

РЕШЕНИЕ

№ 11444

гр. София, 23.03.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав, в публично заседание на 23.02.2026 г. в следния състав:

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **266** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 46 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на Д. Н. П. срещу Заповед № РНД25-РД56-472/9. 12. 2025 г. на Кмета на район „Н.“ при Столична община, с която е прекратено наемното правоотношение, възникнало от настанителна Заповед № 74/ 26. 10. 2007 г. на кмета на район „Н.“ и сключен договор за наем от 26. 10. 2007 г. между Район „Н.“ при Столична община и Д. Н. П. за общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], бл. № 237, вх. Г, ет. 6, ап. 103. Определен е срок за освобождаване на имота в едномесечен срок от получаване на заповедта.

В жалбата се сочат подробни аргументи за незаконосъобразност на оспорената заповед, поради което се иска нейната отмяна.

В съдебното заседание жалбоподателката се представлява от адв. В., която поддържа жалбата и моли същата да бъде уважена.

Ответникът – кметът на район „Н.“ при Столична община не изпраща процесуален представител.

Административен съд - София град, като обсъди становищата на страните и прецени събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Д. П. има настанителни права за процесното общинско жилище въз основа на настанителна Заповед № 74/ 26. 10. 2007 г. на кмета на район „Н.“ при Столична община и сключен договор за наем от 26. 10. 2007 г. по чл. 22, ал 1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична

община /НРУУРОЖТСО, Наредбата/.

С доклад на комисията по чл. 10, ал. 1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО, Наредбата/ от 4. 12. 2025 г. на район „Н.“ е прието, че следва да се прекрати наемното правоотношение с Д. П. относно процесното общинско жилище, тъй като не отговаря на условието на чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО.

Установено е от събраните в хода на административната преписка, че общият годишен доход на Д. П. е 29 810, 46 лева, предвид подадената Декларация по чл. 6, ал. 1 от Наредбата с рег. № РНД24-ДР00-106/ 6. 12. 024 г.

Поради това комисията е приела, че общият годишен доход на Д. П. не отговаря на условието на чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО, а именно: „една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства/домакинства/ не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена на жилище, съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормите по чл. 17. Общият брутен годишен доход на Д. П. за последните 12 месеца /от месец декември 2023 г. до месец ноември 2024 г./, изразяващи се в изплатени трудови възнаграждения в размер на 22 930, 46 лева и пенсия в размер на 6880 лева, е в общ размер от 29 810 лева. С тази сума, т. е. по 2 484, 21 лева месечно, една четвърт от който е 621, 05 лева, според комисията бил могъл да се покрие наем за едностаен апартамент с жилищна площ 25 кв.м., съответстващ на нуждите ѝ, съгласно нормите на чл. 17 от Наредбата. Посочено е, че предвид Експертно решение на ТЕЛК № 1994/ 08. 08. 2019 г. не може да се приложи чл. 17, ал. 4, т. 1 от Наредбата.

Комисията се е позовала на експертна оценка, извършена от „ЦЕСИ Консулт плюс“ ООД, в която е посочено, че средната наемна стойност на едностаен апартамент на територията на район „Н. 2“ е в размер на 487, 74 лева, а стойността на максималния годишен доход за едночленно семейство с норма за жилищна площ 25 кв. е в размер на 23 411, 52 лева.

Предвид това, с доклад от 4. 12. 2025 г. комисията по чл. 10, ал. 1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община е направила извод, че е законосъобразно административният орган да предприеме процедура по прекратяване на наемните правоотношения по реда на чл. 46, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

Предвид така изготвения доклад и въз основа на събраните в хода на административното производство доказателства е издадена и оспорваната Заповед № РНД25-РД56-472/9. 12. 2025 г. на Кмета на район „Н.“ при Столична община, с която е прекратено наемното правоотношение, възникнало от настанителна Заповед № 74/ 26. 10. 2007 г. на кмета на район „Н.“ и сключен договор за наем от 26. 10. 2007 г. между Район „Н.“ при Столична община и Д. Н. П. за общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], бл. № 237, вх. Г, ет. 6, ап. 103.

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

Жалбата е допустима, тъй като е подадена срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от активно легитимирано лице, адресат на акта и в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Заповедта е издадена от компетентен административен орган – кметът на район „Н.“ при Столична община, като компетентността му произтича от разпоредбата на чл. 46, ал. 2 от ЗОС вр. чл. 33, ал. 2 във връзка с чл. 19, ал. 1 от Наредбата. Съгласно посочените разпоредби прекратяването на наемното правоотношение се извършва със заповед на

органа, издал настанителната заповед. Според чл. 19, ал. 1 от НРУУРОЖТСО кметът на района по местонахождение на жилището е органът, който е компетентен да издава заповеди за настаняване. В конкретния случай настанителната заповед е издадена от кмета на район „Н.“ при Столична община, на чиято територия се намира общинското жилище, съответно той е компетентният орган да издаде заповедта за прекратяване на наемното правоотношение. 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 от 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 от АПК.

Не се констатира и допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание. Спазена е предвидената процедура. Комисията по чл. 10 от Наредбата е обсъдила данните за доходите на домакинството и е излязла със становище за прекратяване на наемното правоотношение.

Актът е издаден при правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта му, поради което възраженията на жалбоподателя в тази насока са неоснователни.

Съгласно чл. 46, ал. 2 от 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. Тъй като законодателят е определил срок от един месец за опразване на жилището, този срок не може да се удължава.

С оглед доказателствата по делото, съдът приема, че посоченото от ответника основание за прекратяване на наемното правоотношение е осъществено. В чл. 5, ал. 2 от НРУУРОЖТСО са посочени условията, на които кумулативно следва да отговаря едно лице, за да бъде настанено в общинско жилище. Съгласно чл. 5, ал. 2, т. 7 от Наредбата, послужила като основание за прекратяване на наемните правоотношения, една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства /домакинства/ не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормите по чл. 17.

Неоснователно е и възражението, че административният орган не е съобразил подадена коригираща декларация по чл. 50 от ЗДДФЛ, съгласно която общият годишен доход на Д. П. е намален на 19 645, 55 лева, след като е изключена получаваната пенсия за инвалидност.

Съгласно разпоредбата на чл. 6, ал. 2, т. 5 от Наредбата 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. Поради това в общия годишен доход следва да се включат всички реално получени парични средства от Д. П., независимо дали същите представляват облагаем доход. В процесния случай се установява, че доходът на Д. П. по чл. 6, ал. 2, т. 5 от Наредбата е по-голям от допустимия за покриване на средна пазарна наемна цена за жилище в район „Н.“ при

Столична община.

Видно от представената по делото експертна оценка, извършена от „ЦЕСИ Консулт плюс“ ООД, средната наемна стойност на едноетаен апартамент до 25 кв. м. на територията на район „Н.“ е в размер на 487, 74 лева, а стойността на максималния годишен доход за едночленно семейство с норма за жилищна площ 25 кв. е в размер на 23 411, 52 лева.

Същевременно, съгласно представените по делото доказателства 1/4 от общия годишен доход на жалбоподателката е в размер на 621, 05 месечно, която надхвърля средната пазарна наемна цена за жилище в район „Н.“ – 487, 74 лева.

Съобразно нормативните изисквания по чл. 17 от НРУУРОЖТСО жалбоподателката има право на жилищна площ до 25 кв.м, като правилно административният орган е приел, че представеното по делото Експертно решение на ТЕЛК не обосновава възможността за приложение на чл. 17, ал. 4, т. 1 от Наредбата, тъй като съгласно същата за задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ /стая/ до 15 кв., когато член от семейството /домакинството/ страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице съгласно експертно решение на ТЕЛК.

Такива обстоятелства не са посочени в Експертно решение на ТЕЛК № 1994/ 08. 08. 2019 г. и не се установяват от събраните по делото доказателства.

От изложеното следва, 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 от ЗОС основания. В случая се доказва наличието на едно от тях, което е посочено в оспорената заповед и това обуславя извод за неоснователност на жалбата, която следва да бъде отхвърлена.

Поради това съдът приема, че Заповед № РНД25-РД56-472/9. 12. 2025 г. на Кмета на район „Н.“ при Столична община представлява законосъобразен административен акт, жалбата срещу който следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора в полза на ответника следва да бъдат присъдени направените по делото разноски. Поради това Д. П. следва да бъде осъдено да заплати на Столична община направените по делото разноски за юрисконсулт в размер на 200 /двеста/ лева, определен съгласно чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ във вр. с чл. 37, ал. 1 от Закона за правната помощ. Предвид разпоредбите на чл. 4, чл. 12 и чл. 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република Б., посочената сума от 200 /двеста/ лева следва да бъде присъдена в размер на 102,26 евро.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 АПК Административен съд – София град, Второ отделение, 53 състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Д. Н. П. срещу Заповед № РНД25-РД56-472/9. 12. 2025 г. на Кмета на район „Н.“ при Столична община.

ОСЪЖДА Д. Н. П. да заплати на Столична община сумата в размер на 102.26 евро /200 лева/, представляваща разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕПИСИ от решението да се изпратят на страните.

