

# РЕШЕНИЕ

№ 28055

гр. София, 13.07.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав, в**  
публично заседание на 15.10.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Стоева**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **6170** по описа за **2024** 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).

Образувано е по постъпила жалба от С. С. В., чрез адв. Н. Л. от САК, срещу решение на Комисия по чл. 40, ал. 1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖТСО) при район "В." - СО.

Жалбоподателката поддържа, че със заявление за закупуване на апартамент по преписка вх. № Р-ГР94-2335 от 28.11.2023 г. е поискала да бъде одобрена за закупуване на общинско жилище, представляващо апартамент в [населено място],[жк], [жилищен адрес]0. Твърди, че с писмо от кмета на район "В." - СО е уведомена, че е взето решение на Комисията по чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО, с което се отказва да ѝ бъде продадено горепосоченото жилище. Поддържа, че от съдържанието на писмото се установявало, че комисията е установила несъответствие с условията по чл. 38, ал. 1, т. 1 във вр. с условието на чл. 5, ал. 2, т. 7 на НРУУРОЖТСО, но не ставало ясно по какъв начин се е стигнало до това заключение. Жалбоподателката счита, че констатираното от комисията несъответствие не отговаря на действителността и на събраните по преписката доказателства, както и че условието на чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО е спазено изцяло. Предвид посоченото оспорва решението на Комисията по чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО, като излага доводи, че актът е незаконосъобразен поради наличието на основанията по чл. 146, т. 1 - 5 АПК и прави искане за отмяната му.

Ответникът представя административната преписка, като взема становище за неоснователност на жалбата. Поддържа, че решението на Комисията по чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО, обективизирано в протокол от 23.02.2024 г., т. IV, е правилно и законосъобразно, издадено при спазване на

материалноправните разпоредби и административнопроизводствените правила.

В съдебно заседание жалбоподателката не се явява, представлява се от адв. Л., която поддържа жалбата и прави искане за уважаването ѝ, както и за присъждане на сторените по делото разноски. С представени писмени бележки се доразвиват изложените съображения за незаконосъобразност на акта.

Ответникът в съдебното заседание се представлява от юрк. М., който поддържа отговора на жалбата и претендира отхвърлянето ѝ, както и прави искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Представя писмени бележки по делото.

Заинтересованите страни А. В., Д. В., С. В., С. В., С. Х., Б. В., Б. Б. В., последната действаща чрез законния си представител Б. В., редовно призовани, не се явяват и не вземат становище по делото. С. градска прокуратура не се представлява в производството и не взема становище по жалбата.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното от фактическа страна:

Липсва спор между страните по делото, а това се и установява от представените с административната преписка писмени доказателства, че по силата на Заповед № Р.-Р.-6 от 15.05.2023г. на кмета на СО - район „В.“, с която е изменена настанителна заповед, С. Б. В. и следните членове на домакинството - С. С. В. /жалбоподателката по делото/, А. М. В., Б. Б. В., Д. Д. В., Б. Б. В. и С. К. Х., са настанени в общинско жилище, находящо се на адрес: [населено място], [жк], [жилищен адрес]0, и състоящо се от две стаи, дневна, кухня и обслужващи помещения, със застроена площ от 79,13 кв.м и избено помещение № 23 с полезна площ от 4.63 кв.м., за което е съставен АОС № 2453 от 28.04.2009г. на Столична община, район „В.“. Представена е и изменената настанителна Заповед № 04-1591/23.12.1985г. на Районен съвет "Л." - СО.

В изпълнение на издадената настанителна заповед на 07.06.2023г. между СО – район „В.“, като наемодател, и С. Б. В., в качеството на наемател, е сключен безсрочен договор за наем по чл. 22, ал. 1 от НРУУРОЖТСО, при наемна цена, определена по реда на глава VII от Наредбата в размер на 61,78 лв., платими ежемесечно до 15-то число на текущия месец за следващия.

От данните по преписката се установява, че С. С. В. е подала заявление с вх. № Р.-Р.-2335/28.11.2023 г. до кмета на район "В." - СО за закупуване на горепосоченото общинско жилище.

Със заявлението са приложени удостоверения за облагаемо имущество и деклариранни данни по Закона за местните данъци и такси, за постоянен адрес и за доходи за лицата А. В., Д. В., С. В., С. В., С. Х., Б. В., удостоверения за застрахователна стойност на МПС, удостоверение за получени пенсии и добавки от НОИ за А. В. за периода от м. декември 2022г. до м. ноември 2023г. Приложени са и декларации от 28.11.2023г. от Д. Д. В., Б. Б. В., А. М. В., С. К. Х. и С. Б. В., с които посочените лица са декларирали съгласието си С. С. В. да закупи общинското жилище. Съгласието е удостоверено с полагане на подпис пред длъжностно лице в отдел "ОСЖН", район "В." - СО.

Допълнително в съдебното производство са представени подадени декларации по чл. 6 от НРУУРОЖТСО от 28.11.2023г., както следва: от С. Б. В. и членовете на домакинството ѝ А. М. В., С. К. Х. и С. С. В., с която е деклариран общ годишен доход на домакинството в размер на 50619 лв., от които от трудово възнаграждение - 43814 лв., и от пенсия - 6805 лв., и декларация от 28.11.2023г. за Б. Б. В. и Д. Д. В., с която е деклариран общ годишен доход в размер на 9625,19 лв. Със Заповед № Р.-Р.-1 от 12.01.2024г. на кмета на СО - район "В.", издадена на основание чл. 46, ал. 1, т. 3 ЗМСМА, чл. 8, ал. 2 ЗОС, чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО, във връзка с Решение № 59 по

Протокол № 9 от 20.02.2020 г. на Столичен общински съвет и чл. 36а, ал. 2 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, е назначена комисия със задача да проверява наличието или липсата на условията по чл. 37 и чл. 38, ал. 1, 3 и 4 от НРУУРОЖТСО за извършване на продажба на общински жилища, както и да подписва оценителните протоколи за продажната цена на жилищата за продажба, изготвени от сертифицирани оценители по чл. 36а, ал. 1 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

Комисията по чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО, назначена със Заповед № Р.-Р.-1 от 12.01.2024г. на кмета на СО - район "В.", е провела заседание на 23.02.2024г., на което е разгледала подадени до датата на заседанието заявления за закупуване на общински жилища от наематели, настанени в тях по административен ред, включително заявление с вх. № Р.-Р.-2335/28.11.2023 г., подадено от С. С. В.

По т. IV от протокола комисията е взела решение ап. 70, вх. В, ет. 8, [жилищен адрес][жк], да не се продава на С. С. В. на основание чл. 38, ал. 1, т. 1 във връзка с условието на чл. 5, ал. 2, т. 7 - 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 на чл. 17 от НРУУРОЖТСО. Посочено е, че в настоящия случай 1/4 от общия доход надвишава разхода за средна пазарна наемна цена за жилище в района. Изложени са мотиви, че комисията е установила несъответствие с условията по чл. 38, ал. 1, т. 1 във връзка с условието на чл. 5, ал. 2, т. 7 - 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 на чл. 17 от НРУУРОЖТСО, съобразно с данните за декларирани доходи от 50619 лв., отразени в т. IV от подадената декларация по НРУУРОЖТСО от С., С. и А. В., и С. Х. (54140,65 лв. съгласно приложените документи за брутни доходи и пенсия) и декларирани доходи от 9625,19 лв., отразени в т. IV от подадената декларация по НРУУРОЖТСО от Б. и Д. В.. Изложено е, освен това, че за Б., Д. и Б. В. се установило несъответствие на основание чл. 38, ал. 1, т. 1 във връзка с условието на чл. 6, ал. 1 - семействата или домакинствата подават заявление и декларация по образец в районната администрация по настоящ адрес. Същите са адресно регистрирани по настоящ адрес от 22.02.2023г. в [населено място], [улица], вх. А, ет. 1, ап. 3. По тези съображения Комисията по чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО е взела решения да не се продава общинското жилище, да се разгледат от комисията по чл. 10 от НРУУРОЖТСО условията за настаняване на лицата по преписката и на основание чл. 40, ал. 3 от НРУУРОЖТСО да се представи преписката на кмета на СО - район "В." за прекратяване, за което писмено да бъде уведомена заявителката.

Жалбоподателката е уведомена за решението на Комисията по чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО с писмо с изх. № Р.-ГР94-2335-3/12.06.2024г. на кмета на СО - район "В.", връчено на 14.06.2024г. /л.76 от делото/.

За изясняване на делото от фактическа страна е изслушана и е прието заключение на съдебно-оценителна експертиза, неоспорена от страните. Вещото лице дава заключение, че размерът на годишния доход на домакинството възлиза на 39247,23 лв., а размерът на полагаемата се жилищна площ е 85 кв.м плюс тази за специфични нужди. Съобразно експертното заключение средната пазарна наемна цена възлиза на 1319,89 лв. месечно при 79,13 кв.м, а размерът на месечния наем при необходима площ от 85 кв.м е 1417,91 лв. При тези констатации вещото лице дава заключение, че една четвърт от годишния приход на домакинството не покрива годишния наем.

Други относими доказателства не са ангажирани от страните по делото.

При така установеното от фактическа страна съдът формира следните правни изводи:

Редът за продажба на общински жилища, намиращи се на територията на Столична община, е разписан в глава VI от НРУУРОЖТСО, приета с Решение № 466 по Протокол № 53 от 14.07.2005 г. на Столичния общински съвет на основание чл. 45а, чл. 47, ал. 2 и § 78 от Закона за общинската собственост (ЗОС). Съобразно разпоредбата на чл. 38, ал. 1 от НРУУРОЖТСО наемател на общинско жилище може да го закупи, ако са налице следните условия: 1. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно тази Наредба; 2. да е наемател на общинско жилище не по-малко от 5 години без прекъсване; 3. да не е нарушавал условията по договора за наем. Процедурата по продажба представлява сложен фактически състав, който включва различни етапи, а именно: подаване на заявление по образец от наемателя и декларация по чл. 6 до кмета на района по местонахождението на имота по реда на чл. 39 от НРУУРОЖТСО; кметът на района следва да назначи комисия, която проучва наличието или липсата на условията по чл. 37 и чл. 38, ал. 1, 3 и 4; въз основа на решението на комисията кметът на района изготвя списък-предложение за продажба до кмета на Столична община - чл. 40, ал. 2 от НРУУРОЖТСО, или при отрицателно решение на комисията прекратява образуваната преписка и уведомява писмено заявителите; въз основа на предложените от кметовете на райони списъци кметът на СО внася доклад в СОС за определяне жилищата за продажба (чл. 41 от НРУУРОЖТСО); кметовете на райони извършват продажби на жилища на техните наематели след решение на СОС със заповед и договор (чл. 43, ал. 1).

В случая предмет на оспорване е решение по т. IV от протокол от 23.02.2024г. на Комисията по чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО при район "В." - СО, назначена със Заповед № Р-Р.-1 от 12.01.2024г. на кмета на СО - район "В.", с което се отказва да бъде продадено общинско жилище, представляващо ап. 70, находящ се на адрес: [населено място],[жк],[жилищен адрес].

По отношение допустимостта на съдебното оспорване на решението съдът е изложил мотиви в определението за насрочване на делото от 12.01.2025г., които се поддържат и към настоящия момент. Посочено е, че по подаденото от жалбоподателката заявление са приложими правилата на НРУУРОЖТСО, приета въз основа на законовата делегация на чл. 45а и чл. 47 от Закона за общинската собственост (ЗОС). Както се посочи вече, според чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО кметът на района назначава комисия, която проучва наличието или липсата на условията по чл. 37 и чл. 38, ал. 1, 3 и 4 от тази наредба. Въз основа на решението на комисията кметът на района изготвя списък-предложение за продажба до кмета на Столична община - ал. 2. Съгласно ал. 3 на цитираната разпоредба при отрицателно решение на комисията, кметът на района прекратява образуваната преписка и уведомява писмено заявителите, а според чл. 41 от НРУУРОЖТСО въз основа на предложените от кметовете на райони списъци кметът на СО внася доклад в СОС за определяне жилищата за продажба. Следователно, в хипотезата на отрицателно становище на комисията, каквато е настоящата, при която не се развива процедурата по чл. 41, ал. 2 от Наредбата, за заявителя не е налице друг ред за защита, освен оспорване на решението на комисията, с което несъмнено се засягат негови права и интереси, респективно, налице е правен интерес от оспорване, още повече, че в случая е налице изрично волеизявление за отказ за закупуване на общинско жилище. Изяснено е в съдебната практика на Върховния административен съд, че оспореният отказ на комисията по жилищно настаняване за закупуване на общинско жилище, с което се засягат права и интереси на лицето, по отношение на което е постановен отказът, подлежи на съдебен контрол за законосъобразност. В този смисъл определение по адм. д. № 12120/2018 г. на ВАС, определение по адм. д. № 3137/2013г. на ВАС, определение по адм. д. № 1852/2012 г. на ВАС и др.

По тези съображения съдът е приел, че жалбата е допустима, като подадена срещу подлежащ на

оспорване административен акт, от неговия адресат и при наличието на правен интерес от оспорването. В допълнение следва да се посочи, че жалбата е и депозирана в законоустановения срок по чл. 149, ал. 1 АПК за обжалване на индивидуалните административни актове, за което са представени доказателства. Предвид изложеното е процесуално допустима и подлежи на разглеждане по същество.

При извършената на основание чл. 168 АПК проверка на законосъобразността на оспореното решение на Комисията по чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО при район "В." - СО на всички основания по чл. 146 АПК, а не само основанията, посочени от оспорващия, съдът приема, че жалбата, разгледана по същество, е основателна, като съображенията за това са следните:

По съответствието на отказа с процесуалните правила.

Оспореното решение е издадено от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия – Комисията по чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО при район "В." - СО, назначена със Заповед № Р-Р-1 от 12.01.2024г. на кмета на СО - район "В.", предвид обстоятелството, че общинското жилище, което жалбоподателката желае да закупи, се намира в [населено място], [жк].

Актът е издаден в предписаната от закона писмена форма, оформен като решение и съдържащ изискуемите съобразно чл. 59, ал. 2 АПК реквизити. Решението съдържа мотивна и диспозитивна част. Мотивите представляват фактическите и правни основания за издаване на акта. Не се констатира несъответствия или противоречия между мотивите и разпоредителната част на акта. В този смисъл настоящият съдебен състав приема, че оспореното решение е мотивирано в достатъчна степен, така че да е ясно по какви причини органът е отказал продажбата на процесното общинско жилище на заявителя С. В..

При издаването на оспорения отказ, обаче, са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила, в частност нарушена е нормата на чл. 35 АПК, доколкото Комисията по чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО не е изследвала всички обстоятелства от значение за случая и не е събрала необходимите доказателства съобразно задължението си за това.

Несъмнено в съответствие със задълженията си по чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО назначената със Заповед № Р-Р-1 от 12.01.2024г. на кмета на СО - район "В." комисия е следвало да извърши проверка за наличието или липсата на условията по чл. 37 и чл. 38, ал. 1, 3 и 4 за продажба на общинското жилище. В случая като основание, въз основа на което административният орган е приел, че не следва да се продава общинското жилище на заявителя, в мотивите на акта е възпроизведена разпоредбата на чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО – 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. Изложени са мотиви, че установеното несъответствие с условията по чл. 38, ал. 1, т. 1 във вр. с условието на чл. 5, ал. 2, т. 7 е съобразно данните за декларирани доходи от 50619 лв., отразени в т. IV от подадената декларация по НРУУРОЖТСО от С., С. и А. В., и С. Х. (54140,65 лв. съгласно приложените документи за брутни доходи и пенсия) и декларирани доходи от 9625,19 лв., отразени в т. IV от подадената декларация по НРУУРОЖТСО от Б. и Д. В.. При тези мотиви е изведен извод, че една четвърт от общия доход надвишава разхода за средна пазарна наемна цена за жилище в района. Не са изследвани, обаче, предпоставките на чл. 17 от НРУУРОЖТСО, както и не са изложени въобще мотиви във връзка със средната пазарна наемна цена на такова жилище. В оспореното решение административният орган се е ограничил единствено до това да посочи в какъв размер възлизат отразените в т. IV от подадените от лицата декларации по НРУУРОЖТСО, без да е изчислил общия годишен доход на семейството (домакинството) и на колко възлиза j от този доход

годишно, нито е посочил на колко възлиза разходът за средна пазарна наемна цена за жилище в района и как органът е определил същата, за да може фактите да бъдат свързани с твърдяното материалноправно основание.

При това положение налице е допуснато съществено нарушение на административнопроизводствените правила при издаване на оспореното решение, което се и отразява на приложението на материалния закон, тъй като ако органът беше събрал необходимите доказателства и обсъдил релевантните обстоятелства, би могло да се достигне до друг извод.

Предвид всичко гореизложено и на основание събраните в хода на съдебното производство доказателства съдът приема, че ответникът, чиято е тежестта, не е доказал по несъмнен начин наличие на посочените в решението на Комисията по чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО основания за издаване на оспорения отказ. Така подадената жалба е основателна и като такава следва да бъде уважена, а оспореният отказ - отменен като незаконосъобразен. В хипотезата на чл. 173, ал. 2 АПК преписката следва да бъде върната на административния орган за ново произнасяне, при съобразяване мотивите на настоящото решение. При новото разглеждане на преписката административният орган е длъжен да събере служебно необходимите доказателства, включително и като съобрази заключението на изслушаната в настоящото производство съдебна експертиза.

Относно разноските в производството.

При този изход на спора право на разноски има жалбоподателката, поради което и на основание чл. 143, ал. 1 АПК в нейна полза следва да се присъдят своевременно претендираните и доказани разноски в общ размер от 1181,08 евро (равностойност на 2310 лева) - за заплатена държавна такса, депозит за експертиза и заплатено адвокатско възнаграждение. При определяне размера на разноските за адвокатско възнаграждение съдът съобрази липсата на своевременно направено възражение за прекомерност по см. на чл. 78, ал. 5 ГПК. Ответникът няма право на разноски, поради което и независимо от направеното искане за това, не следва да му се присъжда юрисконсултско възнаграждение.

Така мотивиран, Административен съд София-град

#### РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалбата на С. С. В. решение по т. IV от протокол от 23.02.2024г. на Комисията по чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО при район "В." - СО, назначена със Заповед № Р-Р-1 от 12.01.2024г. на кмета на СО - район "В.", с което се отказва да бъде продадено общинско жилище, представляващо ап. 70, находящ се на адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес].

ВРЪЩА преписка на ответника за ново разглеждане и произнасяне по заявление с вх. № Р-ГР94-2335/28.11.2023 г., подадено от С. С. В., съобразно изложените в мотивите на настоящото решение указания по тълкуването и прилагането на закона в едномесечен срок от влизане в сила на решението.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на основание чл. 143, ал. 1 АПК на С. С. В. сумата от 1181,08 евро (хиляда сто осемдесет и едно евро и осем евроцента), представляваща разноски по делото.

Решението може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ:

