

РЕШЕНИЕ

№ 31498

гр. София, 09.08.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 15 състав, в
публично заседание на 14.07.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Росица Цветкова

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **6566** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс във връзка с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост.

Образувано е по жалба на Д. К. М. и И. А. М. чрез адв. Г. Й., срещу Заповед № РОБ26-РД09-089/22.04.2026 г. на кмета на район „Оборище“ – Столична община, с която на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал. 2 ЗОС, чл. 33, ал. 1, т. 6 и ал. 2 във връзка с чл. 5, ал. 2, т. 7 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община и т. 7.8 от Договор за наем № РОБ19-ДГ66-29/22.08.2019 г. е прекратено наемното правоотношение за общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица], ет. 2, и е определен едномесечен срок за освобождаването му. В жалбата се твърди, че заповедта е издадена при съществени нарушения на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалния закон. Жалбоподателите не оспорват, че са четиричленно семейство и че според нормата по чл. 17, ал. 1, т. 4 от Наредбата жилищните им нужди съответстват на жилищна площ до 70 кв. м. Оспорват начина, по който са определени както годишният им доход, така и средната пазарна наемна цена. Поддържат, че видно от представените документи нетният

годишен доход на семейството за 2025 г. е 71 328,60 лв., а не посочената в заповедта сума от 85 854,98 лв. Според тях при преценката на платежоспособността им следва да се отчита действително полученият и устойчив доход, а не brutният размер на възнагражденията и получените еднократни или непостоянни плащания. Оспорват и използваната от административния орган средна наемна цена от 7,07 лв., съответно 3,61 евро, за квадратен метър. Твърдят, че предоставените от Националния статистически институт данни имат общ статистически характер, отнасят се за страната, включват както пазарни, така и непазарни и регулирани наемни отношения и не отразяват действителните пазарни наеми в район „Оборище“. Позовават се на обяви за отдаване под наем на жилища в района, както и на съдебно решение по друго дело, при което средната пазарна цена била определена въз основа на заключение на оценител. Жалбоподателите излагат и съображения, свързани с продължителността на наемното правоотношение, липсата на друго жилище, здравословното състояние на членове на семейството и необходимостта да осигуряват стабилна жилищна среда за двете си деца. Считат, че инцидентното увеличение на доходите не обосновава отпадане на жилищната нужда и прекратяване на дългосрочното наемно правоотношение. Искат отмяна на заповедта и присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът – кметът на район „Оборище“ – Столична община, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата. Поддържа, че заповедта е издадена от компетентен орган, в установената форма и при спазване на административнопроизводствените правила. Посочва, че общият годишен доход на четиричленното семейство е установен въз основа на подадената от жалбоподателите годишна декларация и приложените документи за доходите им през 2025 г. Средната пазарна наемна цена е определена въз основа на официално предоставени от Националния статистически институт данни, каквото е изричното изискване на § 1, т. 7 от допълнителните разпоредби на Наредбата. Иска отхвърляне на жалбата и присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

След преценка на събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съдът приема за установено следното:

Със Заповед № РОБ19-РД09-124/18.07.2019 г. на кмета на район „Оборище“ Д. К. М. и членовете на семейството му – съпругата му И. А. М. и двете им дъщери, са настанени в общинско жилище,

находящо се в [населено място], [улица], ет. 2.

Въз основа на настанителната заповед е сключен Договор за наем № РОБ19-ДГ66-29/22.08.2019 г. между Столична община – район „Оборище“ и Д. К. М.. Предмет на договора е общинско жилище, състоящо се от три стаи, кухня, входно антре, коридор, баня/WC и две тераси, със застроена площ 87,59 кв. м и жилищна площ 50,83 кв. м. Договорът е сключен за срок от десет години. В т. 7.8 е предвидено прекратяването му, когато се установи, че наемателят или член на неговото семейство не отговаря на условията по чл. 5 от Наредбата.

На 23.12.2025 г. Д. М. и И. М. са подали ежегодна декларация по чл. 22, ал. 2 от Наредбата, заведена с вх. № РОБ25-ГР94-1271. В нея като членове на семейството са посочени двамата жалбоподатели и двете им ненавършили пълнолетие деца. Деклариран е общ годишен доход на семейството от трудови възнаграждения в размер на 85 854,98 лв. Не е декларирано притежаването на жилищен или вилен имот, но са посочени притежавани моторни превозни средства. Към преписката са приложени документи от работодателите на жалбоподателите за начислените и изплатени през 2025 г. възнаграждения. В удостоверението за доходите на Д. М. са отразени общ брутен доход от 39 539,03 лв. и нетна сума за получаване 30 681,44 лв. В служебната бележка за доходите на И. М. са посочени постоянен доход, допълнително материално стимулиране, плащания по европейски проекти, възнаграждения за извънреден труд, обезщетения за временна неработоспособност и други плащания.

С решение, отразено в протокол № 1 от 25.02.2026 г., комисията по чл. 10 от Наредбата е приела, че семейството не отговаря на условието по чл. 5, ал. 2, т. 7, и е постановила изключването му от картотеката. Срещу решението е подадена жалба до кмета на района, която е отхвърлена с Решение с изх. № РОБ26-ГР94-209-[53]. Жалбоподателите са уведомени и за започналото административно производство по издаване на заповед за прекратяване на наемното правоотношение.

По искане на районната администрация Националният статистически институт е предоставил официални данни за средната цена на един квадратен метър нерегулиран наем на жилище през отделните месеци на 2025 г. С писмо от 19.11.2025 г. са предоставени данните за периода от януари до октомври 2025 г., както следва: 6,78 лв., 6,80 лв., 6,87 лв., 6,89 лв., 6,89 лв., 6,96 лв., 7,12 лв., 7,21 лв., 7,22 лв. и 7,30 лв. С последващо писмо от 13.02.2026 г. са предоставени стойностите

за ноември и декември 2025 г. – съответно 7,42 лв. и 7,43 лв. за квадратен метър. Въз основа на тези данни административният орган е определил средна месечна цена за 2025 г. от 7,07 лв., съответно 3,61 евро, за квадратен метър.

При нормата за жилищно настаняване на четиричленно семейство до 70 кв. м административният орган е приел, че средният годишен пазарен наем за съответстващо на нуждите на семейството жилище възлиза на 5 930,86 лв., съответно 3 032,40 евро. Една четвърт от декларирания общ годишен доход на семейството е определена на 21 463,75 лв., съответно 10 974,24 евро.

Въз основа на тези данни кметът на район „Оборище“ е приел, че е отпаднало условието по чл. 5, ал. 2, т. 7 от Наредбата, тъй като една четвърт от общия годишен доход на семейството е достатъчна да покрие разхода за средната пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на жилищните му нужди. Поради това е издадена оспорената Заповед № РОБ26-РД09-089/22.04.2026 г.

Заповедта е съобщена на жалбоподателите на 18.05.2026 г., а жалбата е подадена чрез административния орган на 29.05.2026 г.

Така установените факти се основават на представените по делото официални документи, съдържащи се в административната преписка, както и на документите, представени с жалбата. Тяхната автентичност и доказателствена сила не са оспорени. Документите установяват последователно възникването и съдържанието на наемното правоотношение, състава на семейството, декларираните доходи, извършената от комисията проверка, предоставените от НСИ статистически данни и действията на административния орган преди издаването на заповедта.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е допустима. Подадена е от адресатите на оспорения административен акт, чиито права и законни интереси са непосредствено засегнати от него, и в срока по чл. 149, ал. 1 АПК.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Заповедта е издадена от материално и териториално компетентен административен орган. Съгласно чл. 46, ал. 2 ЗОС наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал

настанителната заповед. В случая настанителната заповед е издадена от кмета на район „Оборище“, поради което същият орган е компетентен да прекрати възникналото въз основа на нея наемно правоотношение.

Актът е издаден в предвидената писмена форма и съдържа фактическите и правните основания за постановяването му. В него са индивидуализирани наемателите, общинското жилище и правоотношението, което се прекратява, посочени са приложимите разпоредби на ЗОС, Наредбата и договора за наем, както и конкретните данни за семейния доход, нормативно определената жилищна площ и средната пазарна наемна цена. Посочен е и едномесечен срок за освобождаване на жилището, съответстващ на изискването на чл. 46, ал. 2 ЗОС и чл. 33, ал. 2 от Наредбата.

Не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Административният орган е разполагал с ежегодната декларация на наемателите и с приложените документи за доходите им. Въпросът за съответствието на семейството с условията по чл. 5, ал. 2 от Наредбата е разгледан от комисията по чл. 10, чието решение е съобщено на жалбоподателите и е било оспорено пред кмета на района. Жалбоподателите са били уведомени за започването на административното производство по прекратяване на наемното правоотношение и са имали възможност да изложат възраженията си. Следователно правото им на участие и защита в административното производство е било осигурено.

Заповедта е издадена и в съответствие с материалния закон. Съгласно чл. 46, ал. 1, т. 7 ЗОС наемното правоотношение се прекратява при отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. Същото основание е предвидено в чл. 33, ал. 1, т. 6 от Наредбата и в т. 7.8 от договора за наем. Условията за настаняване са изброени в чл. 5, ал. 2 от Наредбата и трябва да са изпълнени едновременно. Съгласно т. 7 от тази разпоредба една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства или домакинства не трябва да може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството съгласно нормите по чл. 17. Следователно условието е налице само когато една четвърт от общия годишен доход е по-ниска от разхода за средния годишен пазарен наем на съответстващото жилище. Семейството на жалбоподателите е четиричленно. Съгласно чл. 17, ал. 1, т. 4 от Наредбата жилищната норма за четиричленно семейство е до 70 кв. м. Именно тази площ е

използвана от административния орган. Обстоятелството, че действително наетото жилище има жилищна площ 50,83 кв. м, не налага различен извод, тъй като чл. 5, ал. 2, т. 7 препраща не към площта на конкретно заеманото общинско жилище, а към нормативно определените нужди на семейството по чл. 17.

Неоснователни са възраженията срещу използването на предоставените от НСИ данни. Съгласно § 1, т. 7 от допълнителните разпоредби на Наредбата средната пазарна наемна цена по смисъла на чл. 5, ал. 2, т. 7 се определя от данни на официалната статистика. Следователно Наредбата не предвижда извършването на индивидуална пазарна оценка на конкретното общинско жилище, нито определяне на наема според квартала, местоположението, състоянието или специфичните характеристики на имота. Приложимият критерий е нормативно установен и се основава на статистически данни, а не на пазарната стойност на конкретния обект. Поради това представените от жалбоподателите данни от интернет обяви за жилища в район „Оборище“ не могат да заместят определения в Наредбата източник на информация. Неотнормирана е и пазарна оценка, извършена по друго съдебно дело, тъй като тя се отнася до друг имот, други фактически обстоятелства и различен период, а приложимата в настоящия случай нормативна разпоредба не изисква индивидуално оценяване на жилището.

Стойността от 7,07 лв. за квадратен метър е определена въз основа на данните за всички дванадесет месеца на 2025 г. Посочването на стойност 3,80 евро в по-ранен документ от административното производство не опорочава оспорената заповед, тъй като в нея е използвана средната стойност, изчислена въз основа на окончателните данни за цялата 2025 г., включително предоставените през февруари 2026 г. данни за ноември и декември. Налице е незначително аритметично отклонение между посочения в заповедта годишен наем от 5 930,86 лв. и получения при умножаване на закръглената левова стойност от 7,07 лв. по 70 кв. м и по дванадесет месеца резултат от 5 938,80 лв. Разликата произтича от използването на закръглените стойности в левове и евро и няма значение за крайния правен извод. И при по-високата от двете стойности една четвърт от дохода на семейството многократно надвишава средния годишен наем.

Неоснователно е и възражението относно размера на дохода. В подадената и подписана от двамата жалбоподатели декларация е посочен общ годишен доход от трудови възнаграждения в размер на 85 854,98 лв. Съгласно чл. 6, ал. 2, т. 5 от Наредбата в декларацията се посочва общият

годишен доход на членовете на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и от допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, наеми, аренда и други източници. Разпоредбата не предвижда от общия годишен доход да бъдат изключвани получени през съответната година плащания поради техния еднократен или непостоянен характер. Критерият е доходът за цялата предходна календарна година, а не прогнозният или трайният бъдещ месечен доход.

Независимо от това, възражението не би довело до различен резултат и ако се използва посоченият от жалбоподателите общ нетен доход от 71 328,60 лв. Една четвърт от тази сума е 17 832,15 лв., която също значително надвишава средния годишен пазарен наем от приблизително 5 930 лв. Следователно дори при възприемане на предложената от жалбоподателите по-благоприятна база условието по чл. 5, ал. 2, т. 7 от Наредбата отново не е изпълнено.

Съдът отчита изложените в жалбата обстоятелства относно здравословното състояние на членовете на семейството, грижите за двете деца, липсата на собствено жилище и продължителността на обитаване на общинския имот. Тези обстоятелства имат социално значение, но не могат да заместят изрично определените в Наредбата условия за настаняване, които са кумулативни. За да бъде запазено наемното правоотношение, наемателите следва да продължават да отговарят на всяко от условията по чл. 5, ал. 2. Установеното отпадане на едно от тях съставлява основание за прекратяване по чл. 46, ал. 1, т. 7 ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 6 от Наредбата.

Сключването на договора за срок от десет години също не създава безусловно право на ползване на жилището до изтичането на този срок. Продължаването на наемното правоотношение е обусловено от запазването на нормативните предпоставки за настаняване, а т. 7.8 от самия договор изрично предвижда прекратяването му, когато наемателят или член на семейството му престане да отговаря на условията по чл. 5 от Наредбата.

Прекратяването на правоотношението не е несъразмерно спрямо преследваната цел. Общинските жилища са част от ограничен публичен ресурс, предназначен за задоволяване на жилищните нужди на лица и семейства, които не могат да ги осигурят при пазарни условия. В случая дори една четвърт от твърдения от жалбоподателите нетен годишен доход е приблизително три пъти по-висока от нормативно определения среден годишен наем за жилище, съответстващо на

нуждите на семейството. Определен е максимално допустимият по чл. 46, ал. 2 ЗОС едномесечен срок за освобождаване на жилището. При тези данни намесата в жилищната сфера на жалбоподателите не надхвърля необходимото за постигане на целта на закона – общинският жилищен фонд да се използва за настаняване на лицата, които продължават да отговарят на нормативните условия за това.

По изложените съображения съдът приема, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган, в предвидената форма, при спазване на административнопроизводствените правила, в съответствие с материалноправните разпоредби и с целта на закона. Жалбата е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора право на разноски има ответникът. На основание чл. 143, ал. 3 АПК, когато съдът отхвърли оспорването, страната, за която административният акт е благоприятен, има право на разноски. Ответникът е бил представляван от юрисконсулт и своевременно е поискал присъждане на юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 102,26 евро. На основание чл. 143, ал. 3 АПК във връзка с чл. 37 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, като съобразява предмета на делото, фактическата и правната му сложност и осъщественото процесуално представителство, съдът определя юрисконсултско възнаграждение в размер на 102,26 евро. Тъй като районите на Столична община не са самостоятелни юридически лица, сумата следва да бъде присъдена в полза на Столична община, а не на СО – район „Оборище“.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2, предл. последно АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 15 състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Д. К. М. и И. А. М. срещу Заповед № РОБ26-РД09-089/22.04.2026 г. на кмета на район „Оборище“ – Столична община.

ОСЪЖДА Д. К. М. с ЕГН [ЕГН] и И. А. М. с ЕГН [ЕГН], и двамата от [населено място], да заплатят на Столична община сумата от общо 102,26 евро (сто и две евро и двадесет и шест евроцента), представляваща юрисконсултско възнаграждение.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл. 46, ал. 5, изречение трето от Закона за общинската собственост.