

# РЕШЕНИЕ

№ 2319

гр. София, 20.01.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав, в**  
публично заседание на 20.10.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Боряна Петкова**

при участието на секретаря Мая Миланова, като разглежда дело номер **8419** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. чл.46, ал.5 от Закона за общинската собственост (ЗОбС).  
Образувано е по жалба на Б. С. Л., Й. Д. Л., С. Б. Л., С. Б. Л. и П. С. Л., всички от [населено място], срещу ЗАПОВЕД №РНД25-РД56-260/29.07.2025г. на кмета на район „Н.“, Столична община (СО). С оспорвания акт, на основание чл.46, ал.2 от Закона за общинската собственост (ЗОбС) и чл.33, ал.2 от Наредбата на Столичния общински съвет (СОС) за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖ), е прекратено наемното правоотношение между СО и Б. С. Л. и членовете на неговото домакинство за общинско жилище, намиращо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] актувано с Акт за общинска собственост (АОС) №237/11.04.1997г.  
Жалбоподателите претендират за недействителност на оспорваната Заповед, като постановена при допуснати съществени нарушения на административнопроцесуалните правила и в несъответствие с материално-правните норми и с целта на закона. Поддържат, че преди издаване на процесния акт, ответният административен орган не е извършил самостоятелна преценка на доказателствата, събрани по преписката, а вместо това е възприел изцяло изводите на Комисията по чл.10 НРУУРОЖ, обективирани в Протокол №70/15.04.2025г., че доходите на домакинството са достатъчни да покрият разходи за средна наемна цена на жилище, отговарящо на жилищните им нужди, съгласно изготвена експертна оценка на лицензиран оценител. Сочат, че тези именно изводи и решението от 15.04.2025г. на Комисията по чл.10 НРУУРОЖ, са били предмет на жалбата им до кмета на район „Н.“ с рег. №РНД24-ПБ20-153-(3)/19.05.2025г. Твърдят, че в административното производство неправилно са били изчислени доходите на семейството, като

не е било взето предвид, че в жилището живеят повече от едно семейство, а в доходите на Й. и С. Л. са били включени и еднократни бонуси с целево предназначение за облекло. Изтъкват, че при преценката административният орган е взел предвид данни, публикувани на интернет страницата на Националния статистически институт (НСИ) за 2020г., а доходът на домакинството е за периода ноември 2023г. – октомври 2024г. Чрез процесуалния си представител адв. А. Т. молят съда да отмени Заповед №РНД25-РД56-260/29.07.2025г. и да осъди ответника за разноси, съгласно представения списък.

Ответникът – КМЕТ на район „Н.“, Столична община (СО), оспорва жалбата. В писмено становище с вх. №20247/12.08.2025г. поддържа, че спорният административен акт е законосъобразен и не са налице сочените основания за неговата отмяна. Претендира да му бъдат присъдени разноси за юрисконсултско възнаграждение.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и доказателствата събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

На 19.03.2008г. кметът на район „Н.“ е издал Заповед №15 за настаняване на жалбоподателя Б. Л. и членовете на неговото домакинство: Й. Л., С. Л., С. Л. и П. Л., в общинско жилище в [жк], [жилищен адрес] и сключил с наемателите допълнително споразумение (анекс) към Договор за наем от 14.07.2005г. Видно е от приетия по делото Договор за наем по чл.22, ал.1 НРУУРОЖ от 14.07.2005г., че същият е бил сключен за неопределен срок за общинско жилище със застроена площ 59.12 кв.м.

На 15.04.2025г. Комисията по чл.10 НРУУРОЖ е разгледала Заявление с рег. №РНД24-ПБ20-153-(1)/25.11.2024г., подадено от Й. Л. и въз основа на приложените към него документи и изготвена от лицензиран оценител експертна оценка, е обосновала извод, че доходите на домакинството са достатъчни да покрият разходи за средна наемна пазарна цена за жилище, което отговаря на жилищните им нужди. В резултат на тези констатации Комисията по чл.10 НРУУРОЖ е приела да сезира кмета на район „Н.“ да издаде акт за прекратяване на наемното правоотношение с жалбоподателите.

Решението на Комисията по чл.10 НРУУРОЖ от 15.04.2025г. е било оспорено от жалбоподателите по административен ред пред кмета на район „Н.“ (жалба с рег. №РНД24-ПБ20-153-(3)/19.05.2025г.).

С Решение с изх. №РНД24-ПБ20-153-(4)/22.05.2025г. кметът на район „Н.“ е оставил без уважение, като неоснователна, жалбата срещу решението на Комисията по чл.10 НРУУРОЖ от 15.04.2025г.

Производството е приключило с постановяване на оспорваната Заповед №РНД25-РД56-260/29.07.2025г. въз основа на Доклад от 28.07.2025г. на Комисията по чл.10 НРУУРОЖ.

При така установените факти, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, а разгледана по същество е ОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид изложените от жалбоподателите оплаквания и извърши проверка на оспорената Заповед на всички основания за законосъобразност, съдът обосновава следните правни изводи:

Заповед №РНД25-РД56-260/29.07.2025г. е издадена от компетентен административен орган, в пределите на предоставените му правомощия, съгласно чл.46, ал.2 ЗОБС във вр. с чл.46, ал.1, т.3 Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) и чл.33, ал.2 НРУУРОЖ.

Актът е в предписаната от закона форма, но при издаването му са били допуснати съществени

нарушения на основни принципи в административния процес, установени в чл.6, чл.7 и чл.9 АПК – принципите на съразмерност, на истинност и на служебно начало. Според решаващия състав на съда оспорваната Заповед противоречи и на приложимите материалноправни норми и на целта на закона.

Основанията за прекратяване на наемните правоотношения за общински жилищни имоти са установени в чл.46, ал.1 ЗОБС и в чл.33, ал.1 НРУУРОЖ. Съгласно т.7 на чл.46, ал.1 ЗОБС и т.6 на чл.33, ал.1 НРУУРОЖТСО, такова основание е отпадането на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище.

Условията за кандидатстване и настаняване под наем в общинско жилище са регламентирани в чл.5, ал.2 НРУУРОЖ. Съгласно тази разпоредба кандидатите трябва да отговарят едновременно на изискванията, установени в т.2 – т.8, включително: 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 (т.7). Определение на понятията „семейство“, „домакинство“ и „средна пазарна наемна цена“ са дадени в Допълнителните разпоредби (ДР) на НРУУРОЖ, §1, т. 1, 2 и 7. Домакинството по смисъла на §1, т.2 ДР НРУУРОЖ са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящи и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак. В случая няма спор, че жалбоподателите - наематели на процесното общинско жилище, попадат в обхвата на определението за домакинство и следователно условието за настаняване по чл.5, ал.2, т.7 НРУУРОЖ се прилага по отношение на общия на всички членове на домакинството годишен доход. Противно на съжденията на ответника, настоящият решаващ състав приема, че общият годишен доход по чл.5, ал.2, т.7 във вр. с чл.6, ал.2, т.5 НРУУРОЖ се формира като сбор от „нетния“ доход на всеки от членовете на домакинството, който след приспадане на дължимите данъци и осигуровки остава на разположение и може да служи за покриване на нуждите на домакинството, включително за заплащане на пазарен наем.

С приетите и неоспорени по делото писмени доказателства: Удостоверение за декларирани данни с изх. №220192404741787/11.11.2024г., издадено от Териториалната дирекция – С. на Националната агенция за приходите (ТД на НАП); Удостоверение с изх. №1113/11.11.2024г. на Софийски градски съд (СГС); Удостоверение за декларирани данни с изх. №220192/40485404919.11.2024г., издадено от ТД на НАП; Удостоверение с изх. №1112/11.11.2024г. на СГС; Удостоверение с изх. №388/19.11.2024г. , издадено от „Ел изграждане – България“ ЕАД, се установява, че общият (разполагаем) годишен доход на домакинството на жалбоподателите за периода м. ноември 2023г. – м. октомври 2024г. е в размер на 63989 (шестдесет и три хиляди деветстотин осемдесет и девет) лева, а не 72030.69 (седемдесет и две хиляди и тридесет и 0.69) лева, както необосновано и неправилно е възприел ответникът.

При това месечният нетен доход на домакинството за процесните 12 м. е 5332 (пет хиляди триста тридесет и два) лева и следователно максималният разход за пазарен наем на домакинството на жалбоподателите за жилище, съответстващо на нуждите им, съгласно чл.17, ал.1, т.5 НРУУРОЖ, е 1333 (хиляда триста тридесет и три) лева.

Според определението на §1, т.7 ДР НРУУРОЖ "средна пазарна наемна цена" по смисъла на чл.5, ал.2, т.7 се определя от данни на ЦСИ. Следва да се отбележи, че Централното статистическо управление (ЦСИ) е било закрито със Закон за статистиката от 1991г. (отм., ДВ бр.57/1999г.), като по силата на §2 от Допълнителните и заключителни разпоредби (ДЗР) активите и пасивите на закритото учреждение са били поети Националния статистически институт (обстоятелство, което очевидно е убягнало на законодателя СОС 14г. по-късно при приемане на НРУУРОЖ с

Решение №466 по Протокол №53/14.07.2005г.). При това средната пазарна наемна цена по чл.5, ал.2, т.7 във вр. с чл.6, ал.2, т.5 НРУУРОЖ и §1, т.7 ДР, следва да се определи въз основа на статистическа информация, предоставена от Националния статистически институт по реда на Закона за статистиката (ДВ, бр.57/1999г.). По делото не се твърди и не са ангажирани доказателства, в съответствие със служебното начало в процеса и за установяване на релевантните факти, ответникът да е поискал и да са били предоставени от НСИ актуални данни относно средната пазарна наемна цена на жилища в [населено място] съответстващи на нуждите на петчленното домакинство на Б. Л. (мин. 85 кв.м.) към релевантния период м. ноември 2023г. – м. октомври 2024г. Видно е от мотивите на оспорвания административен акт, че при постановяване на оспорваната Заповед, кметът на район „Н.“ е взел предвид данни за среден годишен наем на жилище на кв. метър за 2020г., публикувани на интернет страницата на НСИ. От една страна тези данни не са приобщени към административната преписка и съответно не може да бъде извършена преценка от съда дали изобщо са относими към настоящия случай и от друга са напълно неактуални, тъй като се отнасят за период който предхожда процесния с повече от 3-години.

За да обоснове крайния си извод за несъответствие на домакинството на Б. Л. с изискванията за настаняване по чл.5, ал.2, т.7 НРУУРОЖ, ответният административен орган е възприел данните от Експертна оценка за определяне на средни наемни стойности на 1 кв. м. общински недвижими имоти на територията на район „Н.“ (актуализация към м. юли 2025г.), изготвена от лицензиран оценител. Според заключението на оценителя средно претеглената цена на наема за 1 м. в район „Н. – 4“ за жилище с площ 85 кв.м. е 1377.46 лева (хиляда триста седемдесет и седем и 0.46) лева (Таблица №5 към Експертната оценка) и съответно е по-висока от 1333 лева – максималният месечен разход за наем на жилище, който домакинството на Б. Л. може да отдели. Следва да се отбележи, че при определяне на средния пазарен наем за кв.м. на жилища в района „Н.“ Експертната оценка също не е използвала данни от НСИ каквото е изискването на закона - §1, т.7 ДР НРУУРОЖ.

По изложените доводи настоящият решаващ състав приема за необоснован със събраните доказателства и противоречащ на приложимите материалноправни норми и на целта на закона извода на кмета на район „Н.“, че по отношение на домакинството на жалбоподателите са отпаднали условията за настаняване в общинско жилище, установени в чл.5, ал.2, т.7 НРУУРОЖ. При това незаконосъобразна е издадената въз основа на този неправилен извод процесна Заповед №РНД25-РД56-260/29.07.2025г. и следва да бъде отменена.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателите следва да бъдат възстановени сторените разноски по водене на делото в размер на EUR 25.57 (двадесет и пет и 0.57) – за държавна такса. На процесуалния представител на жалбоподателите адв. А. Т. следва да бъдат присъдени разноски за адвокатско възнаграждение, на основание чл.38, ал.2 във вр. с ал.1, т.3 от Закона за адвокатурата и чл.8, ал.3 от Наредба №1/2004г. за възнаграждения за адвокатска работа (заглавието изм. ДВ, бр.14/2025г.), в размер на EUR 511.30 (петстотин и единадесет и 0.30).

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК във вр. с чл.46, ал.5 ЗОБС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, Второ отделение, 25<sup>ти</sup> състав,

## РЕШИ

ОТМЕНЯ ЗАПОВЕД №РНД25-РД56-260/29.07.2025г. на кмета на район „Н.“, Столична община.

ОСЪЖДА район „Н.”, Столична община, представляван от кмета, с адрес:1220 С., [улица], да заплати ОБЩО на жалбоподателите Б. С. Л., ЕГН [ЕГН], Й. Д. Л., ЕГН [ЕГН], С. Б. Л., ЕГН [ЕГН], С. Б. Л., ЕГН [ЕГН] и П. С. Л., ЕГН [ЕГН], сума в размер на EUR 25.57 (двадесет и пет и 0.57) – разноски по адм. дело №8419/2025г.

ОСЪЖДА район „Н.”, Столична община, представляван от кмета, с адрес:1220 С., [улица], да заплати на адв. А. В. Т. от С. адвокатска колегия, с адрес: [населено място], [улица], Бизнес център, ет.1, офис 4, сумата EUR 511.30 (петстотин и единадесет и 0.30) – разноски по адм. дело №8419/2025г.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване или протест.

СЪДИЯ

Боряна Петкова