

РЕШЕНИЕ

№ 41013

гр. София, 22.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав, в
публично заседание на 23.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Кристина Българиева, като разгледа дело номер **6996** 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 /ЗОС/.

Образувано е по жалба на Т. Р. П. срещу Заповед № РОБ26-РД09-114/21. 05. 2026 г. на кмета на район „О.“ при Столична община, с която на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал. 2 от 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. 9 от Договор за наем № РОБ23-ДГ66-25/13. 09. 2013 г. е прекратено наемното правоотношение за общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица], като е определен едномесечен срок за освобождаването му.

В жалбата се сочат подробни аргументи за незаконосъобразност на оспорения акт, като се иска неговата отмяна. В съдебното заседание оспорващото лице се представлява от адв. П., който поддържа жалбата и моли да бъде уважена.

Ответникът – кметът на район „О.“ при Столична община, чрез процесуалния си представител оспорва основателността на жалбата и моли за нейното отхвърляне.

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

Със Заповед № РОБ23-РД09-699/11. 09. 2023 на кмета на район „О.“ Т. Р. Д. е настанен в общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица].

Въз основа на настанителната заповед е сключен Договор за наем № РОБ23-ДГ66-25/13. 09 2023 г. между Столична община – район „О.“ и Т. Р. П.. Предмет на договора е общинско жилище на адрес [населено място], [улица].

На 12. 12. 2025 г. Т. П. е подал ежегодна декларация по чл. 22, ал. 2 от Наредбата, заведена с вх. № РОБ25-ГР94-1207. Деклариран е общ годишен доход от трудови възнаграждения и от пенсия в размер на 1662 лева /849, 77 евро/. Административният орган е приел, че така декларираният годишен доход всъщност е месечен, което се установява от представените от жалбоподателя документи. Предвид това административният орган е направил извод, че годишният доход на Т. П. възлиза на 10 197,21 евро /19 944 лева/.

С решение, отразено в протокол № 1 от 25. 02. 2026 г., комисията по чл. 10 от Наредбата е приела, че едночленното семейство на Т. Р. П. не отговаря на условието по чл. 5, ал. 2, т. 7, и е постановила изключването му от жилищната картотека. Срещу решението е подадена жалба до кмета на района, която е отхвърлена с Решение с изх. № РОБ26-ГР94-209-[186] от 11. 05. 2026 г.

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 13. 02. 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 едночленно семейство до 25 кв. м. административният орган е приел, че средният годишен пазарен наем за жилище, съответстващо на нуждите на Т. П., възлиза на 1083 евро /2118, 16 лева/. Същевременно е установил, че една четвърт от годишния доход на наемателя възлиза на 2549,30 евро /4986 лева/.

Въз основа на тези данни кметът на район „О.“ е приел, че е отпаднало условието по чл. 5, ал. 2, т. 7 от Наредбата, тъй като една четвърт от общия годишен доход на Т. П. е достатъчна да покрие разхода за средната пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на жилищните му нужди. Поради това е издадена оспорената Заповед № РОБ26-РД09-114/21. 05. 2026 г. на кмета на район „О.“ при Столична община.

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 „О.“ 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 „О.“ при Столична община, на чиято територия се намира общинското жилище, съответно той е компетентният орган да издаде заповедта за прекратяване на наемното правоотношение. Заповедта е в писмена форма, като съдържа фактическите и правни основания за нейното издаване, както и всички останали реквизити по чл. 59, ал. 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. Съобразно нормативните изисквания по чл. 17 от НРУУРОЖТСО жалбоподателят има право на жилищна площ до 25 кв.м., като именно тази площ е използвана от административния орган. Обстоятелството, че действително наетото жилище има по-голяма жилищна площ, 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.

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 Т. П., независимо дали същите представляват облагаем доход. В процесния случай се установява, че доходът на оспорващото лице 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 „О.“ при Столична община.

Съобразно нормативните изисквания по чл. 17 от НРУУРОЖТСО жалбоподателят има право на жилищна площ до 25 кв.м. Съгласно чл. 17, ал. 4, т. 1 от Наредбата 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 № 90094/ 19. 01. 2026 г. и не се установяват от събраните по делото доказателства, поради което административният орган не е бил задължен да обсъжда в оспорваната заповед и наличието на предпоставки по чл. 17, ал. 4, т. 1 от Наредбата.

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 жалбоподателя данни от интернет обяви за жилища в район „О.“ не могат да заместят определения в Наредбата източник на информация.

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.

Дори да се приеме за основателно възражението в жалбата, че годишният доход на жалбоподателя възлиза на 15 691,94 лева /а не както е приел административният орган – 19 944 лева/, това не би довело до различен резултат и ако се използва посоченият от жалбоподателя общ нетен доход от 15 691, 44 лева. Една четвърт от тази сума е 3 922, 76 лева /2005,68 евро/, която също значително надвишава средния годишен пазарен наем от приблизително 1083 евро /2118, 16 лева/. Следователно, дори при възприемане на предложената от жалбоподателя по-благоприятна база, условието по чл. 5, ал. 2, т. 7 от Наредбата отново не е изпълнено.

Изложените в жалбата обстоятелства относно здравословното състояние на Т. П. и липсата на му на трудова заетост имат социално значение, но не могат да заместят изрично определените в Наредбата условия за настаняване, които са кумулативни. За да бъде запазено наемното правоотношение, наемателят следва да отговаря 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. За да бъде запазено наемното правоотношение, наемателят следва да продължава 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 от ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 6 от Наредбата. В тази връзка и твърдението, че оспорващото лице е без работа, не се отразява на законосъобразността на оспорения административен акт, тъй като съществува компенсаторен механизъм, изразяващ се в получаване на обезщетение за безработица, заместващо трудовите възнаграждения на лицето.

Продължаването на наемното правоотношение е обусловено от запазването на нормативните предпоставки за настаняване, а т. 7.9 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 жалбоподателя нетен годишен доход е приблизително два пъти по-висока от нормативно определения среден годишен наем за жилище, съответстващо на неговите жилищни нужди. Определен е максимално допустимият по чл. 46, ал. 2 от ЗОС едномесечен срок за освобождаване на жилището. При тези данни намесата в жилищната сфера на жалбоподателя 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.

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 № РОБ26-РД09-114/21. 05. 2026 г. на кмета на район „О.“ 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 Т. П. следва да бъде осъден 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 България, 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 от АПК Административен съд – София град, Второ отделение, 53 състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Т. Р. П. срещу Заповед № РОБ26-РД09-114/21. 05. 2026 г. на кмета на район „О.“ при Столична община.

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

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕПИСИ от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: