Р Е Ш Е Н И Е
№ 42569

гр. София, 30.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 52 състав,** в публично заседание на 07.10.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **6159** 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 АПК, вр. чл.46, ал.5 от Закона за общинската собственост (ЗОбС).

Образувано е по жалба на В. М. М. от [населено място], подадена чрез процесуалния ѝ представител адвокат И. А. от С. адвокатска колегия, срещу Заповед №РОБ26-РД09-087 от 16.04.2026 г. на Кмета на Район „О.“ – Столична община. С оспорената заповед на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал. 2 от ЗОС, чл. 33, ал. 1, т. 6 и ал. 2, вр. чл. 5, ал. 2, т. 7 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖТСО) и т. 7.9 от Договор за наем №РОБ21-ДГ66-22 от 24.06.2021 г. е прекратено наемното правоотношение с оспорващата за част от общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица], вх. А, ет. 2 (първи надпартерен), състояща се от две стаи, кухня и общи сервизни помещения, с жилищна площ от 34,20 кв. м (Акт за частна общинска собственост № 457 от 19.06.2000 г.), и е определен едномесечен срок от съобщаването ѝ за освобождаване на общинския имот.

В жалбата и в представените по същество писмени бележки се развиват подробни съображения за незаконосъобразност на оспорения административен акт поради допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, противоречие с материалноправните разпоредби и несъответствие с целта на закона. На първо място се твърди, че заповедта е издадена въз основа на решение на Комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО за изключване от картотеката, което не е влязло в сила, тъй като е оспорено по съдебен ред и по него е образувано адм. дело №4843/2026 г. по описа на АССГ, което съставлява преюдициален спор. На второ място се релевира порок във формата на акта – липса на мотиви по чл 59, ал.2, т.4 от АПК, доколкото

административният орган е обсъдил единствено декларирания доход, но не и възраженията относно влошеното здравословно състояние и напредналата възраст на оспорващата (73 години). На трето място се оспорва материалната законосъобразност на заповедта с довода, че органът неправилно е изчислил средната пазарна наемна цена и съотношението ѝ спрямо една четвърт от годишния доход, като е включил непостоянни и инцидентни доходи. Поддържа се, че договорите за общински жилища са дългосрочни и не предполагат прекратяване при инцидентно увеличен доход, като се сочи и последващо намаляване на доходите след издаване на заповедта. Изтъква се, че оспорващата живее сама, ползва жилището от 2007 г., няма друго годно жилище и страда от множество хронични заболявания, което обуславя необходимост от социална закрила, а прекратяването на наема нарушава принципа на съразмерност. На последно място се навежда бланкетно оплакване за издаване на акта от некомпетентен орган. По тези съображения се иска отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски по списък по чл. 80 от ГПК.

Ответникът – Кмета на район „О.“ – Столична община, чрез процесуалния си представител старши юрисконсулт Р. А., оспорва жалбата в писмено становище и в устните състезания като неоснователна и недоказана. Поддържа, че заповедта е издадена от компетентен орган в предписаната писмена форма и при правилно прилагане на материалния закон. Излага, че съгласно представената от наемателката годишна декларация за 2025 г. е установен общ годишен доход от 24 505,20 EUR (47 928,00 лв.), една четвърт от който възлиза на 6 126,30 EUR (11 982,00 лв.) и надхвърля почти пет пъти годишния разход за средна пазарна наемна цена (1 083,00 EUR / 2 118,16 лв.) за полагащата се на едночленно семейство площ до 25 кв. м, изчислена въз основа на официални данни от Националния статистически институт (НСИ) съгласно §1, т.7 от ДР на НРУУРОЖТСО. Изтъква, че условията по чл. 5, ал. 2 от Наредбата са кумулативни, а здравословното състояние и възрастта не съставляват елемент от материалния състав на чл.5, ал.2, т.7 от Наредбата. Посочва, че настаняването в общинско жилище е временна социална услуга за граждани с действителна жилищна нужда и прекратяването защитава обществения интерес. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие от образуваната преписка.

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

Не е спорно между страните, а се установява и от приетия по делото Акт за частна общинска собственост №457 от 19.06.2000 г. (вписан в Службата по вписванията – [населено място] под № 212, том XXIV, вх. рег. № 71330 от 01.10.2007 г.), че Столична община е собственик на недвижим имот – апартамент, находящ се в [населено място], [улица], ет. 2 (първи надпартерен) – западен, състоящ се от четири стаи, кухня и сервизни помещения.

С Протокол № 12 от 02.10.2007 г. на Комисията по чл. 10 от НРУУРОЖТСО към Район „О.“ В. М. М. е включена в картотеката на нуждаещите се от жилище граждани като едночленно семейство. С последващ Протокол №1 от 18.01.2011 г. на същата комисия е уважена молбата ѝ за разширяване в жилището, в което е настанена. Въз основа на това решение Кмета на Район „О.“ – Столична община е издал Заповед за настаняване № ЖД-77-00-01 от 28.01.2011 г., с която на основание чл.19, ал.1 от НРУУРОЖТСО оспорващата е настанена в две стаи, кухня и общо ползване на сервизни помещения от общинското жилище на адрес: [населено място], [улица], вх. А, ет. 2 (първи надпартерен), с жилищна площ от 34,20 кв. м.

В изпълнение на настанителната заповед между Столична община – Район „О.“, представлявана от кмета на района, в качеството на наемодател, и В. М. М., в качеството на наемател, е сключен

Договор за наем на общинско жилище №РОБ21-ДГ66-22 от 24.06.2021 г. със срок на действие 10 (десет) години. Съгласно т.7.9 от договора наемното правоотношение се прекратява, когато се установи, че наемателят не отговаря на условията по чл. 5 от НРУУРОЖТСО.
На 06.01.2026 г. оспорващата е подала в районната администрация ежегодна Декларация за семейно и имотно състояние по чл.22, ал.2 от НРУУРОЖТСО, заведена с вх. № РОБ26-ГР94-12. В декларацията М. е посочила, че представлява едночленно домакинство, не притежава недвижими имоти и моторни превозни средства и е декларирала получен общ годишен доход за 2025 г. в размер на 24 505,20 EUR (с левова равностойност 47 928,00 лв.).
Във връзка с нормативното изискване на §1, т.7 от ДР на НРУУРОЖТСО от районната администрация е изискана официална статистическа информация от Националния статистически институт (НСИ). С писмо изх. №07-06-79#4 от 19.11.2025 г. и писмо изх. №07-06-9#2 от 13.02.2026 г. НСИ е предоставил данни за средните месечни цени за населението по Потребителската кошница за 2025 г. за позиция „Ц. за един квадратен метър ненормиран наем за жилище с площ от 45 до 60 кв. м, с баня и тоалетна“ (общо за страната). От предоставените стойности за всички дванадесет месеца на 2025 г. административният орган е определил средна месечна пазарна наемна цена за 2025 г. в размер на 3,61 EUR/кв. м (7,07 лв./кв. м).
На заседание, проведено на 25.02.2026 г., обективирано в Протокол № 1, т. 1.65, Комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО е разгледала декларирания от оспорващата доход за 2025 г. и е констатирала, че една четвърт от него възлиза на 6 126,30 EUR (11 982,00 лв.), което превишава разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на жилищните нужди на едночленно домакинство по чл. 17, ал. 1, т. 1 от Наредбата (до 25 кв. м), изчислен на 1 083,00 EUR (2 118,16 лв.) годишно. Поради това комисията е взела решение за изключване на В. М. от картотеката на нуждаещите се от общинско жилище граждани на основание чл.13, ал.1, т.1, вр. чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО и е предложила откриване на процедура по прекратяване на наемното правоотношение. Подадената от наемателката административна жалба срещу решението на комисията е отхвърлена с Решение № РОБ26-ГР94-209/39 от 01.04.2026 г. на Кмета на район „О.“.
С писмо изх. №РОБ26-ГР94-209/8 от 09.03.2026 г. на основание чл.26 от АПК В. М. е уведомена за започване на административно производство по издаване на заповед за прекратяване на наемното правоотношение.
Административното производство е приключило с издаването на оспорената Заповед №РОБ26-РД09-087 от 16.04.2026 г. на Кмета на район „О.“ – Столична община, с която наемното правоотношение е прекратено и е разпоредено освобождаването на имота в едномесечен срок от съобщаването. Заповедта е връчена лично на В. М. на 11.05.2026 г., видно от приложеното известие за доставяне (обратна разписка) и служебен бон от „Български пощи“ ЕАД. Жалбата срещу нея е подадена чрез административния орган на 20.05.2026 г.
При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:
Жалбата е процесуално допустима. Подадена е срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК, подлежащ на съдебен контрол за законосъобразност съгласно чл. 46, ал. 5 от ЗОС, от надлежна страна – адресат на акта, за която е налице пряк и непосредствен правен интерес от оспорването, и в рамките на преклузивния 14-дневен срок по чл. 149, ал. 1 от АПК (заповедта е съобщена на 11.05.2026 г., а жалбата е депозирана на 20.05.2026 г.).
Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита същата за НЕОСНОВАТЕЛНА.
Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен, въз основа на представените от страните доказателства да провери законосъобразността на оспорения административен акт, на всички

основания по чл.146 АПК, като съгласно ал.2 на същия член съдът обявява нищожността на акта, дори да липсва искане за това.
Оспорената Заповед №РОБ26-РД09-087 от 16.04.2026 г. е издадена от материално и териториално компетентен административен орган по смисъла на чл.146, т.1 от АПК. Съгласно разпоредбата на чл.46, ал.2 от ЗОС наемното правоотношение за общинско жилище се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В случая настанителна Заповед №ЖД-77-00-01 от 28.01.2011 г. е издадена от Кмета на район „О.“ – Столична община на основание чл.19, ал. 1 от НРУУРОЖТСО, на чиято територия се намира процесният общински имот. Следователно кметът на район „О.“ е компетентният орган, разполагащ с правомощието по чл.46, ал. 2 от ЗОС и чл. 33, ал. 2 от НРУУРОЖТСО да издаде акт за прекратяване на наемното правоотношение, поради което не е налице основание за обявяване на нищожност на акта.
Актът е издаден в установената от закона писмена форма и отговаря на изискванията на чл.59, ал. 2 от АПК и чл. 33, ал. 2 от НРУУРОЖТСО (чл. 146, т. 2 от АПК). Заповедта е съставена по утвърдения образец съгласно приложението към Наредбата и съдържа изискуемите реквизити – наименование на органа, фактически и правни основания за издаването ѝ, ясно волеизявление за прекратяване на наемното правоотношение, описание на имота и едномесечен срок за освобождаването му. Неоснователно е възражението за липса на мотиви. Административният орган подробно е изложил фактите, въз основа на които е приложил материалноправната норма: посочил е броя на членовете на домакинството, декларирания от наемателката годишен доход за 2025 г., приложимата жилищна норма по чл.17, ал.1, т.1 от Наредбата, официално предоставената средна пазарна цена за наем от НСИ и извършените математически изчисления. Липсата на изрично обсъждане на здравословното състояние на наемателката не съставлява порок във формата, тъй като мотивите на административния акт следва да обхващат правнорелевантните факти, които изпълват фактическия състав на приложената законова норма.
При издаването на заповедта не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила по смисъла на чл.146, т.3 от АПК. Производството е образувано служебно след ежегодната проверка на обстоятелствата за настаняване, извършена от Комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО въз основа на подадената от самата наемателка декларация по чл.22, ал.2 от Наредбата. Наемателката е надлежно уведомена за образуваното производство по реда на чл.26 от АПК и е имала правната възможност да участва в него и да депозира възражения.
Неоснователен е доводът, че административният орган не е имал право да издаде процесната заповед преди влизането в сила на Решението на Комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО по Протокол № 1 от 25.02.2026 г., обжалвано по съдебен ред по адм. дело № 4843/2026 г. по описа на АССГ. Това е така, защото решението на комисията по чл. 10 от Наредбата при проверка на вече настанени наематели не представлява самостоятелен индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21 от АПК, който да подлежи на обособено съдебно обжалване. Комисията действа като помощен колективен орган към кмета на района, чийто акт има подготвителен характер и поставя началото на производството по чл.46, ал.2 от ЗбС. Единственият акт, който пряко и непосредствено засяга правната сфера на наемателя и подлежи на самостоятелен съдебен контрол за законосъобразност, е заповедта на районния кмет за прекратяване на наемното правоотношение. Поради това висящността на оспорването срещу протоколното решение на комисията не съставлява преюдициална предпоставка и не лишава кмета от материалната му компетентност да прекрати наемното правоотношение.
Оспорената заповед е издадена в пълно съответствие с материалноправните разпоредби (чл. 146, т. 4 от АПК).
Съгласно разпоредбата на чл.46, ал.1, т. 7 от ЗОбС наемното правоотношение се прекратява

поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. Идентично основание е регламентирано и в чл. 33, ал.1, т.6 от НРУУРОЖТСО, както и в клаузата на т. 7.9 от сключения между страните договор за наем. Условията, на които гражданите следва да отговарят, за да бъдат настанени и да запазят качеството си на наематели на общински жилища, са нормативно установени в чл. 5, ал. 2 от Наредбата. Тези изисквания са зададени кумулативно, поради което отпадането дори на едно от тях е достатъчно и самостоятелно основание за прекратяване на наемното правоотношение.

Съгласно чл.5, ал.2, т.7 от НРУУРОЖТСО наемателите следва да отговарят на условието една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства (домакинства) да не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството (домакинството), съгласно нормите по чл.17. От съпоставката на доказателствата се установява по категоричен начин, че оспорващата е престанала да отговаря на това материалноправно изискване. Това е така, защото тя живее сама и съгласно § 1, т. 1 и т. 2 от ДР на НРУУРОЖТСО представлява едночленно домакинство. Съгласно чл.17, ал.1, т.1 от Наредбата нормата за жилищно настаняване на едночленно семейство/домакинство е до 25 кв. м жилищна площ. Обстоятелството, че реално заеманата от нея част от общинското жилище е с площ 34,20 кв. м, е ирелевантно за преценката по чл.5, ал.2, т.7 от Наредбата, тъй като нормативният текст изрично препраща към полагащата се площ по чл.17, а не към фактическата квадратура на обитавания имот.

Начинът за определяне на средната пазарна наемна цена е императивно регламентиран в §1, т.7 от ДР на НРУУРОЖТСО, съгласно който показателят се определя въз основа на официални статистически данни от Националния статистически институт. В изпълнение на тази норма административният орган е изискал и получил официални данни от НСИ (писма изх. № 07-06-79#4 от 19.11.2025 г. и № 07-06-9#2 от 13.02.2026 г.), според които средномесечната пазарна наемна цена за 1 кв. м ненормиран наем за 2025 г. възлиза на 3,61 EUR (7,07 лв.). При полагаща се жилищна площ от 25 кв. м, необходимият годишен разход за среден пазарен наем за съответстващо на нуждите жилище е в размер на 1 083,00 EUR (2 118,16 лв.) годишно (25 кв. м Ч 3,61 EUR/кв. м Ч 12 месеца).

От представената от В. М. декларация по чл. 22, ал. 2 от Наредбата се установява, че полученият от нея общ брутен годишен доход за предходната 2025 календарна година е в размер на 24 505,20 EUR (47 928,00 лв.). Една четвърт от този годишен доход възлиза на 6 126,30 EUR (11 982,00 лв.).

Сравнението между двете стойности показва по безспорен начин, че една четвърт от дохода на оспорващата (6 126,30 EUR) надвишава разхода за средната пазарна наемна цена на съответстващо жилище (1 083,00 EUR) близо пет пъти. Дори при хипотетично изчисляване на дохода на нетна база (след приспадане на дължимите данъци и осигуровки), разполагаемият доход на оспорващата многократно надхвърля необходимите средства за заплащане на среден пазарен наем за жилище от 25 кв. м. Наредбата не предвижда изключване на възнаграждения от общия годишен доход поради непостоянен характер, тъй като нормативният критерий отчита реално реализирания доход за цялата предходна календарна година, а не бъдещ прогнозен доход.

Неоснователни са съображенията на жалбоподателката, свързани с нейното влошено здравословно състояние и възраст от 73 години. Тези факти имат безспорно житейско и социално значение и са послужили като основание за постановяване на временната обезпечителна мярка по чл. 166, ал. 4 от АПК за спиране на предварителното изпълнение на акта (Определение № 20504 от 26.05.2026 г.), но те нямат правното действие да дерогират материалноправните предпоставки по чл. 5, ал. 2 от Наредбата при преценката за законосъобразност на акта по същество. Наличието на заболявания

не е въздигнато от нормативния акт в основание за освобождаване от кумулативните условия за настаняване, нито изключва приложението на доходния тест.
Не могат да бъдат споделени и доводите за настъпила промяна в размера на дохода след издаването на заповедта поради преминаване на четиричасов работен ден от м. септември 2026 г. Съгласно императивното правило на чл.142, ал.1 от АПК съответствието на административния акт с материалния закон се преценява към момента на неговото издаване – 16.04.2026 г. Към тази релевантна дата фактическите основания за прекратяване на наемното правоотношение са били напълно осъществени. Последващото намаляване на доходите не опорочава акта с обратна сила, а поражда възможност за лицето да подаде ново заявление за включване в картотеката при наличие на общите предпоставки за това.
Оспореният акт е издаден и в съответствие с целта на закона и принципа на съразмерност по чл. 6 от АПК (чл. 146, т. 5 от АПК). Предоставянето на общински жилища под наем представлява социална дейност с преходен характер, насочена към подпомагане на крайно нуждаещи се граждани, чиито доходи обективно не им позволяват да задоволят жилищните си потребности чрез свободно договаряне на пазарни цени. Прекратяването на наемното правоотношение с наемател, чиито доходи надхвърлят неколкократно нормативния праг, осигурява възможност за удовлетворяване на жилищните нужди на картотекирани граждани в тежко материално положение и защитава доминиращия обществен интерес, без да засяга правата на оспорващата в степен, надхвърляща необходимото за постигане целта на закона.
По изложените съображения съдът приема, че оспорената Заповед № РОБ26-РД09-087 от 16.04.2026 г. на Кмета на район „О.“ – Столична община е валиден и законосъобразен административен акт, издаден от компетентен орган, в установената форма, при спазване на процесуалните правила и при точно прилагане на материалния закон и неговата цел, поради което подадената срещу нея жалба следва да бъде отхвърлена като неоснователна.
При този изход на правния спор искането на оспорващата за присъждане на разноски се явява неоснователно. На основание чл. 143, ал. 3 от АПК, вр. чл. 37 от Закона за правната помощ, вр. чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, в полза на Столична община следва да бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение, което съдът определя в разумен размер от 102,26 EUR (с левова равностойност 200,00 лв.), съобразен с фактическата и правна сложност на делото и обема на осъществената процесуална защита.
Водим от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, вр. чл. 46, ал. 5 от ЗОС, Административен съд – София-град, Второ отделение, 52 състав,

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на В. М. М. от [населено място] срещу Заповед № РОБ26-РД09-087 от 16.04.2026 г. на Кмета на Район „О.“ – Столична община, с която на основание чл 46, ал.1, т.7 и ал.2 от ЗОбС, чл. 33, ал.1, т.6 и ал. 2, вр. чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО и т. 7.9 от Договор за наем № РОБ21-ДГ66-22 от 24.06.2021 г. е прекратено наемното ѝ правоотношение за част от общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица], вх. А, ет. 2 (първи надпартерен), с жилищна площ от 34,20 кв. м (Акт за частна общинска

собственост № 457 от 19.06.2000 г.).

ОСЪЖДА В. М. М. от [населено място] да заплати на Столична община сумата в размер на 102,26 EUR (сто и две евро и двадесет и шест евроцента), представляваща разноски за юрисконсултско възнаграждение в съдебното производство.

Решението е окончателно на основание чл. 46, ал. 5, изречение трето от ЗОС и не подлежи на обжалване, като на основание чл.138, ал.3 АПК на страните да се изпрати препис от същото.

СЪДИЯ: