

ГОДИШНИК НА СОФИЙСКИЯ УНИВЕРСИТЕТ „СВ. КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ“

ИСТОРИЧЕСКИ ФАКУЛТЕТ

Том 89–90, 1996–1997

ANNUAIRE DE L'UNIVERSITE DE SOFIA „ST. KLIMENT OHRIDSKI“

FACULTE D'HISTOIRE

Tome 89–90, 1996–1997

ЖИЛИЩНИЯТ ВЪПРОС ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО НА ДЕМОКРАТИЧЕСКИЯ СГОВОР (1923–1931)

ВАЛЕРИ КОЛЕВ

Валери Колев. ЖИЛИЩНАЯ ПРОБЛЕМА ПРИ УПРАВЛЕНИЯ ДЕМОКРАТИЧЕСКОГО СГОВОРА (1923–1931гг.)

Студия, базирана на първостепенни архивни източници и на материали из пресата, изследва политиката на правителството и общинските администрации относително строителството на жилищни домове в 20-те години следвоенната България. С една страна тя разкрива развитието на конкретни мерки от страна на държавата и общините като жилищни ограничения, стимулиране на жилищното строителство, разпределение на градските строителни терени. С друга страна, проследени са различни социални възгледи по този въпрос в декларациите на политическите партии, професионалните и корпоративни организации.

Управление на Демократическия съговор успява да балансира сред тези претензии и успешно разрешава важната социална проблема, опирайки се както на национален опит от времето на Първата световна война и непосредствения следвоенен период, така и следвайки и модифицирайки съвременни европейски примери.

Valery Kolev. THE HOUSING PROBLEM DURING THE REGIME OF THE DEMOCRATIC ENTENTE, 1923–1931

The study, based on primary archival sources and on press materials, deals with the governmental and with the communal policy considering the house building in the 20s in post-World War I Bulgaria. On one hand it reveals the development of concrete measures of the state and of the communes like restrictions of private houses and flats, encouraging of house building by state credit and administrative measures, distribution of real estates within the limits of the towns. On the other hand one can follow different social issues on this subject, expressed by the political parties and by various professional organizations.

The regime on the Democratic Entente managed to balance successfully among those issues and to solve that serious social problem according to the national experience during the World War and the immediate post-war period and following and modifying the example of the European countries.

След Първата световна война жилищната криза е изключително сложен социален въпрос, който стои пред българското общество, централната държавна власт и общините. Той е породен от спирането на жилищните строежи по време на войните и задълбочен от общата криза, в която изпада страната в следвоенните години. Важна роля за него има огромният поток бежанци и чуждестранни емигранти, насочили се към най-големите български градове, както и главоломният спад в строителната промишленост и финансовата криза¹. Официалните държавни и общински анкети за жилищата ясно определят отчайващите параметри на кризата². Подобни трудности по това време изпитват всички европейски държави, особено участвалите във войната.

Към средата на 1923 г. българското общество създава елементарна система от мерки за смекчаване на жилищната криза. Още от 1917 г. е въведен държавен контрол върху наемите и върху отношенията между наематели и собственици³. Правителството на БЗНС разширява тези мерки и със Законите за облекчение на жилищната нужда (ЗОЖН) създава жилищни комисии, които да издирват нови помещения и контролират наемите⁴. Комисиите са органи на общините под надзора на Министерството на вътрешните работи и народното здраве (МВРНЗ) и затова основната тежест при изпълнение на ограниченията по законите, а и общественото недоволство пада върху тях. В 22 града официално е обявена жилищна криза и е въведен ограничителен режим, а това предизвиква значително социално напрежение⁵.

Второ направление е одворяването на бездомниците. Заедно с масовата практика на заграбване на общински места, започнала от началото на 1919 г.⁶, общините пристъпват към раздаване на парцели в строителните черти на населените места, а по-късно чрез комисиите по Закона за трудовата поземлена собственост (ТПС) – и извън тези черти⁷. Третото направление е подпомагане на строежите, откъдето може да дойде трайно разрешаване на проблема. Със Закон за насърчение на строежите, по европейски образец, са въведени данъчни и административни облекчения за новопостроени сгради. В духа на земеделската програма е даден приоритет на жилищните кооперации, които възникват масово в първите следвоенни години⁸.

Липсата на достъпен кредит и на финансова стабилност сериозно затруднява жилищното строителство и преодоляването на кризата. Опозиционните партии – от комунистите до крайната десница, отхвърлят по различни съображения тази система от мерки, която няма реална алтернатива. Особено активно опозицията действа чрез Сдружението на наемателите, контролирано от комунистите и в по-малка степен от социалдемократите, и от Сдружението на собствениците, където водеща роля имат народнопрогресистите и националлибералите⁹.

Жилищният въпрос и пътищата за неговото решаване в годините на управлението на Демократическия сговор досега не са били обект на научно проучване¹⁰. В настоящото изследване са използвани архивни материали от Централния исторически и някои местни държавни архиви, законодателството по тази материя, политическият, местният и специализираният периодичен печат, полемичните брошури. Целта на автора е да разграничи действията на централната държавна власт от тези на общините, без да пренебрегва връзките между тях, и да покаже позициите и активността, от една страна, на политическите партии, а, от друга, на влиятелните заинтересовани страни – собственици, наематели, юристи, архитекти, икономисти, инженери. Проучването умишлено изключва проблемите на бежанците, чието решаване започва едва след 1926 г., след като в общи линии са задоволени нуждите на местните жители.

* * *

Непосредствено след преврата на 9 юни 1923 г. правителството на проф. Александър Цанков не направи значителни промени в механизма за решаване на жилищния въпрос. В началото те се свеждаха до овладяване на съществуващите органи от привържениците на новата власт. Още на 11 юни 1923 г. със заповед на вътрешния министър полк. Иван Русев бе спряна дейността на съществуващите жилищни комисии, а по-късно те бяха разпуснати¹¹. В тази обстановка кабинетът бе подложен на силен натиск от различни заинтересовани кръгове, които за пореден път лансираха своите идеи за решаване на жилищния въпрос.

Сдружението на собствениците на жилища, засегнати от ограничителния режим, подготви специално изложение на своето Управително тяло и го връчи на министър-председателя на 23 юни с. г. Като се позоваваше на официалната жилищна статистика, направена по време на земеделското управление, Сдружението отхвърли наличието на жилищна криза в страната и апелира към кабинета с постановление да отмени принудителните ограничения¹². На същата позиция застанаха и влиятелни политически среди от Обединената народно-прогресивна и Националлибералната партия¹³. Те бяха подкрепени от Българското икономическо дружество и значителна част от столичните юристи¹⁴. За тях съществуващият ограничителен режим бе „противоконституционен“, „разрушителен“ и „противообществен“, „неуважаващ собствеността и социалната правда“. Той се превръщал в „квартирна тегоба“ за София и по-големите градове.

До края на юни 1923 г. противниците на извънредния жилищен режим организираха сериозна кампания против продължаването на рестриктивната политика. Най-активни бяха домопритежателите от столицата и от Варна¹⁵. Особено остро те атакуваха жилищните ко-

мисии, представяни като гнезда на корупция и партизанщина. В своята пропаганда те привлякоха и БРСДП (о), която дотогава поддържаше ограниченията. Против режима се изказаха както групата около Гр. Чешмеджиев и Кр. Пастухов, така и по-умерените кръгове около К. Бозвелиев¹⁶.

За продължаване действието на закона се застъпваха дружествата „Наемател“, в които водеща роля имаха представителите на БКП¹⁷. Демократите и радикалите заеха уклончива позиция, без да определят ясно своите идеи¹⁸.

В тази обстановка, притиснато от други неотложни въпроси, правителството демонстрира колебание, за да не се противопостави със своите действителни и потенциални поддръжници. Пред собствениците министър-председателят даде нареждане до МВРНЗ за премахване на жилищния режим. Вътрешният министър бе по-уклончив. Според него конфликтът щеше да се изглади, ако двете страни се съгласят на взаимни отстъпки, а прилагането на действащия закон се повери в ръцете на „добри чиновници“. В края на юни правителството реши да продължи действието на закона и същевременно да подготви ново законодателство, с което окончателно да разреши жилищния въпрос. През юли 1923 г. бе подменен състава на всички жилищни комисии с привърженици на новата власт и на комунистите¹⁹. В много населени места, където имаше жилищни проблеми, общинските съвети взеха решение да бъдат включени в списъците на градовете и селата с официално обявена жилищна криза, за да ползват евентуални кредити²⁰.

Към средата на юли МВРНЗ със заповед определи кръга на работа на подменените жилищни комисии. Те трябваше да извършат цялостна ревизия на промените в периода юни–юли 1923 г.; да издирят лицата, подлежащи на изселване от градовете с обявена жилищна криза; да направят проверка на всички настанявания и да извадят богатите наематели; особено внимателно да преразгледат всички разрешения за оставане в София и да проверят за нередности съществуващите протоколи на предишните жилищни комисии. Възложено бе да предприемат мерки за настаняване на нуждаещите се и да закрийт „вредните заведения“, открити след началото на жилищните ограничения от 10 септември 1915 г. Министерството подготвяше и цялостна наредба за прилагане на Закона за облекчаване на жилищната нужда (ЗОЖН)²¹.

Още до излизането на министерската заповед част от общините предприеха някои традиционни мерки за сваляне на общественото напрежение около жилищния въпрос. Общинският съвет във Варна взе решение за анкета по жилищните проблеми на града. Кметът обеща и пред наемателите, и пред собствениците да реши проблема. От името на общината бяха отправени две изложения до Министер-

ството на земеделieto и държавните имоти (МЗДИ) и до Министерството на общите сгради, пътищата и благоустройството (МОСПБ). Първото настояваше за ревизия на решенията на общинската комисия по трудовата поземлена собственост (ТПС), връщане на включените в държавния фонд общински мери и защитаваше правото на общината сама да раздава парцелите за строеж срещу минималното им изплащане. Второто изложение повдигна въпроса за насърчаване на жилищните строежи от държавата. Докато МЗДИ даде напълно неопределен отговор, понеже бе в разгара на подмяната на общинските комисии по ТПС, то МОСПБ подкрепи инициативата на Варненската община²². Към нея проявиха интерес и другите големи общини, в които Закона за ТПС и ЗОЖН създаваха сериозни проблеми²³. Така, редом с ревизията на жилищния режим, предприета от кабинета, по инициатива на общините започна успоредна ревизия на раздадените дворни места по силата на Закона за ТПС. Земеделското министерство бе принудено да отстъпи на техния натиск и да разпорежи цялостна ревизия на действията на общинските комисии за ТПС.

В началото на август настъпващата стабилизация в страната активизира дейността на общините. Общинските съвети масово одобряваха проведените ревизии и приемаха правилници за снабдяване на бездомниците с места от общинската мера. Те трябваше да са жители на съответната община, да са записани в семейните ѝ регистри или да живеят в нея поне от 6 месеца и да не притежават къща или място в чертите на града или селото. Бездомниците се разпределяха по категории, съобразно имотното им състояние. Те получаваха места от общинската мера, определени от специално избрани от общинските съвети комисии. Повечето общини възприеха практиката половината цена на парцела да се изплати веднага, а останалата част – в течение на три до пет години. За еднаква категория земя бедните бездомници заплащаха по 4–5 пъти по-малко от богатите. Инвалидите и вдовците получаваха местата си безплатно²⁴.

Получилите места се задължаваха да ги застроят до 5 години, нямаха право да ги продават до 10 години след построяката на къщата и, ако се откажеха от мястото си, нямаха право да кандидатстват за нов парцел в разстояние на 2 години. Общинските места се разпределяха по групи от минимум 5 души „добри комшии“ или поединично чрез жребий. Общините осигуряваха, според възможностите си, и по няколко типови проекта за жилищни сгради, утвърдени от МВРНЗ. Спорните въпроси между бездомниците се решаваха от общинския съвет, заинтересованите страни и неутрални представители на самите бездомници. Разпределянето на парцелите от общинските мери ставаше по правило чрез създаване на нови квартали или махали, но в някои случаи за по-влиятелни лица се отстъпваха и общински парцели в централните райони²⁵.

На много места, особено в най-големите градове, ревизията на раздадените дворни места не доведе до никакъв резултат. Повечето собственици имаха редовни документи, издадени от общинските комисиони и дори от Главната дирекция на ТПС и искаха разрешение за строеж. Част от тях бяха заплатили и по няколко вноски от стойността им, бяха получили и държавен кредит по 50 хил. лв. за строеж. Нито администрацията на отделните общини, нито централната власт можеха да оспорят процедурите и съществуваше опасност строежите да започнат без разрешението на общинските власти, а това създаваше предпоставки за обществено недоволство, което властите се стремяха да избягнат на всяка цена. В нарушение на Закона за благоустройството, който задължително изискваше наличието на редовни регулационни и нивелационни планове дори за строежите извън чертите на населените места (т. нар. предградия или курорти), общинските съвети бяха принудени да разрешават строежите, някои от които вече бяха в напреднала фаза²⁶. В тези случаи общинските власти често пристъпваха и към издаване на нотариални актове, при условие че парцелът е заплатен²⁷.

Правителството не пожела да се намеси в дейността на общините по раздаване на дворни места на бездомниците, но прояви опит да притъпи общественото напрежение във връзка със ЗОЖН и в началото на август 1923 г. издаде нова наредба за неговото прилагане. То бе поверено на отдел „Социални грижи“ при МВРНЗ. Към него бе създаден Инспекторат от двама инспектори и 11 помощник-инспектори, назначавани със заповед на вътрешния министър. Към новоназначените жилищни комисиони бе добавен и жилищен съд, пред който техните решения можеха да бъдат оспорени. Предвиждаше се към Инспектората да се създадат и три секции – „Надзорна“, „По строежите“ и „Осведомителна“. Те щяха да облекчат действията на инспекторите по контрола върху прилагане на жилищния режим²⁸. До края на септември Инспекторатът бе окомплектован. Издръжката му бе възложена на засегнатите общини²⁹. Наредбата бе палиативна мярка за смекчаване на жилищната криза и не се различаваше съществено от практиката, въведена от земеделското управление. Тя не задоволи нито противниците на жилищните ограничения, нито облекчи положението на наемателите. Само единични драстични случаи на нарушения можеха да бъдат преодоляни с нея.

Издаването на новата Наредба рязко активизира домопритежателите. Те очакваха, че ще бъде въведен преходен режим и постепенно ЗОЖН ще бъде отменен. Затова реакцията им бе твърде остра. На 7 август 1923 г. около 400 вдовици – собственички на жилища, засегнати от жилищния режим, проведоха демонстрация в София с искане за отмяна на ограниченията. Тя намери силен отклик в обществото³⁰. По повод на демонстрацията и връчения от домопритежателките протест, министър Русев бе принуден да заяви, че „законът е антисо-

циален“ и правителството гледа на него като на временно средство, а за основно счита активизирането на строителството. Подобни протести бяха изпратени и от други големи градове на страната³¹. Собствениците отново получиха подкрепа от народнопрогресистите. Те препоръчваха изплащането на квартирни пари на чиновниците без жилища и изключването на вдовиците и инвалидите от действието на ЗОЖН³². В защита на наемателите не се изказа никой.

В началото на септември 1923 г. в Прага бе проведена европейска конференция по сградите, която обсъди различните инициативи, предприети в отделните страни за решаване на жилищния проблем. Въз основа на анализирани на успешния опит от Чехословакия, Франция, Италия, Швейцария, Румъния и Англия бе препоръчано на останалите страни да преминат към системата на свободни наеми без държавна намеса. Държавата трябваше чрез различни облекчения да подтикне строежа на жилищата за работници, чиновници и интелегенти. Особено внимание бе обърнато на опита на Полша, където масово бе въведен кооперативен строеж при помощта на държавни и други заеми³³. Тази система се оценяваше като най-подходяща и за България.

Под влияние на препоръките на конференцията домопритежателите се активизираха отново и принудиха правителството публично да обещае бързото премахване на ограничителния режим. Министрите, които имаха най-малко отношение към въпроса, даваха най-щедри обещания, но проф. Цанков бе твърде уклончив, а министър Русев обвърза решаването на въпроса със строежите. Против жилищните ограничения, към националибералите и народнопрогресистите се присъедини и група сговористи, бивши демократи, около Никола Пъдарев и Рашко Маджаров³⁴. Те лансираха кооперативния строеж вместо препоръчвания от по-левите дейци строеж за сметка на общините и държавата. Всички бяха единодушни, че проблемът е свързан главно с чиновниците, интелигенцията и бежанците и не касае наемните работници. Прямо тях трябваше да се прилага Законът за хигиената и безопасността на труда от 1917 г., който задължаваше работодателите да строят работнически жилища към фабриките. Опитът от Габрово и Горна Оряховица, където този закон бе приложен още по време на войните, бе оценен изключително високо³⁵.

Тезата за насърчаване на строежите бе възприета от всички. Тя намери място и в платформата на управляващия Демократически сговор³⁶. Финансовата криза обаче не позволи нито на държавата, нито на общините да предприемат сериозни стъпки в тази насока и те се ограничиха с декларации и палиативни мерки. В началото на октомври 1923 г. правителството отпусна на инвалидите, които не бяха довършили къщите си, 3 млн. лв. допълнителен кредит, от който половината бе за столицата³⁷. МВРНЗ назначи комисия за изработва-

не на нов жилищен закон, която на 11 октомври проведе първото си заседание. Домоприитежателите отказаха да участват в комисията и настояха правителството да упражни правото си да отмени действащия закон. Те смятаха, че криза не съществува и проблемът ще бъде преодолян чрез изселване на безделници, спекуланти и проститутки. По традиция те бяха подкрепени от народнопрогресистите и националлибералите³⁸. Отново протестираха и собствениците от провинцията³⁹. Поради приближаващите парламентарни избори те заплашиха, че няма да гласуват за Демократическия сговор. Най-остро на заплахата реагира известният „Сеяч“ от вестник „Мир“⁴⁰.

Комисията започна да обсъжда два законопроекта, представени ѝ от Министерството на правосъдието (МП) и от вътрешното ведомство. Първият бе приготвен непосредствено преди напускането на правителството от националлиберала Боян Смилов и целеше по-скоро пропаганден ефект върху собствениците. Вторият проект премахваше жилищния инспекторат и подчиняваше жилищните комисиции на съдебната система на страната. Повечето от правомощията на комисиите обаче бяха запазени и затова проектът бе посрещнат с протести от домопритежателите⁴¹. След неуспешен натиск върху ръководството на Демократическия сговор, те окончателно решиха да подкрепят в изборите Националлибералната партия⁴². В своя *Позив към софийските наемодатели и наематели* собствениците предложиха отмяна на ЗОЖН; отпускане на квартирни пари на всички чиновници, пенсионери, инвалиди, вдовици, сираци и работници; създаване на Ипотечарна банка и достъпен кредит за строеж. Те бяха подкрепени и от Сдружението на собствениците на недвижими имоти в България, което обхващаше главно засегнати от аграрната реформа на земеделското правителство⁴³. С техните искания се ангажира ръководството на Националлибералната партия.

Острото противопоставяне между кабинета на Демократическия сговор и домопритежателите блокира временно опитите за търсене на нов път за решаване на жилищния въпрос. До края на 1923 г. общините се движиха във вече възприетите рамки и продължиха да отпускат дворни места на нуждаещите се⁴⁴. Определени обществени групи, заинтересовани от развитието на проблема, продължиха да го обсъждат и да влияят на общественото мнение. Старият лидер на народниците Ив. Ев. Гешов започна кампания в защита на собствениците⁴⁵.

На V конгрес на българските инженери и архитекти в края на ноември 1923 г., където участваха повечето началници на техническите отдели на най-големите общини, жилищният въпрос бе разделен на два аспекта. В резолюцията на конгреса бе заявено, че ограниченията спъват решаването на проблема. Премахването им трябваше да стане чрез въвеждане на преходен режим, в който да се пристъпи към постепенно увеличаване на наемите, намаляване правата на жилищ-

ните комисии и прехвърлянето на всички спорни случаи на съдилищата.

Вторият аспект бе строителството. Тук системата от мерки бе напълно детайлизирана. Тя включваше групиране на бездомниците в сдружения под контрола на държавата или общината; създаване на благоустройствен фонд към общините от общински налог върху незастроените места; пряко участие на гражданите и на трудовата повинност в благоустрояването на новите квартали, узаконяване на условната собственост върху дворните места чрез дългосрочен наем с цел да се даде възможност за осигуряване на ипотечен кредит; отпускане на заем от държавата за жилища до 100 кв. м; учредяване на Ипотекарна или Домостроителна кооперативна банка и привличане на чужди капитали и увеличаване размера на кредита, отпускан от БНБ. Предвиждаше се и създаване на държавен фонд за кредитиране на строежите; ангажиране на общините в построяване на жилища за техните служители; въвеждане на данъчни облекчения върху новите сгради и при доставката на строителните материали; създаване на специално отделение към МОСПБ; прецизна жилищна статистика; насърчение на частната инициатива за строеж; премахване на задължителния 8-часов работен ден в строителството⁴⁶. Предлаганата политика в общи линии следваше резолюциите на международната конференция по строежите в Прага и чуждестранния опит и успя да обедини лансираните дотогава идеи от различни кръгове в единна система. Тя отрази господстващите възгледи в общинските ръководства и бе възприета от властите по принцип.

Със свикването на новото ХХІ ОНС натискът бе прехвърлен върху него. В края на декември 1923 г. против ЗОЖН протестираха жените собственички и Управителното тяло на Сдружението на домопритежателите⁴⁷. Пресата приведе факти за неефективността на жилищните комисии. В столицата от 8221 молби за настаняване бяха удовлетворени само 57, от 2048 молби за нормиране на наем – 71, от 371 молби за освобождаване на квартири – само 1, от 184 молби за преместване – само 1, от 478 молби за разширяване – 32. Подобна бе картината в Пловдив и в другите градове⁴⁸.

Този натиск отново принуди кабинета да предприеме действия. В средата на януари 1924 г. законопроектът на МВРНЗ за жилищната криза бе готов и одобрен от министър Русев⁴⁹. Чрез правителствения официоз бе защитена идеята за запазване и модифициране на ограничителния режим⁵⁰. На аргумента на домопритежателите за нарушаване на конституционните гаранции за частната собственост вътрешното министерство отговори, че само се ограничават доходите от нея, както например с лихвите от капитала. Това предизвика нови протести от собствениците на жилища⁵¹. Съвсем изненадващо те бяха подкрепени не само от националлибералите и народнопрогресистите, но

и от току-що създадената Партия на труда. Тя се опита да защити както наемателите, така и домопритежателите⁵².

В края на януари на своя конференция градските кметове в кратка резолюция изложиха възгледите на общинските ръководства за преодоляване на жилищната криза в духа на вече очертаната държавна политика. Те подкрепяха държавната намеса за регулиране на отношенията между собственици и наематели, изказаха се за създаване на нов закон с по-справедливи и морални мерки, изтъкнаха нуждата от специален закон за строежите, който да осигури съдействието на държавата и на общините и да бъде готов преди настъпването на новия строителен сезон⁵³.

Натискът на общините и на обществеността за стимулиране на строежите принуди МВРНЗ и МОСПБ да изготвят законопроект за строеж на „икономични къщи“, одобрен и от домопритежателите⁵⁴. В началото на март 1924 г. възгледите на правителството по жилищния въпрос бяха окончателно оформени. По решение на Изпълнителния комитет на Демократическия сговор законопроектите бяха прегледани от председателя на Народното събрание проф. Тодор Кулев. Според окончателния вариант на закона за строежите БНБ щеше да отпусне 100 млн. лв. при 10 % годишна лихва, от които половината на държавата. С тях чрез общините щеше да се кредитира жилищното строителство⁵⁵. Успоредно с това бяха отпуснати нови кредити за инвалиди, вдовици и опълченци⁵⁶.

Внасянето на законопроектите за облекчение на жилищните нужди и за направата на „икономични къщи“ и насърчение на жилищния строеж в началото на април 1924 г. и бързото им придвижване през парламентарните комисии предизвика ново раздвижване⁵⁷. Започна масово искане, от страна на общинските съвети, правителството да обяви жилищна криза в съответното населено място, за да се ползват от предполагаемите облаги от още неприетите закони⁵⁸. Заедно с това продължиха процедурите по раздаване на дворни места от общинските мери⁵⁹. Активизираха се и съществуващите домостроителни дружества и кооперации и започна вълна от създаване на нови⁶⁰. Най-дейно в този процес участваха държавните и изборните служители и представителите на интелигенцията и свободните професии. В подкрепа на кабинета се изказа и част от опозицията⁶¹. Собствениците подкрепиха закона за строеж на жилища, но остро се противопоставиха на създаването на нов ограничителен режим в наемните отношения. С поредица изложения до Народното събрание, правителството, отделни министри, столичния кмет и брошури те безуспешно се опитаха да наложат отхвърлянето на неизгодния за тях законопроект⁶².

Обсъждането на двата законопроекта в парламента даде повод на политическите партии ясно да изразят становищата си по този остър социален проблем. БРСДП призова да се използва успешния опит на

европейските държави, където се стимулира кооперативното строителство, но държавата, общините и работодателите също имат ангажимент да устроят жилищно своите работници и чиновници. Изтъкнато бе, че първият проект в тази област още през 1919 г. е дело на социалдемократите⁶³. Като критикуваха отделни текстове в проекта, социалдемократите го подкрепиха по същество.

Ораторът на БКП окачестви разглеждането на двата проекта като предизборна демагогия на правителството. Жилищният закон бе определен като „закон за защита на домопритежателите“ и бе направен традиционният извод, че капиталистическата държава не желае да реши този въпрос. Конкретен анализ на проектите, за разлика от социалдемократите, не бе предложен⁶⁴. Представителите на БЗНС не участваха в разискванията. Националлибералната партия отново демонстрира гледището, че в София не съществува жилищна криза, а проектите нарушават конституционните права на гражданите. Тя предложи държавният апарат да бъде децентрализиран и някои централни държавни институции, особено в съдебната сфера, да бъдат изнесени в провинцията⁶⁵. Парламентарната група на Демократическия сговор подкрепи внесените проекти с мнението, че става дума за създаване на преходен режим, който ще приключи, когато държавата подкрепи частната и кооперативната строителна инициатива. Това бе позицията и на вътрешното министерство⁶⁶.

Извън Народното събрание, освен традиционните становища на домопритежатели, архитекти и юристи, се чува гласовете и на Българското икономическо дружество и Съюза на жилищните кооперации. Те по същество подкрепиха правителствената политика, но конкретизираха част от предложените мерки и наблегнаха върху гарантиране на кредита за строеж⁶⁷. Дискусията между тях бе по съществото на системата от мерки и оказва по-голямо влияние върху приемането на законите, отколкото дебатите в парламента.

Правителството предприе и някои подготвителни мерки, към които го подтикнаха общинските ръководства. В края на април 1924 г. бе отменен Законът за отчуждаване на здания за държавни, окръжни и общински нужди и бе гласуван Закон за ипотечния кредит, касаещ БНБ⁶⁸. В началото на май бе прекратено изпълнението на решенията на жилищните комисии и започна подреждането на техните архиви. Приключи работата и на наскоро назначения жилищен инспекторат⁶⁹.

Големите общини започнаха своя подготовка за прилагане на очакваните закони. Тя се сведе до нова ревизия на раздадените дворни места. Възприет бе принципът местата, раздавани от общинските комисии по ТПС в чертите на града, да бъдат върнати на общините под претекст че това не е направено от общинските съвети, а комисииите са превишили правата си. Извън тези черти местата, дадени с актове по Закона за ТПС, бяха признати за напълно редовни⁷⁰. Масово

се разреши строеж на одворените вдовици, инвалиди и сираци от войните. Повечето общини узакониха заграбените и застроени до началото на 1921 г. места. Те удължиха с една или две години времето за застрояване на раздадените по Закона за ТПС места под претекст, че от началото на септември 1923 г. фактически не е съществувала възможност за строеж⁷¹.

На много места бяха положени големи усилия, стигащи до административен натиск, нотариалните актове за дворните места да бъдат заменени с договори с общините за условна собственост. Въпреки заплахите със съд, до това общините по правило не прибегваха, знаейки несигурната законова основа на своите претенции⁷². Столичната община изработи нови правила за одворяване. Те предвиждаха препарцелиране на раздадените места на по-малки, одворяване само на домостроителни кооперации, които задължително трябва да се регистрират в общината. Заедно с апелите към държавата за средства, започна проучването на въпроса за създаване на нови квартали и предградия на София⁷³.

Кабинетът придвижи по-бързо Закона за направа на „икономични къщи“ и за насърчение на жилищния строеж. В него основната цел бе подпомагане на „масовия организиран строеж“ на жилища до 100 кв. м в апартаментни кооперации, групи от къщи или единични постройки. Строежът се осъществяваше от общините, кооперациите и от местните и чуждестранните строителни дружества със средства, осигурени от общините и заем от БНБ. Особено стриктно бяха регламентирани строителните фондове, учредени към общините, като кръгът на техните приходи бе максимално разширен. За новите сгради бяха направени сериозни фискални облекчения, вкл. данък сгради за 10 години. За прилагане на закона към МВРНЗ бе създаден Съвещателен строителен комитет с представители на МОСПБ и Софийската община, но основната организационна работа падна върху общините. Те трябваше да контролират жилищните кооперации и строителите да гарантират получения от БНБ кредит и по същество да придвижват всички процедури по строежите. Вменяваха им се конкретни задължения по благоустройство на новите квартали и откриване на нови дворни места, което доведе до нова ревизия на раздадените вече места – втора за една година⁷⁴.

Вторият закон – за облекчение на жилищните нужди, въведе по-либерален режим в сравнение с предходния, но контролът на държавата върху отношенията между наематели и домопритежатели бе запазен. Той бе по-балансиран от закона, приет при управлението на БЗНС и действително създаде преходен режим. Вместо непопулярните жилищни комисии, бе създадена система от двуинстанционни жилищни съдии – местни и апелативни, които имаха висок съдебен ранг – членове или заместник-председатели на окръжните съдилища. Това

даде гаранции за компетентност и добросъвестност при прилагане на закона. Стриктно бяха регламентирани както техните права и задължения, така и глобите за неправомерното задействане на цялата система, предвидена в закона⁷⁵.

Законът за строежите и законът за жилищния режим създаваха възможност чрез система от многопосочни мерки да бъде активизирано строителството и да намалее конфликтът между собственици и наематели. Това бе предпоставка за решаване на целия жилищен въпрос. Едновременно с това имаше и някои слаби страни, които скоро се проявиха. Жилищните съдии бяха органи на съдебната власт и задължително трябваше да бъдат сезирани, за да вземат решение. Големите глоби за оставени без последствие молби поддържаха тлеещия конфликт между различни заинтересовани страни, без да осигурят достатъчно ефективен отдушник на социалното напрежение, какъвто бяха оспорваните жилищни комисии. Заедно с това не съществуваше достатъчно ясен механизъм, принуждаващ държавата, окръзите и общините да започнат строеж на жилища за своите чиновници. По същото време нямаше и достатъчно финансова осигуреност, а тя не можеше да бъде гарантирана с никакъв закон.

Докато Законът за строежите бе одобрен от обществото, новият жилищен режим бе посрещнат със смесени чувства. Опозицията атакува отделни негови текстове. Народняците сговористи и национал-либералите го обявиха за противоконституционен, а собствениците – за „дреха, съшита от разноцветни парцали“, подходяща за болшеvizма в Русия⁷⁶. Група военни направо заплаши министър-председателя Цанков, ако не отмени жилищния режим⁷⁷. Основната част от Сговора обаче одобри усилията на правителството⁷⁸.

Още в средата на юли бе назначен Съвещателният строителен комитет към МВРНЗ с председател Б. Попов, началник на отдел „Социални грижи“ към вътрешното министерство. Столичната община изработи обща програма за бъдещите строежи и примерът ѝ бе последван от други общини. Тя определи за свой представител председателя на Софийската седемчленна комисия Паскал Паскалев. Като председател на Временното управително тяло на бъдещия Съюз на българските градове, той изразяваше интересите на всички общини⁷⁹. Към средата на август с. г. комитетът бе прегледал и резолвирал планове за строеж на всички нуждаещи се общини. По-късно те бяха одобрени с малки изменения и от министър Русев⁸⁰.

Поднови се издаването на общински правилници за отчуждаване на строителни парцели въз основа на новия ЗОЖН. По-малките общини изготвиха единен правилник за цялото населено място или дори за група населени места, но в много от големите градове бяха гласувани отделни правилници за различните квартали и местности, съобразени с местните условия. Някои общини се опитаха да конкре-

тизират определението за бездомник, което дотогава бе твърде неопределено в българското законодателство. Така Габровската община реши, че: „Бездомни са ония граждани, които не притежават никакво жилищно помещение или строителен парцел в чертите на града или пък такива годни за живеене или строеж, близо до тия черти. Бездомни в този смисъл се считат и ония граждани, които притежават по-малко от половин жилищно помещение или половин незастроен парцел.“ Големината на новите раздавани парцели бе по принцип ограничена до 200 кв. м, но се допускаха и изключения⁸¹. В общинските комисии по одворяване обикновено се включваха и представители на съдебната власт, най-често мирови съдии, защото жилищни съдии още не бяха назначени, а и бяха орган по ЗОЖН, а не по Закона за строежите.

Тези усилия бяха съпътствани с нова вълна на заграбване на общински места с цел възползване от постановленията на законите. Особено драстичен характер то имаше в София и Пловдив. В последния град се стигна и до разрушаване на няколко набързо изградени паянтови постройки от пожарната команда на общината, а това предизвика значително обществено напрежение⁸². Масовата практика обаче бе на примиряване със свършените факти, дори и когато те не бяха напълно законни. След като демонстрира сила, Пловдивската община взе решение за признаване и узаконяване на всички заграбени места, ако са застроени. Това ставаше под формата на наемане на мястото или предаването му в условна собственост, но на правоимащите според законодателството се допускаше и издаването на нотариален акт⁸³. Така бяха раздадени 11 млн. кв. м от общинската мера.

Софийската община направи формален опит да се противопостави на новото заграбване. Тя създаде комисия начело с Георги Маджаров по ревизия на всички заграбени места, но последната съсредоточи вниманието си върху препарцелирането и намаляването им. Така се създаде нов контингент от места за раздаване на бездомниците. Масова практика бе ходатайството на отговорни фактори за одворяване на отделни личности и групи⁸⁴. Под натиска на помощник-кмета Ив. Дечев, бивш радикал, столичната община разреши дори издаване на строителни билети отначало за поправката, а по-късно и за цялостен строеж върху заграбените места. Това повечето общини не си позволиха веднага⁸⁵. В края на юли този процес бе регламентиран с ново решение на общинския съвет. То потвърди установената практика и постанови, че приоритет при получаване на разрешения за строеж имат самата община, домостроителните кооперации и групи от нуждаещи се пред отделни бездомници⁸⁶.

В тази обстановка някои общини отново направиха опит да се включат в кръга на тези с обявена жилищна криза, за да получат

кредит за строеж⁸⁷. Този процес се разрасна след като правителството взе решение за отпускане на строителен кредит от 70 млн. лв. чрез БНБ. Той не бе равномерно разпределен. По традиция столицата бе облагодетелствана. Тя получи 45 млн. лв., докато Хасково – 5 млн. лв., Пловдив – 4 млн. лв., Варна, Русе и Плевен – по 3 млн. лв., Бургас и Стара Загора – по 2, а Видин и Неврокоп – по 1. Още 1 милион бе запазен като резерв⁸⁸. Кредитите бяха далеч под очакванията на общинските управления. Само Пловдив, където почти половината население бе в затруднено положение, бе отправил искане за кредит от 25 млн. лв. Внимателните разчети, въз основа на събраните от домостроителните кооперации в града сведения, потвърждаваха това число и разочарованието от отпуснатия кредит бе голямо. Още по-голямо то бе в градове, които не получиха нищо. Финансовото положение на държавата наистина не позволяваше исканите суми да бъдат отпуснати. По признание на министър Русев „сумите, които градовете искат са огромни. Само Софийската община иска повече от целия кредит. Тя не може да монополизира кредита“⁸⁹.

В края на юли и през август 1924 г. общините, които получиха кредит, извършиха значителна организационна работа. Те трябваше да се вместиат в определения от строителния комитет към МВРНЗ краен срок за започване на строежа – 5 септември⁹⁰. Още след гласуването на законите, общинските управления бяха засипани от искания на различни домостроителни кооперации за отпускане на кредит или поне на гаранции за получаване на кредит от различни финансови институции. Много от тях бяха започнали строеж на собствени разходи. Такива гаранции общинските съвети лесно даваха на кооперации от общински служители, представители на интелигенцията, на свободните професии и на запасното войнство⁹¹. За включване на кооперациите в системата на кредитиране се изискваха типови декларации, различни за отделните общини, за непритежаване на имот в съответния град или в неговите околности и на какъвто и да е имот в границите на страната, неплащане на данък общ доход повече от 3 хил. лв. и пълно приемане на условната собственост върху дворното място⁹².

Заедно с това благоустройствените комисии и техническите отдели към общините изготвиха необходимите нивелационни и регулационни планове за новите квартали, одобриха проектите, представени от кооперациите и ги освободиха от редица общински такси като „Кариерно право“, за да улеснят строежите. Въпреки очакванията, че кооперациите ще се ориентират към модерните апартаментни постройки, повечето, особено чиновниците, се стремяха да построят отделни семейни къщи, много рядко групирани по две или по три. Направените проверки в много градове в разгара на лятото показаха, че строежите бързо напредват⁹³. Това принуди МВРНЗ да отпусне допъл-

нителен кредит от 9 млн. лв., от който 1 млн. на общината в Кърджали⁹⁴.

Общините, които не получиха кредит за строеж решиха да отменят официално обявената в тях жилищна криза. През септември 1924 г. ограничителният режим бе вдигнат за Ямбол, Свищов, Габрово, Пещера, Горна Оряховица, Търново, Попово, Горна Джумая, Петрич, Мехомия, Пазарджик и селата Радилово, Лесичево и гара Белово⁹⁵. Въпреки това създадената за строеж нагласа обхвана и част от тези общини. Само за един строителен сезон, до края на 1924 г., в Кюстендил, който не получи никакви облекчения, бяха построени нови 85 жилищни сгради, от които 51 едноетажни⁹⁶.

Реализирането на строителния кредит бе основна задача на общините. Идеята на левите политически партии – общините сами да строят и да продават жилища на нуждаещите се – не можеше да намери практическо приложение поради липсата на организация, а и на традиции в това отношение⁹⁷. В края на август 1924 г. столичната община взе единствено възможното решение – да отпуска кредит на жилищни кооперации, които сами да строят под неин контрол⁹⁸. Този пример бе бързо последван и от останалите общини в страната. Никъде общинските власти не направиха опит сами да осъществят строеж дори за жилища на общинските служещи.

Важна задача пред органите на местното самоуправление бе и пълното регулиране на тежкия проблем с раздадените места по новото законодателство и Правилникът за приложение на Закона за ТЗС. Според него всички нотариални актове бяха анулирани, а това създаде ново усложнение за решаване на жилищния въпрос, защото немало места по тях бяха напълно изплатени⁹⁹. Общинските съвети по правило се съобразяваха както със законодателството, така и със съществуващото фактическо положение. Много от решенията не бяха напълно юридически издържани и създаваха правни фикции, но по същество успяха задоволително да решат въпросите, поне на първо време¹⁰⁰. Раздадените места от мерата бяха давани под наем за по една година, а размерът на наема бе определен на 2 % от цената на мястото на година¹⁰¹. Това постепенно се превърна в рутинна практика, одобрена и от новите състави на общинските управления при всички поредни избори, а и от назначаваните тричленни комисии. Парцелите в строителните черти на населените места бяха прехвърляни в условна собственост и изплащането им ставаше по една двадесета част от цената годишно¹⁰². Изработените от общинските съвети условия и правилници за даване на дворни места под условна собственост или дългогодишен наем за застрояване на жилищни сгради създадоха либерален режим, от който можеха да се възползват всички, настанени и регистрирани до началото на 1924 г.¹⁰³ Продължи раздаването на нови дворни места, но интензивността на този процес

значително отстъпваше на първата половина на годината¹⁰⁴. Опозицията обвини властите в облагодетелстване на съпартийците си и имаше сериозни основания за това¹⁰⁵. Заграбването на нови места от бездомниците бе напълно прекратено.

Успоредно с въпроса за строежа, общините решаваха и този с ограничителния жилищен режим. Това ставаше под непрестанен натиск на собствениците. В края на август 1924 г. те отправиха нови протести против ЗОЖН до Министерството на правосъдието и до Министерството на финансите (МФ), като настояваха да не се настаняват нови наематели от жилищните съдии и за въвеждане на финансови облекчения за домопритежателите, особено за ремонт на сградите на основание Законът за строежите. В същия дух бе отправен и *Позив към българските граждани*¹⁰⁶. Докато МП, без да реагира, силно ограничи дейността на жилищните съдии, то МФ не допусна даване на част от строителния кредит на собствениците на жилища за ремонт. Кризата между домопритежателите и правителството бе изживяна с активизиране на строителството.

За облекчаване на започналите още преди разпределението на кредита строежи, по настояване на общините, кабинетът освободи от вносно мито някои строителни материали¹⁰⁷.

В началото на ноември 1924 г. столичната община свика конференция на строителите и жилищните кооперации за ускоряване на строителството. Тя обеща да реши бързо всички възникнали бюрократични спънки, да узакони дворните места, да раздаде и, ако се наложи, да реструктурира кредита за кооперациите¹⁰⁸. Сред тях съществуваша силни настроения против Съвещателния строителен комитет при МВРНЗ. Подобно отношение имаше и сред строителните фирми и бе официално изразено на конгреса на българските инженери¹⁰⁹. Основното искане бе комитетът да премине от МВРНЗ към МОСПБ, където надзорът върху дейността му би бил по-компетентен.

През ноември и декември 1924 г. общините напълно разпределиха кредита между жилищните кооперации. Както обикновено, той бе по-малко от очакваното и невинаги покриваше вече извършени строителни работи, но крайният резултат от него бе оценен много високо и от общините, и от държавните власти, и от обществото¹¹⁰. Единствената община, която не можа да усвои отпуснатия кредит, бе столичната. Оказа се вярна предварителната констатация на провинциалните общински управления за прекомерно облагодетелстване на София. Опитът на Пловдив, където строежът бе по-добре организиран, да вземе част от неоползотворения софийски кредит или поне да получи като заем известна сума от него, завърши без успех¹¹¹.

Краят на декември 1924 г. бе отбелязан от нови усилия на общините да ускорят и облекчат строежите. Столичната община препоръча на нуждаещите се френска строителна фирма¹¹². Това предизвика про-

тестите на българските строители¹¹³. Намесиха се интересите и на други чуждестранни строители и се стигна до нова конференция по строежите¹¹⁴. Въпреки силният натиск от страна на строители и нуждаещи се, общината след заплахата, че ще спре кредита, успя да наложи своя контрол върху строежите¹¹⁵. По нейно предложение правителството удължи срока за ползване на кредита до края на 1925 г. и пренасочи част от него за ипотечен кредит чрез Българска земеделска банка (БЗБ) за нуждите на инвалиди, вдовици и сираци от войните¹¹⁶. Пак след намеса на общините, срокът за изплащане на този кредит бе увеличен от 9 месеца на 20 години и бе разпрострян и върху общините от провинцията¹¹⁷. Така се създаде възможност за решаване проблема с част от най-засегнатите български граждани, поставени в най-тежко положение.

Преди Коледа на 1924 г. много общини отстъпиха на исканията на одворените и рязко намалиха цената за отпуснатите парцели. Това в повечето случаи ставаше под натиска на опозицията. Смекчени бяха и някои по-строги правила за преотстъпване и замяна на раздадените места в името на обществената солидарност и за запазване на социалния мир¹¹⁸. По същото време собствениците отправиха до правителството и парламента нови резолюции за отмяна на ограниченията върху жилищата си, а председателят на съюза о. з. ген. Георги Вазов бе приет и от царя. Те бяха значително по-отстъпчиви и настояваха за отмяна на жилищния режим от началото на април 1925 г. и за амнистия на всички осъдени по нарушения във връзка с него¹¹⁹. По традиция акцията бе подкрепена от националлибералите и бившите народняци, но въпреки това по предложение на председателя на Народното събрание проф. Тодор Кулев срокът на действие на ограниченията бе продължен до началото на април 1926 г.¹²⁰

Още от началото на 1925 г. общините и БНБ започнаха подготовка за усвояване на остатъка от отпуснатия строителен кредит. Стремещът бе процедурите по отпускането да приключат преди началото на април, за да се използва пълноценно строителния сезон¹²¹. Общините също успяха навреме да придвижат проектите и документацията на жилищните кооперации. Единствена несполука постигна столичната община. Нейният план за благоустрояване на новите бездомнически квартали бе отхвърлен от строителния комитет към МВРНЗ. За да не бъде напълно загубен, се наложи близо 3,5 млн. лв. да бъдат отпуснати на кооперациите по утвърдената процедура. За това настояваха общинските групи на Сговора и националлибералите, докато социалдемократите и радикалите (самостоятелни и сговористи) бяха за строежи на общината с тези средства¹²². В останалите населени места общинските съветници не поставяха този въпрос. Спекулация с двете мнения правеха различни заинтересовани среди¹²³.

Започването на строежите ускори процеса по сключване на дого-

вори на жилищните кооперации със строителните фирми под контрола на общините. До пролетта на 1925 г. в общи линии приключи и подписването на договорите за наем или условна собственост за общинските парцели. При нови раздавания на дворни места това трябваше да става в двумесечен срок¹²⁴.

През януари за пръв път бе поставен за разрешение и въпросът за изплащане на квартирни пари, предвидени в ЗОЖН. МФ назначи специални комисии, които направиха списъци на тези лица по общини. Право на квартирни пари имаха само служители, плащащи за наем повече от една четвърт от месечната си заплата. Само в София в списъците бяха записани повече от 5700 чиновници¹²⁵. Основна цел на МФ бе да създаде обстановка за премахване на жилищните ограничения. На тази позиция застана и министър Петър Тодоров¹²⁶. Същите комисии определяха наемите на частните жилища – от 900 лв. месечно за една стая до 3900 лв. за 4 стаи и кухня. Във връзка с това във Враца, където интересите на собствениците бяха добре защитени в общинския съвет, последният гласува за премахване на жилищната криза¹²⁷. Пак с оглед постепенното вдигане на ограниченията бе намалено наполовина дневното възнаграждение на жилищните съдии¹²⁸.

Разпределението на строителния кредит в началото на 1925 г. породил нови проблеми. Ставаше въпрос само за 3,5 млн. лв., които столичната община разпредели по кооперации – по 150 хил. лв. на жилище на 14 кооперации¹²⁹. Във връзка с това Пловдивската община, която отдавна претендираше за част от тези пари, открито обвини МВРНЗ в създаване на пречки за дейността на жилищните кооперации в града чрез Строителния комитет. Това бе недопустимо, защото те бяха държавни органи по смисъла на закона и противоречията се представяха като война на институциите. Въпреки натиска на общината и лично на кмета Петър Дренски, разпределението не бе променено¹³⁰.

През март 1925 г. раздаването на дворни места отново доби масов, но вече напълно организиран характер. Често на едно заседание общинските съвети раздаваха по повече от сто-двеста парцела. Това обикновено ставаше в специално определените крайни квартали с подписване на договорите за наем или условна собственост, но в края на месеца в самия център на столицата, по река Перловска, места получиха и видни функционери на режима¹³¹. Нерядко общинските съвети бяха поставяни пред свършен факт и при започнал строеж го узаконяваха¹³². Цените на местата бяха добре съобразени с имотното състояние на одворените и често при еднакви по площ и местоположение парцели богатите заплащаха 2–3 пъти повече от бедните¹³³. Усилено се търсеха нови места, като в София дори се стигна до предложение на общинската техническа комисия за изместване на казармите на IV артилерийски полк. Върху освободеното място отно-

во се планираше общината да построи около 3000 апартамента за своите служители¹³⁴.

Строежите през пролетта на 1925 г. бяха достатъчно интензивни, за да извършат прелом в решаването на жилищния въпрос¹³⁵. В резултат от тях по предложение на общинските съвети бе вдигната жилищната криза във Варна и Шумен, намален бе броят на жилищните съдии¹³⁶. Това значително облекчи работата на общините, а и ангажиментите на държавната власт към тях.

Този плавен и стабилизиращ процес бе прекъснат рязко от атентата в катедралата „Св. Неделя“. Домоприитежателите се опитаха да спекулират с трагедията, обяснявайки че „столицата е станала свърталище на най-опасните и престъпни елементи в цялата страна“¹³⁷. Поради извънредното положение и извънредните държавни разходи по него, строителният кредит бе значително забавен¹³⁸. Старателно подготвените планове за строеж от общински комисии и кооперации останаха без приложение и напрежението в обществото отново се повиши¹³⁹.

В тази обстановка, въпреки протестите на собствениците, Народното събрание измени двата закона и прибави към районите, в които те действаха, градове и села от Мастанлийски и Пашмаклийски окръг¹⁴⁰. От началото на юли с поредното изменение на ЗОЖН. наемателите бяха задължени сами да издирват свободни жилища, а при решение на жилищните съдии в ущърб на техния иск, заплащаха огромни глоби¹⁴¹. Това на практика ликвидира ограничителния режим върху частните жилища, както искаха собствениците.

Тази политика, в която общините играеха изключителна роля, напълно съответстваше на развитието на жилищния въпрос и в европейски план. Четвъртият конгрес на Международната федерация по строежите през юли 1925 г. констатира, че премахването на ограниченията върху частните жилища стимулира строежа и при подкрепа от страна на държавата и общините кризата бързо се преодолява. Все по-ясна ставаше нуждата от стимулиране на частната инициатива чрез евтин кредит и данъчни облекчения и увеличаване на грижите за работниците. За тях бе направено много малко, но това се обясняваше с общия икономически спад и намаляване броя на реално ангажираните в наемен труд¹⁴².

На преден план в решаването на жилищния въпрос от втората половина на 1925 г. излезе одворяването и настаняването на бежанците¹⁴³, но държавата и общините вече бяха изградили добре функционираща система, годна да се справи с трудностите. Основна нейна слабост бяха честите ревизии на раздадените места, съпътствани с напрежение, понякога дори с отнемане на неправилно раздадени парцели и облагодетелстване на „силните на деня“¹⁴⁴.

Това се затрудни значително и от липсата на финансови средства.

Вместо задължителните според закона за строеж 70 млн. лв., БНБ успя да осигури за 1925 г. само 35 млн. лв. Остатъкът тя предложи да бъде привлечен от частни кредитни институти при осигурена гаранция от държавата и от общините¹⁴⁵. Разпределението на кредита бе неравномерно, както обикновено. Столицата получи повече от половината сума – около 19 млн. лв., Пловдив и Русе – по 3 млн. лв., Бургас, Варна, Шумен и Хасково – по 2 млн. лв., Плевен – 1 млн. лв., Мехомия – 500 хил. лв., а Егри-дере, Кошу-кавак и Дъовлен – по 250 хил. лв. За да намали сумата допълнително, МВРНЗ обвърза отпускането с изплащане на общинските задължения към БНБ за предишните години¹⁴⁶.

Където имаше създадена от предходната година организация, кредитът бе напълно реализиран, но в „новите земи“ се появиха много бюрократични спънки и неуспехи¹⁴⁷. В разпределението на кредита по кооперации общините взимаха вече мнението и на самите кооперации и на създадените от тях съюзи¹⁴⁸. Опитите за привличане на частен кредит, въпреки охотно даваните от общините гаранции, по правило оставаха неуспешни¹⁴⁹.

За повечето общини, неполучили кредит, грижата се сведе до отпускане на нови парцели и утвърждаване на собствеността върху тях¹⁵⁰. По традиция общинските власти санкционираха съществуващото положение, като се появиха нови елементи. На много места като формален повод за признаване на заграбените парцели се използваше фактът, че в тях има построени обществени сгради – най-вече фурни и църкви или параклиси. Някои от кварталите със заграбени места бяха започнали да отбелязват и традиционния квартален празник, посветен на патрона на местния незаконно издигнат православен храм¹⁵¹. В подобен случай нарушенията бързо биваха узаконявани под претекста, че бездомниците „са благонадеждни“.

Новите квартали бяха истински бордеи. Дори несъчувстващите на бездомниците домопритежатели признаваха: „Строи се бързо, безогледно към условията на благоустройството и хигиената.“¹⁵² Въпреки това, за 1925 г. в столицата бяха построени нови 1614 сгради¹⁵³. Само за две години в София бяха раздадени на нуждаещите се 4386 дворни места, от които 673 на жилищни кооперации и 3713 на частни лица¹⁵⁴. Отпуснатите дворни места в Пловдив бяха 2547¹⁵⁵.

В началото на 1926 г. общините проведоха вече рутинните мероприятия за подпомагане на строежите. В София се наложи да бъде ревизирано решението за срока на застрояване на отпуснатите парцели и той бе удължен до края на 1926 г.¹⁵⁶ Започна регистрацията пред общинските власти на новорегистрираните жилищни кооперации. Стремешът на общините бе на тях да се отпусне по-голям кредит, за сметка на по-старите, които бяха свършили голяма част от своите строежи¹⁵⁷. Както и преди, кооперациите се съставяха предимно от

чиновници и представители на запасните и действащи военни и на свободните професии.

От началото на годината остро застана и въпросът за отпуснатите чрез БНБ кредити. Общините не бяха подписали никакво задължение пред банката, освен откритата текуща сметка, от която теглеха и разпределяха средствата по жилищни кооперации. Последните не внасяха редовно лихвите по кредита и сумите по главницата на дълга. БНБ предяви претенции към общините, а не към кооперациите. Тя дори заплаши да събира дълга от общините по съдебен път. Мнението на Дирекцията по държавните дългове бе по-различно. За нея общините бяха само поръчители, но реални длъжници бяха членовете на жилищните кооперации¹⁵⁸. Този спорен въпрос затрудни и разпределението на новите кредити, които за пръв път бяха предварително осигурени от Народната банка. Ставаше въпрос за остатъка от 35 млн. лв. от кредита за 1925 г. За пръв път и общините бяха по-скромни и по-реалистични в своите претенции към банката. Спорът за задълженията оказва влияние в това отношение. Така столицата поиска едва 16 млн. лв. (както обикновено – поне половината от общата сума), Пловдив – по-малко от 8 млн. лв., Русе и Варна – по 3. Общините за пръв път поискаха по-малко от отпусната сума – общо само 32 млн. лв.¹⁵⁹, а това улесни разпределението на кредита. Влияние, вероятно, оказва и правителствената смяна. Новият вътрешен министър Андрей Ляпчев, който оглави кабинета, бе известен като стриктен финансист, който пести всеки лев от държавния бюджет по традицията на Демократическата партия, от където влезе в Демократическия сговор. Още първите му изявления по жилищния въпрос ясно показваха, че предстои връщане към свободния и нерегулиран режим. В този дух той отговори и на питането на социалдемократите в Народното събрание в началото на март 1926 г.¹⁶⁰ Същата позиция зае и най-влиятелният от колегите му – финансовият министър Вл. Моллов. От опозицията само БРСДП и радикалите бяха за запазване на ограниченията¹⁶¹.

Новото отношение на правителството активизира собствениците. Те започнаха кампания в подкрепа на властите с позиви и апели. Акцентираще се върху изглаждането на проблема и за избягване на нова конфронтация. Постави се и въпросът за амнистиране на извършените нарушения по жилищното законодателство¹⁶². Опитът на наемателите да противодействат на очертаващите се събития нямаше отклик. Обществеността бе убедена в необходимостта от премахване на жилищните ограничения¹⁶³. Народното събрание отхвърли внесения от социалдемократите законопроект за удължаване срока на действие на ЗОЖН и амнистира нарушенията по време на жилищния режим¹⁶⁴. Наемните договори обаче оставаха в сила до началото на септември с. г.

Премахването на ЗОЖН бе сериозна стъпка към нормализация на положението в страната¹⁶⁵. То стана възможно поради системните усилия на държавата и общините за подпомагане на строежите и общо решаване на жилищния въпрос. Ограниченията, въведени по време на войната и с оглед на военновременната обстановка, продължени и разширени в годините на следвоенната криза чак до 1925 г., бяха източник на постоянни конфликти и обществено напрежение и подравяха процеса на нормализиране на всекидневния живот. Ограниченията върху частната собственост бяха в духа на първите следвоенни години, но те поставяха под въпрос правото за свободно разпореждане с нея и в крайна сметка посягаха върху един от фундаментите, върху които бе изградено модерното българско общество. Връщането към познатите предвоенни рамки бе ясен сигнал за стабилизация и преодоляване не само на жилищната, но и на цялостната криза, в която бе изпаднала страната. Опитите на наемателите и на левицата да наложат удължаване на изключителния режим срещна категоричен отказ¹⁶⁶.

Основен въпрос стана разпределението на кредита. На някои места общините не се бяха съобразили със сведенията, дадени им от жилищните кооперации, и това изостри напрежението. В София кооперациите бяха заявили 30 млн. лв., а общината – само 16. Разпределението на отпуснатата сума породило масови протести и ревизия, в която се включи и правителството. Наложи се кабинетът да отпусне още 9 млн. лв. за довършителни работи по строежите¹⁶⁷.

В общините, където организацията бе по-добра, проблемите имаха бюрократичен характер. Пловдивската община предложи на кооперациите да подпишат договори за ипотека, но те отказаха, въпреки че 50-годишният срок правеше ипотеката съвсем формална¹⁶⁸. Провали се и опитът на МФ да събере данък за раздадените от общините дворни места¹⁶⁹.

Строежите бяха внимателно контролирани както от Съвещателния строителен комитет към МВРНЗ, така и от техническите отдели на общините, но контролът не всякога бе ефективен. Многото протоколи ясно показваха, че първоначалните одобрени проекти не се спазваха. Измененията и пристройките под формата на „подобрения“ в крайна сметка бяха одобрявани от общинските власти и по-късно по тяхно застъпничество – и от централните органи. До спиране на кредита, което законите позволяваха, не се прибегваше¹⁷⁰.

Общините и жилищните кооперации не успяха да привлекат частен кредит за строежите. Основна причина за това бе неизплащането на лихвите и сумите по отпуснатите държавни кредити и неуреденият ипотечен кредит. Само пълни собственици на дворни места с нотариални актове можеха да ги залагат на ипотека, а повечето парцели бяха отпуснати под дългосрочен наем или под условна собственост.

Тази сериозна пречка принуди общините да поставят въпроса пред правителството, но то не изрази ясна позиция. Тогава, както често ставаше, Софийската и Пловдивската община, чрез народния представител от правителственото мнозинство Гр. Василев, внесоха частно законодателно предложение и с различни средства успяха да го придвижат бързо през парламентарните комисии. То предвиждаше в тези два града по решение на общинските съвети, получилите дворни места по всички съществували закони и форми на собственост или правоползване да бъдат снабдени с нотариални актове. Това ставаше дори и за напълно незаконно заграбилите общински дворни места, ако са ги застроили до началото на 1926 г. В двата най-големи града общинските съвети вече бяха подготвили изпълнението на очаквания закон и гласуваха съответните решения¹⁷¹. Този традиционен подход не допадна на министър-председателя. Той се постара да отсрочи максимално приемането на законопроекта и да създаде обща база за решаване на въпроса с ипотечния кредит и с нотариалните актове, а това изискваше повече време.

Поради нуждата от нови кредити през лятото на 1926 г. се наложи правителството да отпусне още 14,5 млн. лв. Натискът от общините бе нараснал. В него се включиха и общини, неполучавали дотогава никакви суми, а на тях най-трудно можеше да се откаже¹⁷². От общата сума столицата получи 10 млн. лв., а провинцията – едва 4,5¹⁷³. В началото на септември 1926 г. и Пловдивската община получи извънреден кредит от 7,5 млн. лв. и се отказа от натиска за прокарване на законопроекта на Гр. Василев за нотариалните актове¹⁷⁴. Създаде се впечатление, че правителството се опитва да реши въпроса със строежите до края на годината. Според Демократическия сговор и националлибералите кризата бе напълно изживяна, а демократите заеха уклончива позиция. Социалдемократите и радикалите също отслабиха натиска си, но за пръв път до тях твърдо застанаха земеделците¹⁷⁵. От тези среди бе създаден нов орган за натиск – Съюз на апартаментните кооперации с председател д-р Илия Янулов¹⁷⁶. В него влязоха само част от съществуващите 77 жилищни кооперации в страната¹⁷⁷.

От началото на октомври 1926 г., с края на строителния сезон, на преден план излезе въпросът за квартирните пари по силата на недействащия вече ЗОЖН. Сумата бе значително по-малка от очакваната – общо 11 298 013 лв. с лихвите, събрана от 12 общини за 12 233 служители¹⁷⁸. С нея общините трябваше да започнат строеж на жилища за чиновници, но много от последните вече строяха чрез жилищните кооперации. Сумите бяха достатъчно големи само за петте най-големи града и проблемът се отнасяше главно за тях и за повече от 13 хил. служители, без тези от столицата, за които нямаше точни сведения. Първата стъпка бе безспорна и в средата на април 1927 г. Народното събрание със закон предаде сумата на общините¹⁷⁹. МВРНЗ

създаде от тях строителни фондове към общините, от които отпускаше кредит за строеж на чиновнически жилища чрез БНБ¹⁸⁰. Това бе процедура, широко практикувана в европейските страни, но социал-демократите, отчитайки положителния опит на Сърбо-хървато-словенското кралство, предложиха да се създаде общ централизиран фонд, който даваше по-големи възможности¹⁸¹. Предложението не намери подкрепа в меродавните управляващи среди.

Промените в Закона за трудовите земеделски стопанства (ТЗС) предизвикаха нови проблеми с дворните места извън строителните черти на населените места, а в повечето случаи те бяха именно такива. Спирането на строителния кредит за тези случаи бе съпроводено от демонстрация на сила на новите и вече стабилизирали се след изборите общински администрации. Новата изключително бюрократична процедура, която изискваше документално удостоверяване на статута на дворните места, практически бе неприложима за по-голяма част от одворените, а това създаде ново напрежение. За втори път след лятото на 1924 г. някои общини прибегнаха до разрушаване на единични незаконни строежи. Протестите на оцетените бяха напълно основателни, защото общините не посегнаха на постройките на запасни военни и привърженици на управляващата партия¹⁸². В повечето малки градове обаче общинските съвети съдействаха за регулиране на проблема и издаваха масово документи за собственост, които невинно бяха съвсем редовни¹⁸³. В общини, където жилищният въпрос не бе много остър, се пристъпи и към продаване на дворни парцели на търг¹⁸⁴. Тази разнообразна практика, която централните власти не можеха, а и не искаха да регулират, наложи отново да бъде раздвигено частното законодателно предложение на Гр. Василев от 1926 г.

Законопроектът бе преработен от управлението на столичната община в началото на 1927 г. Заедно с предвидените в законодателството ограничения за продаване, отстъпване и замяна на отпуснатите парцели, общината си запазваше предимство при отчуждаването им по съдебен път. С това се солидаризира и Пловдивската община, която бе изнамерила конкретната процедура и бе привлякла Софийската, за да премине по-лесно законопроектът¹⁸⁵. Пак по препоръка от Пловдив вносителят включи в предложението си още Бургас, Варна, Русе, Плевен и Стара Загора¹⁸⁶. В новия вариант предложението бе подкрепено от парламентарните комисии по МВРНЗ и МП¹⁸⁷.

Законът за издаване нотариални актове за собственост върху общински места, предоставени или заети за жилища на бездомници¹⁸⁸, делегира широки правомощия на общинските власти да определят кръга на правоимащите според местните условия. Оценките на парцелите бяха драстично намалени, процедурата по заплащането – максимално облекчена. Законът важеше за цялата страна, а не за определени общини и тази универсалност даде добра възможност за приключ-

ване на въпроса. Този подход направи добро впечатление и на чуждестранните дипломати в София¹⁸⁹.

Отпускането и разпределението на строителния кредит по общини и жилищни кооперации в края на 20-те години се бе превърнало в рутинна практика, която не затрудняваше общинските администрации. Добре бе организиран и финансовият, и техническият контрол по строежите¹⁹⁰. Постепенно основният проблем стана връщането на кредита. От него заинтересована бе не само БНБ и правителството, но и Дирекцията по държавните дългове, която подписваше визата за отпускането му. Поради общото финансово състояние на обществото кооперациите рядко имаха възможност да изплащат редовно лихвите и сумите по него, а крайният срок за неговото погасяване – началото на 1929 г., приближаваше. Централното управление на БНБ предложи типови договори на общините за 50-годишен анюитетен заем при 8 % лихва. Банката разглеждаше като преки длъжници общините, но те смятаха, че само са разпределяли кредита, а длъжници са кооперациите. МВРНЗ дълго не се ангажираше с мнение и конкретни стъпки в това отношение, но накрая застана на позициите на централната банка. То настоя пред общините да организират редовното връщане на кредита и да сключат заема, но те се противопоставиха, защото по новия закон за БНБ тя нямаше право да отпуска допълнителен кредит за строеж¹⁹¹. Тогава, поради реструктурирането на държавната банкова система, БНБ прехвърли всички задължения на общините на обща стойност над 184 млн. лв. на БЗБ¹⁹².

В края на 1928 г. Дирекцията по държавните дългове отказа да намали лихвите по кредита и реши невнесените лихви да се капитализират и да се присъединят към дълга на общините. Доводите на Варненската община, споделяни и от останалите общини, че те са преки длъжници само ако сами са строили жилища и са гласували решение за сключване на общински заем, утвърден от Народното събрание, бяха отхвърлени от централната власт. Не бе уважено и съображението, че общините не разполагат с подходящи служби за събиране на кредита от кооперациите и че по този начин процедурата би била прекомерно оскъпена¹⁹³. Общините изготвиха единно становище на специална конференция на Съюза на градовете, състояла се във Варна през август 1928 г., но позициите им не бяха възприети нито от МВРНЗ, нито от банката¹⁹⁴. Въпреки това те ги поддържаха и на редовния III конгрес на своя съюз, проведен в Плевен. Опитът на правителството да наложи строителния кредит да се отпуска от новата Българска ипотечна банка бе отхвърлен. Общините, водени от столичната, в края на 1928 г. отново поискаха кредит от БНБ, но тя им отказа. Кабинетът също не ги подкрепи, докато не се реши въпросът със съществуващите дългове¹⁹⁵.

Съвсем специфична бе обстановката в Перник. Там в края на 1928 г. напълно бе завършен проектът на общината и на Дирекцията на мини „Перник“, изработен след прецизна анкета. Общината бе отпуснала общ парцел за нов квартал, а мините бяха построили на своя сметка чрез дружество „Циклоп“ 56 типови сгради за работнически жилища. В тях бяха настанени около 4000 души и жилищният въпрос бе приключен без усложнения¹⁹⁶.

Изтичането срока на действие на Закона за направа на икономични къщи и за насърчение на жилищния строеж в началото на 1929 г. принуди общините да ускорят всички незавършени процедури и да узаконят строежите. Бяха направени сериозни компромиси с финансовите и материалните интереси на цялата община в полза на бездомниците. Издаването на нотариални актове ставаше бързо и без да се спазват стриктно законите на страната¹⁹⁷. Като процес то приключи през есента на 1929 г.

След силен натиск на общинските чиновници върху общинските управления в София и Варна бе решено общините да строят жилища със средствата, получени от квартирните пари. В столицата дори бе отпуснато място за строеж, проектът за 14 апартамента бе одобрен от Строителния комитет при МВРНЗ и строежът започна¹⁹⁸. За да се прекратят окончателно с отпускане на строителен кредит, вътрешното министерство прокара закон за изменение на закона за раздаване на общините на квартирните пари и им разреши да ги използват за всякакви цели¹⁹⁹, а това сложи край на строежа във Варна и затрудни този в София.

Много по-сложен бе въпросът за връщане на строителния кредит. В първата половина на 1929 г. повечето жилищни кооперации отстъпиха пред натиска на БНБ, БЗБ и Дирекцията по държавните дългове и подписаха ипотечни договори при изгодни условия, за да получат нови кредити, но кредитните сметки бяха закрити от банките²⁰⁰. Въпреки натиска на общини и кооперации, нови кредити след 1929 г. не бяха отпуснани. По всеобщо мнение в страната вече не съществуваше „жилищна нужда“²⁰¹. Общините престанаха да подкрепят жилищните кооперации от своя град, като се надяваха така самите те да получат облекчения. Наистина новото предложение на БЗБ предвиждаше общините да организират връщането на кредита и при просрочване на датите да плащат неустойки и глоби²⁰². Столичната община отстъпи и подписа подобен договор, разчитайки на традиционните за нея облекчения в бъдещето, но останалите общини се противопоставиха. Особено твърда бе позицията на общините в Пловдив, Варна, Русе и Бургас. Те удържаха на нея до падането на правителството на Демократическия сговор през юни 1931 г., а повечето дори до общинските избори през 1932 г.

Едва след преврата от 19 май 1934 г. договорите бяха формално

подписани от новите общински администрации²⁰³. Най-ефективен инструмент в отстояване на тази позиция бе единодействието на общините, осигурено чрез Съюза на българските градове и защитено чрез неговите конгресни резолюции, колективни срещи и заявления на кметовете²⁰⁴. Политиката на Българската ипотечна банка от края на 1930 г. за отпускане на ипотечни кредити директно на нуждаещите се лица, без ангажиране на общините, също спомогна за запазване на тяхната непримирима позиция²⁰⁵.

* * *

Управлението на Демократическия сговор в периода 1923–1931 г. изигра решаваща роля за преодоляване на най-острите последици от жилищната криза, възникнала в България през годините на Първата световна война. То успя добре да съчетае ограничителните мерки върху частната собственост със стимулиране на строителството чрез държавни кредити и облекчения. По същество тази политика бе окончателен преход към нормалното обществено развитие, характерно за мирно време. Затрудненото финансово положение на общините и на централната държавна власт и острите политически борби в страната повлияха негативно върху по-бързото разрешаване на този важен социален въпрос. Все пак, използвайки натрупания административен опит от управленията на Либералната коалиция и на БЗНС и съобразявайки се с общеевропейските тенденции в това отношение, правителствата на Демократическия сговор съвместно с общинските управления възприеха гъвкав и прагматичен подход, който доведе до положителен резултат. Особено важен елемент в тази политика бе съблюдаването на местната специфика и на правото на общините сами конкретно да решават всеки случай. Това позволи при минимални държавни разходи и практически без финансовото участие на местните самоуправителни тела да се постигне сериозен обществен резултат.

Б Е Л Е Ж К И

¹ La m p e, J., M. J a c k s o n. Balkan Economic History, 1550–1950. Bloomington, 1982, 376–431; Икономиката на България до социалистическата революция. С., 1989, 397–398, 407–414, 428–429.

² Жилищна статистика. Кн. 1 и 2. С., 1925; ДА–Варна, ф. 58к, оп. 2, а. е. 5, л. 6–21, 32–33; Д а н а и л о в, Г. Изследвания върху демографията на България. – В: Сб. на БАН. Т. 24. С., 1931, с. 182; П е н к о в а, М. Анкета на Варненската комуна по жилищния въпрос в града. – Изв. Нар. музей–Варна (ИНМВ, Варна), 1 (16), 1965, 95–107.

³ Държавен вестник (ДВ), № 79, 12 апр. 1917.

⁴ Пак там, № 233, 20 ян. 1920; № 34, 16 май 1921.

⁵ Жилищна статистика. Кн. 2, с. 1; П е т р о в а, Д. Самостоятелното управление на БЗНС 1920–1923. С., 1988, с. 49.

⁶ ДА–София (Сф), ф. 1к, оп. 3, а. е. 639, л. 1–19; ДА–Пловдив (Пд), ф. 29к, оп. 1, а. е. 73, л. 10–11.

- ⁷ ДА-Сф, ф. 1к, оп. 4, а. е. 1130, л. 1-5.
- ⁸ ДВ, № 97, 2 авг. 1920; ДА-Сф, ф. 1к, оп. 2, а. е. 1116, л. 8-10.
- ⁹ Списание на Българското икономическо дружество (БИКД), 1922, № 4-5, 248-254; Собственик, № 9, 1 юли 1922; № 10, 15 юли 1922; Обществена мисъл, 1923, № 3, 13-21; Ж е к о в, В. Жилищната криза през 1919-1923 г. и борбата на БКП (т. с.) за нейното облекчаване. - Изв. Бълг. истор. дружество (ИБИД), Т. 26, 1968, 59-82; Материали по конспиративната дейност на БКМС и Комунистическата партия. С., 1927, с. 17, 135.
- ¹⁰ Единствено изключение са няколко най-общи разсъждения, изказани в книгата на В. Стоянов и В. Тепавичаров „Политическата алтернатива (9 юни 1923-4 ян. 1926)“ С., 1992, с. 388.
- ¹¹ Пряпорец, № 128, 11 юни 1923.
- ¹² Собственик, № 7, 15 юни 1923; № 8, 1 юли 1923; П а п а з о в, Д. Собствеността и посегателствата върху нея. С., 1923.
- ¹³ Мир, № 6901, 13 юни 1923.
- ¹⁴ Списание на БИКД, 1923, № 9-10, с. 89; Юридически преглед, 1923, № 6, 331-335.
- ¹⁵ Собственик, № 8, 1 юли 1923.
- ¹⁶ Епоха, № 272, 23 юни 1923; Обществена мисъл, 1923, № 3, с. 16.
- ¹⁷ Собственик, № 9, 20 юли 1923; Варненски общински вестник (Варна), № 76, 17 септ. 1923.
- ¹⁸ Пряпорец, № 128, 11 юни 1923.
- ¹⁹ Мир, № 6916, 30 юни 1923; № 6921, 6 юли 1923; № 6927, 14 юли 1923, № 6929, 17 юли 1923; Родолубец (Габрово), № 4, 21 юли 1923; Собственик, № 9, 20 юли 1923.
- ²⁰ ДА-Пазарджик (Пз), ф. 138к, оп. 1, а. е. 10, л. 13-14.
- ²¹ Собственик, № 9, 20 юли 1923; Пряпорец, № 147, 3 юли 1923.
- ²² Варненски общински вестник, № 73, 18 авг. 1923; № 76, 17 септ. 1923.
- ²³ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 66, л. 97-98.
- ²⁴ Пак там, ф. 64к, оп. 1, а. е. 64, л. 267-268; Родолубец, № 11, 8 септ. 1923.
- ²⁵ ДА-Пд, ф. 64к, оп. 1, а. е. 64, л. 282-283; Шуменски общински вестник (Шумен), № 1, 11 апр. 1924.
- ²⁶ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 66, л. 99.
- ²⁷ Пак там, л. 190, ф. 64к, оп. 1, а. е. 64, л. 269.
- ²⁸ Собственик, № 10, 15 авг. 1923.
- ²⁹ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 66, л. 206.
- ³⁰ ЦДА, ф. 173, оп. 3, а. е. 3495, л. 41-42; Зора, № 181, 20 авг. 1923; Собственик, № 11, 1 септ. 1923; № 12, 1 окт. 1923.
- ³¹ Собственик, № 12, 1 окт. 1923.
- ³² Мир, № 6951, 11 авг. 1923; № 6952, 13 авг. 1923; № 6954, 15 авг. 1923.
- ³³ Юридически преглед, 1923, № 6, 331-335; Мир, № 6980, 15 септ. 1923; № 7000, 10 окт. 1923.
- ³⁴ Мир, № 6979, 14 септ. 1923.
- ³⁵ Епоха, № 327, 29 авг. 1923; Родолубец № 11, 8 септ. 1923; Обществена мисъл, 1923, № 3, 13-21; С т о я н о в, В., В. Т е п а в и ч а р о в. Цит. съч., с. 388.
- ³⁶ Демократически сговор, № 1, 1 окт. 1923.
- ³⁷ Пряпорец, № 229, 10 окт. 1923.
- ³⁸ Независимост, № 744, 12 окт. 1923.
- ³⁹ ЦДА, ф. 173, оп. 3, а. е. 3495, л. 47, 49, 53-54, 83; Собственик, № 13, 25 окт. 1923.
- ⁴⁰ Мир, № 7021, 5 ноем. 1923; № 7023, 7 ноем. 1923.
- ⁴¹ Собственик, № 14, 3 ноем. 1923, № 15, 8 ноем. 1923.
- ⁴² Пак там, № 15, 8 ноем. 1923.
- ⁴³ Пак там, № 16, 10 ноем. 1923.
- ⁴⁴ ДА-Сф, ф. 1к, оп. 2, а. е. 1925, л. 80.
- ⁴⁵ Собственик, № 18, 24 ноем. 1923.
- ⁴⁶ Пряпорец, № 270, 30 ноем. 1923; № 273, 4 дек. 1923.
- ⁴⁷ Собственик, № 22, 31 дек. 1923; № 23, 12 ян. 1924.
- ⁴⁸ Мир, № 7098, 11 февр. 1924.
- ⁴⁹ ЦДА, ф. 173, оп. 3, а. е. 3494, л. 2-12; Пряпорец, № 11, 16 ян. 1924.

- ⁵⁰ Демократически сговор, № 84, 12 ян. 1924.
- ⁵¹ ЦДА, ф. 173, оп. 3, а. е. 3494, л. 30, 32–39, 41–45, 55; а. е. 3495, л. 31–32, 34–35, 39; Собственик, № 2, 25 ян. 1923, № 3, 1 февр. 1924.
- ⁵² Знаме на труда, № 1, 26 ян. 1924; № 55, 1 апр. 1924.
- ⁵³ ЦДА, ф. 428, оп. 1, а. е. 3, л. 69; Общински преглед, 1923, № 6–7, 298–299; Защита, № 17–18, 20 февр. 1924.
- ⁵⁴ ЦДА, ф. 173, оп. 3, а. е. 3495, л. 89, 104; Собственик, № 3, 1 февр. 1924; Мир, № 7105, 15 февр. 1924; Свободна реч, № 5, 21 февр. 1924.
- ⁵⁵ Мир, № 7119, 7 март 1924.
- ⁵⁶ Пряпорец, № 55, 11 март 1924.
- ⁵⁷ ЦДА, ф. 284, оп. 1, а. е. 4903, л. 3; ф. 173, оп. 3, а. е. 3494, л. 69; а. е. 3495, л. 104; Стенографски дневници на XXI ОНС, I р.с., 58 зас., с. 1295, 1459–1460.
- ⁵⁸ ДА–Перник (Гк), ф. 171к, оп. 1, а. е. 2, л. 104–105, 118. Особено куриозен бе случаят в Радомир, където за 7 месеца общинското ръководство 3 пъти промени мнението си по въпроса дали съществува жилищна криза в града.
- ⁵⁹ Шуменски общински вестник, № 1, 11 апр. 1924.
- ⁶⁰ Пак там, № 3, 15 февр. 1924.
- ⁶¹ Радикал, № 82, 7 март 1924; № 83, 14 апр. 1924; № 85, 16 апр. 1924.
- ⁶² ЦДА, ф. 173, оп. 3, а. е. 34, л. 83–89; Собственик, № 9, 25 март 1924; № 11, 14 апр. 1924; № 13, 1 май 1924; № 14, 12 май 1924; П а п а з о в, Д. Жилищната криза в Гр. София. С., 1924.
- ⁶³ Стенографски дневници на XXI ОНС, I р.с., 65 зас., 1460–1465.
- ⁶⁴ Пак там, 1472–1476.
- ⁶⁵ Пак там, 1466–1470.
- ⁶⁶ Пак там, 1469–1471, 1476–1479.
- ⁶⁷ Пряпорец, № 86, 18 апр. 1924; № 96, 3 май 1924; № 106, 16 май 1924.
- ⁶⁸ ДВ, № 17, 21 апр. 1924; № 18, 22 апр. 1924.
- ⁶⁹ ЦДА, ф. 284, оп. 1, а. е. 4909, л. 4; Демократически сговор, № 228, 11 юли 1924.
- ⁷⁰ Шуменски общински вестник, № 1, 11 апр. 1924; № 5, 9 май 1924; Пряпорец, № 111, 22 май 1924.
- ⁷¹ ДА–Сф, ф. 1к, оп. 1, а. е. 775, л. 338, 413; Пряпорец, № 108, 19 май 1924.
- ⁷² ДА–Сф, ф. 1к, оп. 1, а. е. 775, л. 336; Пряпорец, № 110, 22 май 1924.
- ⁷³ ДА–Сф, ф. 1к, оп. 1, а. е. 775, л. 467–468, 471–472, 477.
- ⁷⁴ ДВ, № 65, 24 юни 1924.
- ⁷⁵ Пак там, № 83, 16 юли 1924.
- ⁷⁶ Мир, № 7202, 20 юни 1924; № 7285, 27 септ. 1924; Собственик, № 23, 26 юли 1924.
- ⁷⁷ ЦДА, ф. 369, оп. 1, а. е., 754, л. 1.
- ⁷⁸ Пряпорец, № 120, 3 юни 1924.
- ⁷⁹ ДА–Сф, ф. 1к, оп. 1, а. е. 775, л. 406; Пряпорец, № 166, 30 юли 1924.
- ⁸⁰ Пряпорец, № 186, 22 авг. 1924; Свободна реч, № 153, 24 авг. 1924; № 154, 25 авг. 1924; № 155, 27 авг. 1924.
- ⁸¹ Родолюбец, № 49, 7 юни 1924; Пряпорец, № 140, 28 юни 1924.
- ⁸² ДА–Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 73, л. 97, 172, 218; ДА–Сф, ф. 41к, оп. 1, а. е. 43, л. 60.
- ⁸³ ДА–Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 73, л. 60.
- ⁸⁴ ЦДА, ф. 121, оп. 1, а. е. 27, л. 1; Пряпорец, № 153, 15 юли 1924; Свободна реч, № 136, 4 авг. 1924.
- ⁸⁵ Свободна реч, № 137, 6 авг. 1924; Общинар, № 1, 1 авг. 1924.
- ⁸⁶ Демократически сговор, № 237, 23 юли 1924; Мир, № 7229, 23 юли 1924; Пряпорец, № 166, 23 юли 1924.
- ⁸⁷ Сливенски общински вестник (Сливен), № 19, 8 септ. 1924.
- ⁸⁸ ЦДА, ф. 284, оп. 1, а. е. 4941, л. 7; ДВ, № 139, 20 септ. 1924; ДА–Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 73, л. 74–75; Собственик, № 23, 26 юли 1924.
- ⁸⁹ ДА–Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 73, л. 18–19.
- ⁹⁰ Собственик, № 28, 6 септ. 1924.
- ⁹¹ ДА–Сф, ф. 1к, оп. 3, а. е. 47, л. 1–3, а. е. 774, л. 10, 37–38; ДА–Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 72, л. 73–74; а. е. 74, л. 12–13; а. е. 332, л. 1–12; а. е. 334, л. 1–5; Собственик, № 31, 27 септ. 1924.

- ⁹² ДА-Сф, ф. 1к, оп. 3, а. е. 633, л. 1,7.
- ⁹³ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 73, л. 128.
- ⁹⁴ Пряпорец, № 185, 21 авг. 1924; № 211, 22 септ. 1924.
- ⁹⁵ Пак там, № 153, 15 юли 1924; Собственик, № 28, 6 септ. 1924.
- ⁹⁶ Кюстендилски окръжен вестник (Кюстендил), № 47, 1 окт. 1924.
- ⁹⁷ Демократически сговор, № 266, 26 авг. 1924; Оранжево знаме, № 16, 12 авг. 1924.
- ⁹⁸ Демократически сговор, № 268, 29 авг. 1924.
- ⁹⁹ ДА-Сф, ф. 1к, оп. 1, а. е. 774, л. 15-16.
- ¹⁰⁰ Пак там, оп. 2, а. е. 1925, л. 80, 97, 99, 102-105.
- ¹⁰¹ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е., 74, л. 157-159.
- ¹⁰² ДА-Сф, ф. 1к, оп. 1, а. е. 774, л. 17-18; Собственик, № 26, 23 авг. 1924.
- ¹⁰³ ДА-Сф, ф. 1к, оп. 1, а. е. 774, л. 324-332.
- ¹⁰⁴ Пак там, л. 47-50, 56-58; ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е., 74, л. 159-161.
- ¹⁰⁵ Радикал, № 208, 18 септ. 1924.
- ¹⁰⁶ Собственик, № 27, 30 авг. 1924; № 29, 13 септ. 1924.
- ¹⁰⁷ ЦДА, ф. 284, оп. 1, а. е. 4964, л. 3.
- ¹⁰⁸ Свободна реч, № 215, 8 ноем. 1924.
- ¹⁰⁹ Пряпорец, № 250, 11 ноем. 1924; № 253, 14 ноем. 1924; № 270, 5 дек. 1924.
- ¹¹⁰ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 342, л. 14; а. е. 343, л. 38; ДА-Сф, ф. 1к, оп. 1, а. е. 774, л. 287; оп. 2, а. е. 956, л. 1; Пряпорец, № 277, 13 дек. 1924.
- ¹¹¹ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 74, л. 177; Свободна реч, № 251, 22 дек. 1924.
- ¹¹² Мир, № 7363, 2 ян. 1925.
- ¹¹³ Пак там, № 7360, 29 дек. 1924.
- ¹¹⁴ Собственик, № 44, 27 дек. 1924; Свободна реч, № 251, 22 дек. 1924.
- ¹¹⁵ Мир, № 7360, 29 дек. 1924.
- ¹¹⁶ ЦДА, ф. 284, оп. 1, а. е. 4983, л. 2; Пряпорец, № 288, 26 дек. 1924;
- ¹¹⁷ ЦДА, ф. 284, оп. 1, а. е. 4989, л. 13.
- ¹¹⁸ ДА-Сф, ф. 1к, оп. 1, а. е. 774, л. 329-330, 357, 364.
- ¹¹⁹ Мир, № 7336, 1 дек. 1924; № 7337, 2 дек. 1924; Собственик, № 41, 6 дек. 1924; № 1, 3 ян. 1925.
- ¹²⁰ Собственик, № 2, 10 ян. 1925. Във връзка с това бе и интригата около последния обявен дуел в България от ген. Г. Вазов на проф. Т. Кулев, приет и впоследствие отказан от професора.
- ¹²¹ Пряпорец, № 153, 14 юли 1926.
- ¹²² ДА-Сф, ф. 1к, оп. 1, а. е. 776, л. 13 сл.
- ¹²³ Собственик, № 4, 24 ян. 1925.
- ¹²⁴ ДА-Сф, ф. 1к, оп. 1, а. е. 776, л. 74, 107-112, 114-118.
- ¹²⁵ Мир, № 7381, 27 ян. 1925, № 7441, 10 апр. 1925.
- ¹²⁶ Пак там, № 7385, 2 февр. 1925.
- ¹²⁷ Собственик, № 6, 7 февр. 1925; № 11, 14 март 1925.
- ¹²⁸ ДА-Сф, ф. 1к, оп. 1, а. е. 776, л. 147.
- ¹²⁹ Пак там, л. 157.
- ¹³⁰ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 78, л. 178-181.
- ¹³¹ ДА-Сф, ф. 1к, оп. 1, а. е. 776, л. 351. Между тях бяха Кимон Георгиев, Михаил Савов, Александър Протогеров, Никола Иванов, Владимир Такев и Янко Сакъзов.
- ¹³² Пак там, ф. 29к оп. 1, а. е. 78, л. 141-143; а. е. 79, л. 46; ДА-Сф, ф. 1к, оп. 1, а. е. 776, л. 223-229, 241-246, 316-318, 330-333, 340; Собственик, № 7, 14 февр. 1925.
- ¹³³ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 79, л. 104.
- ¹³⁴ Собственик, № 11, 14 март 1925.
- ¹³⁵ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 342, л. 14, 16; а. е. 343, л. 38; Общинари, № 5, 18 апр. 1925.
- ¹³⁶ Собственик, № 20, 23 май 1925, № 34, 29 авг. 1925.
- ¹³⁷ Пак там, № 7, 2 май 1925.
- ¹³⁸ Пряпорец, № 153, 14 юли 1926.
- ¹³⁹ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 80, л. 4, 229.
- ¹⁴⁰ ДВ, № 24, 5 май 1925; Собственик, № 11, 14 март 1925.
- ¹⁴¹ ДВ, № 77, 7 юли 1925.

- ¹⁴² Мир, № 7517, 16 юли 1925.
- ¹⁴³ ДА-Пд, ф. 108к, оп. 1, а. е. 20, л. 8-10, 18-19.
- ¹⁴⁴ ДА-Сф, ф. 1к, оп. 1, а. е. 777, л. 264, 318-319, 441-442.
- ¹⁴⁵ Собственик, № 29, 25 юли 1925.
- ¹⁴⁶ Мир, № 7523, 23 юли 1925.
- ¹⁴⁷ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 342, л. 14, 16; а. е. 343, л. 39; ДА-Сф, ф. 1к, оп. 2, а. е. 1125, л. 2.
- ¹⁴⁸ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 81, л. 6-7, 18-19; Мир, № 7549, 14 авг. 1925.
- ¹⁴⁹ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 81, л. 88-90; Ф и ч е в, Г. Земя и жилище. С., 1935, с. 29.
- ¹⁵⁰ Татар-Пазарджишки общински вестник (Пазарджик), № 53, 9 септ. 1925, № 63, 18 ноем. 1925.
- ¹⁵¹ ДА-Сф, ф. 1к, оп. 2, а. е. 736, л. 1; оп. 3, а. е. 635, л. 1-3.
- ¹⁵² Собственик, № 32, 15 авг. 1925.
- ¹⁵³ Пак там, № 42, 24 окт. 1925.
- ¹⁵⁴ Мир, № 7688, 11 февр. 1925.
- ¹⁵⁵ Отчет на г-на кмета П. Н. Дренски, даден пред общогражданското събрание на 7 февр. 1926 г. в Пловдив. Пловдив, 1926, 13-14.
- ¹⁵⁶ Мир, № 7664, 12 ян. 1926.
- ¹⁵⁷ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 343, л. 6, 13, 75, 150-152.
- ¹⁵⁸ Пак там, а. е. 159, л. 184-185, а. е. 342, л. 17-18.
- ¹⁵⁹ Мир, № 7708, 8 март 1926; Свободна реч, № 642, 22 апр. 1926; № 645, 25 апр. 1926.
- ¹⁶⁰ Собственик, № 1, 16 ян. 1926; Мир, № 7711, 11 март 1926; Демократически сговор, № 717, 10 март 1926.
- ¹⁶¹ Собственик, № 2, 23 ян. 1926; Обществена мисъл, 1926, № 3, с. 178.
- ¹⁶² Свобода, № 136, 24 ян. 1926; Собственик, № 9, 6 март 1926; Голямо собственишко събрание на 14 март 1926 г., 1926, 11-22.
- ¹⁶³ Голямо собственишко събрание на 14 март 1926 г., с. 7; Свободна реч, № 621, 27 март 1926.
- ¹⁶⁴ Обществена мисъл, 1926, № 3, с. 178 сл.; ДВ, № 257, 13 февр. 1926; Мир, № 7728, 31 март 1926.
- ¹⁶⁵ Демократически сговор, № 711, 2 март 1926.
- ¹⁶⁶ Собственик, № 21, 12 юни 1926; Свободна реч, № 663, 20 май 1926.
- ¹⁶⁷ Свободна реч, № 645, 25 апр. 1926; № 647, 28 апр. 1926; Собственик, № 16, 1 май 1926; Пряпорец, № 153, 14 юли 1926.
- ¹⁶⁸ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 100, л. 14-15.
- ¹⁶⁹ ДВ, № 28, 8 май 1926.
- ¹⁷⁰ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 333, л. 7-16, 60-62, 95; а. е. 335, л. 28-33; а. е. 336, л. 21-27; а. е. 337, л. 23 сл.; а. е. 338, л. 5-6; а. е. 339, л. 4-6; а. е. 340, л. 2 сл.; а. е. 341, л. 50-52.
- ¹⁷¹ ЦДА, ф. 173, оп. 4, а. е. 457, л. 3-9; Пряпорец, № 125, 8 юни 1926; № 130, 15 юни 1926; Собственик, № 21, 12 юни 1926.
- ¹⁷² ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 342, л. 51; Пряпорец, № 125, 8 юни 1926; Свободна реч, № 704, 10 юли 1926.
- ¹⁷³ Тракия, № 206, 15 юли 1926; Пряпорец, № 152, 13 юли 1926; Мир, № 7809, 13 юли 1926.
- ¹⁷⁴ Пловдивски общински вестник, № 11, 22 юли 1926; № 17, 1 септ. 1926.
- ¹⁷⁵ Собственик, № 31, 21 авг. 1926.
- ¹⁷⁶ Пряпорец, № 216, 27 септ. 1926.
- ¹⁷⁷ Пловдивски окръжен вестник, № 452, 7 окт. 1926.
- ¹⁷⁸ Мир, № 7911, 12 ноем. 1926; Столичен общински вестник, № 7, 18 март 1927.
- ¹⁷⁹ ЦДА, ф. 173, оп. 4, а. е. 391, л. 2-6; ДВ, № 17, 21 апр. 1927.
- ¹⁸⁰ ЦДА, ф. 371, оп. 1, а. е. 491, л. 112.
- ¹⁸¹ Архив за стопанска и социална политика, 1927, № 2, 175-177.
- ¹⁸² ДА-Сф, ф. 1к, оп. 3, а. е. 133, л. 1-4, 21-31.
- ¹⁸³ ДА-Пд, ф. 64к, оп. 1, а. е. 69, л. 148-149; ф. 29к, оп. 1, а. е. 154, л. 91-93.
- ¹⁸⁴ Общински вестник Велико Търново (Велико Търново), № 11, 15 ноем. 1927; № 12, 1 дек. 1927.
- ¹⁸⁵ ЦДА, ф. 173, оп. 4, а. е. 757, л. 3-41; ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 129, л. 235; Пряпорец, № 3,

5 ян. 1927; Пловдивски общински вестн, № 32, 19 февр. 1927.

¹⁸⁶ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 153, л. 118–119, 163–164.

¹⁸⁷ Пак там, л. 283–284; Собственост, № 13, 28 юни 1928; Слово, № 1796, 7 юни 1928; № 1803,

15 юни 1928.

¹⁸⁸ ДВ, № 101, 4 авг. 1928.

¹⁸⁹ Научен архив на Института по история при БАН, а. к. 4, оп. 347, а. е. 60, л. 625–626.

¹⁹⁰ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 342, л. 103, 109, 11.

¹⁹¹ Пак там, л. 113–115, 121–122.

¹⁹² ЦДА, ф. 252, оп. 1, а. е. 631, л. 2.

¹⁹³ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 159, л. 185; а. е. 161, л. 17–18, 48; а. е. 342, л. 174–181; Д е ч е в, И., Х. С т о я н о в. Общината в чужбина и у нас. С., 1928, 148–149.

¹⁹⁴ Самоуправление, 1928, № 1, 22–26.

¹⁹⁵ Общински преглед, 1928, № 12, 780–781; Общинска мисъл, № 36, 4 дек. 1928; Самоуправление, 1928, № 4, с. 137; Собственост, № 21, 31 дек. 1928.

¹⁹⁶ Б р ъ ш л я н о в, Ц. Държавни каменовъглени мини Перник след Освобождението и сега. С., 1928, 128–129.

¹⁹⁷ ЦДА, ф. 173; оп. 4, а. е. 1024, л. 2–18; ДА-Сф, ф. 1к, оп. 3, а. е. 637, л. 2–4; ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 155, л. 155–156; а. е. 159, л. 47–49, 113–114, 140–141, 156–158, 160, 289–291; ф. 108к, оп. 1, а. е. 25, л. 65; Лъч, № 111, 21 апр. 1929; Пловдивски общински вестник, № 4, 8 юли 1929.

¹⁹⁸ Знаме, № 119, 27 май 1929; Собственост, № 30, 16 юни 1929.

¹⁹⁹ ДВ, № 93, 26 юли 1929.

²⁰⁰ ДА-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 342, л. 184–186, 234.

²⁰¹ Пак там, л. 235; Варненски общински вестник, № 220, 25 ян. 1929; Собственост, № 24, 17 февр. 1929.

²⁰² Да-Пд, ф. 29к, оп. 1, а. е. 342, л. 239–241.

²⁰³ Пак там, л. 265–296.

²⁰⁴ Самоуправление, 1930, № 7, с. 233; Лъч, № 340, 29 ян. 1930; Знаме, № 21, 28 ян. 1930.

²⁰⁵ ЦДА, ф. 553, оп. 1, а. е. 3, л. 14.