

Увод

У колективном памћењу друштава бивше Источне Европе, драстична државна интервенција у области стамбених односа везује се готово искључиво за период тзв. реал-социјализма, нарочито за превратне године непосредно после Другог светског рата. С тим периодом се поистовећују масовне реквизиције и конфискације стамбеног простора, усељавање (нежељених) сустанара и заштићених станара, као и правне категорије станарског права и контролисане станарине. То је случај и у постјугословенским друштвима, где полако нестаје прва генерација људи који су искусили ту државну интервенцију, било у својству бивших власника станова или „носилаца станарског права“ у конфискованој или реквирираној имовини. У југословенској филмској уметности налазимо овај феномен упечатљиво истакнут у неколико остварења.

У играном хорор филму „Већ виђено“ из 1987. екранизован је случај насилне реквизиције стана главног јунака Михаила и усељавања комунистичког партијског активисте Столета. У мелодрами „Официр с ружом“ из исте године, заплет започиње усељавањем партизанке Љиљане, од стране нових власти, у стан загребачке ‘буржујке’ Матилде Иванчић. Конфискација стана старе грађанске породице на Сењаку један је од покретача радње филма „Убиство с предумишљајем“ из 1995. Заштићена подстанарка Сузана из филма „Тесна кожа“ из 1982. је можда најпознатији случај екранизације овог проблема. Главни јунак Димитрије Мита Пантић на једном месту каже: „Заштићеног подстанара не можеш да удаш, не можеш да га иселиш, можеш само да га изнесеш са ногама напред.“ Варијације ових речи и једнаку меру огорчености станодаваца налазимо у свим друштвима у којима је држава покушавала на овај начин да регулише односе на тржишту стамбеног закупа.

У постсоцијалистичким друштвима заштићени станари и систем контролисане закупнине се још увек налазе у стамбеним јединицама које су реституцијом враћене претходним власницима. Ови станари су чином денационализације преведени из статуса носилаца стамбеног права или корисника станова у положај заштићених закупаца станова у приватној својини.³ Њихова интересна удружења повремено ор-

3 Marko Babić, Renata Gerkman Rudec, “The Rights of a Protected Lessee from the Viewpoint of the Constitutional Court,” *Financije i pravo* 1 (2013)/1, 43–64. Tamara Petrović, Špelca Mežnar, Miloš Živković, *Tenancy Law and Housing Policy in Serbia*

ганизују јавне скупове, лобирају код представника власти и оглашавају се у медијима⁴. Научној, али и широј јавности у Пољској, Чешкој, Бугарској и у постјугословенским друштвима позната су мање или више ова два модела стамбене интервенције, међутим, њихова историјска претеча, која је настала у време Првог светског рата, а развијала се у међуратном периоду је готово у потпуности непозната. Феномен државне интервенције у домену стамбеног закупа у периоду 1914–1930, и поред значајног утицаја на друштвене и економске прилике, као и на свакодневицу живота, остао је потпуно ван фокуса националних историографија и друштвених наука. Ова књига покушава да знања о том феномену која се односе на значајни простор европске економске семи-периферије интегрише у систем знања и контекст промена које су се одвијале на глобалном нивоу, а нарочито у Западној и Средњој Европи, Скандинавији и Северној Америци.

Систем контролисане станарине (СКС) представља специфичну форму државне интервенције и контроле цена на тржишту са пројектованим циљем заштите станара-закупаца од злоупотреба

(Bangkok, Celje, Lublin: ToKnowPres, 2015). За Бугарску видети чл. 6 “Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти”, *Държавен вестник*, бр. 15 (21. фебруар 1992), који је предвиђао неограничено продужење закупа у становима који су враћени у процесу реституције. Током 1995. у овај члан закона унете су промене (*Държавен вестник*, бр. 20, 40, 87, 94, 1995) које су предвиделе трогодишњи рок након којег је уговор могао да буде раскинут. Обавеза проналажења новог смештаја за те станаре била је на општинским властима. Уколико таквих станова општине нису имале на располагању, имале су обавезу да тим станарима доплаћују разлику између тржишне и бенефициране цене станарине. Martin Lux i Petr Sunega, “Private Rental Housing in the Czech Republic: Growth and...?”, *Sociologický časopis*, 2010, том 46 (2010), бр. 3, 349–373. Malgorzata Swietczak, “Property Restitution Processes in Poland: Perspective of the Commissioner for Human Rights,” *Loyola of Los Angeles International and Comparative Law Review and Comparative Law Review*, том 41 (2018) бр. 3, 503–27; Ewa Gromnicka i Przemyslaw Zysk, “Polish Tenancy Law and the Principles of European Contract Law” (December 2003). Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=910223> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.910223>.

- 4 У Републици Србији, велике заслуге у заговарању права на становање као и у мобилизацији јавности у спречавању деложација има организација „Здружена акција Кров над главом.“ У домену проблематике „заштићених станара“ највеће узнемирење јавности и најзначајнији ангажман ове организације забележен је у случају деложације породице Добриле Петровић у 2017. и дуготрајног судског процеса који је завршен пресудом Уставног суда Србије у 2022. Госпођа Петровић и њена породица су пресудом враћени у стан, а судски епилог је потврдио да су њена стечена стнарска права била изнад власниковог права на уживање приватне својине, в. Ivana Anđelković i Olga Dimitrijević, „Krov nad glavom i Nova.rs: Nepravda nad zaštićenim stanarima,“ *Nova.rs* 9. oktobar 2020, доступно на линку: <https://nova.rs/vesti/drustvo/krov-nad-glavom-i-nova-rs-nepravda-nad-zasticenim-stanarima/> (приступљено 7. априла 2024)

и (неоправдано) високих цена које намеће станодавац. Доскора се сматрало да су СКС и институт заштићеног станара релативно савремени феномени, али истраживања Константина Холодила са Немачког института економска истраживања (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) у Берлину и Економске високе школе у Санкт Петербургу (Национальный исследовательский университет „Высшая школа экономики“), указују да претече примене ових мера сежу далеко у прошлост. Контрола стамбене закупнине се историјски јављала у различитим друштвеним и историјским околностима уз најстарије забележене случајеве у античком Риму и царској Кини у време династије Сунг (10–13 в.н.е.). У Француској је контрола стамбеног закупа била уведена у неким градовима током Стогодишњег рата (1337–1453), затим у време религијских сукоба између католика и хугенота (1592), током велике епидемије куге (1619), грађанског рата Фронде (1652) и у Паризу током француско-пруског рата и пруске опсаде града 1870–1871.⁵ У Италији је била у примени у јеврејским гетима на територији Папске државе (16–19 в.). С обзиром на то да Јевреји нису имали право стицања непокретности, били су принуђени да живе у систему наследне, тзв. трајне закупнине, чији је износ био регулисан и надзиран од стране римских папа.⁶ Ако изузмемо овај јеврејски модел и појединачне знаке дарованих привилегија од стране владара, највећи број горепомнутих историјских епизода подразумевале су неке ванредне околности епидемија, природних катастрофа и најчешће – ратова. У том контексту, разумљиво је да се систем контролисане станарине као планетарни феномен први пут појавио током првог глобалног сукоба 1914–1918.

Последњих година, уплив државне интервенције у односе стамбеног закупа постаје поново значајно обележје друштвених односа у Европи и у свету. Државна контрола и рестрикције у домену висине станарине уведене су током 2019. у Паризу и у шпанској провинцији Каталонији, а у фебруару 2020. систем контролисане станарине (енглески *rent control*, немачки *der Mieterschutz* и *der Mietendeckel*, француски *le contrôle des loyers*) уведен је и од стране градских власти у Берлину.⁷ У друштвеном и економском смислу, берлински модел заштите станара (2020–2021) био је један од најконтроверзнијих у

5 Konstantin A. Kholodilin, 2022. “The Origins of Rent Control: From Ancient Rome to Paris Commune”, DIW Berlin: Politikberatung kompakt (183), DIW Berlin, German Institute for Economic Research.

6 Исто.

7 Kholodilin, “Long-Term, Multicountry Perspective on Rental Market Regulations”, 995.

новијој историји Европе и Немачке. Законом је био утврђен петогодишњи период током којег износ станарине није могао бити увећаван, такође, установљена је заштита станара од отказа уговора, али и максимални износ станарине у односу на локацију и опремљеност стамбене јединице.

Законске одредбе су отварале могућност да станари покрену парнични поступак против станодаваца у погледу висине ренте и других уговорних односа. Закон је донела коалиција странака левице (SPD, Die Linke) и зелених, излазећи у сусрет интересима купаца који чине око 80 процената берлинског становништва. У неолибералном поретку савремене Европе овај модел стамбене политике и снажни активизам странака левице био је истински куриозитет и изазов интересима рентијерских кругова и инвеститорима у грађевински сектор. У току лобирања за доношење овог закона организовано је неколико масовних демонстрација станара и њихових присталица, па је у неколико наврата политичка атмосфера у немачкој престоници наликовала оној у тзв. Црвеном Берлину Вајмарске Немачке⁸. Берлински експеримент поновног увођења СКС био је, међутим, краткотрајан. Представници немачких конзервативних странака обратили су се Федералном уставном суду у Карлсруеу, који је већ у априлу 2021. поништио ово законодавство. У образложењу је стајало да берлинске власти нису имале овлашћење да решавају ова питања која су већ била регулисана на савезном нивоу. Укидање закона довело је до демонстрација и протеста од стране удружења станара у Берлину.⁹

У Републици Србији је такође забележена иницијатива за успостављање система контролисаних закупнина. До иницијативе је дошло због наглог прилива миграната из Русије и Украјине као последице рата у Украјини који још увек траје. Повољан визни режим и постојање ваздушног коридора до Србије привукао је нарочито ве-

8 Rebecca Staudenmaier, Darko Janjevic, "Berlin protests urge end to soaring rents," *Deutsche Welle*, 23. мај 2021. доступно на линку: <https://www.dw.com/en/berlin-protesters-urge-end-to-soaring-rents/a-57635183> (приступљено 25. октобра 2021); Megha Varier, "This is madness: Berliners face rent rises as pandemic's economic impact bites" *Euronews*, 27. април 2021, доступно на линку: <https://www.euronews.com/my-europe/2021/04/27/this-is-madness-berliners-face-rent-rises-as-pandemic-s-economic-impact-bites> (приступљено 20. октобра 2022)

9 Ben Knight, "Berlin rent cap overturned by Germany's top court," *Deutsche Welle*, April 15, 2021. <https://www.dw.com/en/berlin-rent-cap-overturned-by-germanys-top-court/a-57209268>; Zoe Dare Hall, In Berlin 85% of people rent their homes – and prices are spiralling октобар 22. 2022, *Financial Times*, available at <https://www.ft.com/content/4f02ecb1-31cf-4125-b482-478b031d2e8d>

лики број миграната из Русије. И код овог законског предлога се радило о иницијативи тзв. зелено-црвене посланичке групе, која је у србијанском парламенту у опозицији¹⁰. Предлог закона о „одређивању и контроли максималног износа станарине у односу на просечну плату у земљи“ је у новембру 2022. поднет Народној Скупштини од стране опозиционе посланичке групе Лево-зелени клуб, Не даavimo Београд, Морамо.¹¹ У србијанским условима, овај законски предлог означава прво актуализовање овог аспекта стамбене политике после истека југословенског законодавства о заштити кирајџија 1930.

Иако су извесни помаци у правцу контролисања станарина били забележени и пре превентивног „закључавања“ економије изазваног пандемијом ковида-19, тек током овог поремећаја, кризни менаџмент у домену закупних односа добија глобални карактер. Систем заштите станара, кроз ограничења у домену повећања износа станарине или забрани давања отказа станарима или кроз обе ове мере, заведен је током 2020. у законодавствима Аргентине, Канаде, Кипра, Немачке, Грчке, Италије, Мексика, Шпаније, Уједињеног Краљевства, САД и Венецуеле.¹² Већ је споменуто да су последњи пут државне власти на глобалном нивоу реаговале у тој мери синхронно за време Првог светског рата, када су мере заштите станара биле заведене у свим зараћеним и великом броју неутралних земаља. После више од стотину година, државни уплив у односе између власника станова и подстанара постаје поново предмет сукобљавања политичких групација и интересних група широм планете. Ова књига бави се формативним периодом, у којем се овај систем породило у ратним и поратним околностима Првог светског рата.

Предмет анализе у овој монографији су друштвене, економске и политичке импликације дугорочне примене стамбеног законодавства, које је у почетку било пројектовано само као сет мера „привременог“ и „ограниченог“ карактера. Јединице истраживања су по две државе Југоисточне (Југославија и Бугарска) и Источне Средње Европе (Чехословачка и Пољска), које су компаративно доведене у везу

10 Придев „србијански“ у овој књизи користим у политичко-територијалном смислу, дакле када се реферишем на институције или територију Републике Србије или Краљевине Србије.

11 „Предлог закона о закупу станова и кућа и контролисаног закупнина, 23. новембар 2022“ доступан је на званичној веб-страници Народне скупштине Републике Србије, видети на линку: http://www.parlament.gov.rs/upload/archive/files/cir/pdf/predlozi_zakona/13_saziv/011-2581_22.pdf (приступљено 20. фебруара 2024)

12 Konstantin A. Kholodilin, “Housing Policies Worldwide during Coronavirus Crisis: Challenges and Solutions,” DIW focus 2 2020 April, 1–6.

са земљама Средње (Аустрија и Немачка) и Западне Европе (Француска и Уједињено Краљевство) и Скандинавије (Норвешка и Финска), али и совјетске Русије и америчке државе Њујорк. Хронолошки, монографија покрива период Првог светског рата и међуратни период до 1930, међутим, највећа пажња посвећена је периоду најинтензивније примене и развоја државне интервенције између 1914 и 1924. Монографија се завршава 1930. с обзиром на то да је те године био у потпуности укинут систем заштите станара у Краљевини Југославији. Пошто се Бугарска још 1926. вратила на предратни *laissez faire* режим закупнине, од 1930. можемо сматрати да је режим ванредног стања у домену закупних односа у југоисточној Европи престао да постоји. Период тридесетих година прошлог века само је површно покривен како би се до краја испратила институционална историја државне интервенције. Наиме, током тог периода је систем државне контроле наставио да функционише по инерцији и у смањеном обиму у Пољској и Чехословачкој.

У територијално-политичком смислу изазов је представљала чињеница да су три од поменуте четири државе биле први пут основане (Југославија и Чехословачка) или су обновили своју државност (Пољска), током последњих дана Првог светског рата. Једино је Бугарска имала институционални и територијални (изузимајући територијалне губитке на основу Нејског споразума) континуитет у читавом периоду који покрива студија. За поменуте три државе, стамбена политика у периоду 1914–1918. разматрана је у оквирима покрајина, области и окупационих режима који су на крају рата били интегрисани у те државе. Дакле, независна и окупирана Србија, немачки Познањ и Померанија, аустријска Чешка, Галиција или Далмација, угарска Словачка или аутономна Хрватска и Славонија посматране су у контексту законодавстава које је у њима владало током рата. Ради једноставности и ефикасности, државе су именоване њиховим подразумевајућим, а не службеним називима, дакле Југославија уместо Краљевина Срба, Хрвата и Словенаца и Краљевина Југославија, Бугарска уместо Бугарска краљевина (буг. Царство), Пољска и Чехословачка уместо Република Пољска или Чехословачка Република.

Горе наведени парови држава (Аустрија–Немачка, Француска–Уједињено Краљевство итд) представљају посебне европске регије, а књига доноси иновативну развојну типологију државне интервенције која омогућује довођење у компаративну везу националних и регионалних образаца динамике која се одвијала у домену стамбене политике. Развојна типологија заснована је на примени лексима-

тријског модела кодирања и квантификације стамбеног законодавства. Поменуће четири земље Југоисточне и Источне Средње Европе су основне јединице истраживања. Анализа других европских земаља и регија је у функцији успостављања асиметричних компаративних перспектива у односу на основне јединице истраживања. Геополитичку одредницу „Источна Средња Европа“ (енг. *East-Central Europe*, нем. *Ostmitteleuropa*), коју користим за источни део Средње Европе (или западни део бивше Источне Европе) први је у научном раду употребио пољски историчар Оскар Халецки¹³. Његова „Источна Средња Европа“ пружала се од Финске на северу до Грчке на југу. Данас се термин углавном односи на територије (бивше) Источне Европе које структуром друштва и политички гравитирају земљама Средње Европе (тј. Немачкој и Аустрији), а опет нису Средња Европа у том ужем смислу. У овом чланку, термин Источна Средња Европа употребљавам у овом контексту који је делимично био препознатљив и у међуратном периоду.

У домену научне продукције, о општим, теоријским и конкретним питањима система контролисаног стамбеног закупа, доста је писано у контексту ситуације у САД, Средњој и Западној Европи и Скандинавији у периоду после Другог светског рата¹⁴. Знатно је мање радова који су посвећени развоју прилика током Првог светског рата и у међуратном периоду. Изузев једног истраживања које је спровео и чије резултате је објавио Међународни биро рада (International Labor Office) Друштва Народа, 1924. године, не постоји ниједна студија која се бави систематским и целовитим прегледом стамбене политике у европским државама током Првог светског рата и у међуратном периоду¹⁵. Свега неколико студија бави се овом проблематиком на нивоу појединачних националних држава. Неки аспекти стамбене политике у међуратном периоду били су проучавани као део ширих друштвених проблема инфлације и државне интервенције везаних за Први светски рат. Међутим, и ове студије се односе само на еко-

13 Oscar Halecki, *Borderlands of Western Civilization: A History of East Central Europe* (New York: The Ronald Press Company, 1952).

14 Paul Balchin (urednik), *Housing Policy in Europe* (London: Routledge, 1992); Richard Arnott, "Tenancy rent control", *Swedish Economic Policy Review* том 10 (2003), 89–121; Richard Arnott, "Time for Revisionism on Rent Control?" *Journal of Economic Perspectives*, том 9 (1995) бр. 1, 99–120. Hans Lind, "Rent Regulation: A Conceptual and Comparative Analysis," *European Journal of Housing Policy* том 1(2001) бр. 1, 2001, 41–57.

15 ILO, *European Housing Problems since the War 1914–1923* (ILO: Geneva, 1924)

номски најразвијеније европске земље,¹⁶а у том контексту значајне доприносе у домену компаративних студија представљају радови Сузана Магри и Хокана Форсела¹⁷.

Радови Константина Холодилина су свакако међу најзначајнијим доприносима сагледавања како локалног, руског, украјинског (током Првог светског рата и револуције и грађанског рата у Русији) и немачког тако и глобалног аспекта феномена контролисаних закупнина. Његова богата библиографија, која садржи скоро 300 библиографских јединица доступна је на веб-страници Немачког института за економију¹⁸. У методолошком смислу, Холодилина препоручује велики број варијабилних које узима у обзир (чак 18) у сагледавању три најважнија аспекта државне интервенције на тржишту некретнина за издавање, затим трансдисциплинарни приступ проблематици, иновативни кумулативни бинарни модел лексиметријске анализе, велики број земаља (чак 105 на свим континентима планете) које узима у разматрање и дуг временски период (110 година!) у којем прати развој феномена.¹⁹

Међу радовима који се баве општим теоријским питањима и националним моделима ове политике, по значају се истиче зборник радова *Стварност и митови система контролисаног закупа*, под уредништвом Валтера Блока и Едгара Олсена, који садржи 15 подробних критичких студија, с акцентом на негативне економске и друштвене последице система државне контроле. Студије углавном покривају период после Другог светског рата у шест земаља, а међу ауторима су и тако звучна имена присталица економског либерализма као што су Фридрих Хајек и Милтон Фридман.²⁰ Унутар граница на-

16 David Englander, *Landlord and Tenant in Urban Britain, 1838–1918* (Oxford: Oxford University Press, 1983); Gerald D. Feldman, *The Great Disorder. Politics, Economics and Society in the German Inflation, 1914–1924*, (New York, Oxford University Press, 1993); Eve Blau, *The architecture of Red Vienna, 1919–1934* (Cambridge Mass., London: MIT Press, 1999); Aurora Iannello, “The Exception that Became the Rule: A History of First-Generation Rent Control in Italy (1915–1978).” *Journal of Urban History* том 50 (2024), бр. 4.

17 Susanna Magri, “Housing,” у: Jay Winter i Jean-Louis Robert (уредници), *Capital Cities at War. Paris, London, Berlin 1914–1919* (Kembridž: Cambridge University Press, 1997), 374–418; Håkan Forsell, *Property, Tenancy and Urban Growth in Stockholm and Berlin, 1860–1920*, (Alderšot/Burlington: Ashgate Publishing, 2006).

18 Холодилинови радови објављени на немачком, енглеском и руском доступни су на линку: [https://www.diw.de/en/diw_01.c.626639.en/search_publications.html?std_person_id\[\]=237](https://www.diw.de/en/diw_01.c.626639.en/search_publications.html?std_person_id[]=237) (приступљено 20. фебруара 2024)

19 Kholodilin, “Long-Term, Multicountry Perspective.”

20 Walter Block, Edgar Olsen. (уредници), *Rent control, myths & realities. International Evidence of the Effects of Rent Control in Six Countries* (Vankuver, B.K., Canada: The Fraser Institute, 1981)

ционалних историографија четири земље које су предмет истраживања ове студије, феномен државне интервенције у рентијерским односима у међуратном периоду био је у великој мери запостављен.

У том контексту, значајан изузетак представља сјајна монографија посвећена социјалној структури и свакодневици живота прашког радништва у међуратној Чехословачкој, аутора Станислава Холубеца с Историјског института Чешке академије наука. Феномен заштите станара и СКС су у тој књизи дати сумарно и у неколико великих потеза, али су опет анализа појаве и њене економске и друштвене импликације урађени зналачки и на више различитих друштвених нивоа, тако да пружају веома корисно штиво.²¹ Изузев страница на којима се непосредно бави питањем ефеката заштите станара, Холубец се бави и целином проблема становања у Прагу, тако да се у његовој књизи препознају бројни аспекти и шири контекст проблема односа између станара и закупаца: од економског аспекта тих односа до бројних конфликта, али и бракова, који су настајали из односа закупа или подзакупа у међуратној чехословачкој престоници.

У нашој научној продукцији убедљиво најбоља студија посвећена стамбеној проблематици у међуратном периоду је монографија Злате Вуксановић Мацуре, која се бави феноменом становања и нарочито становања сиротиње у југословенској престоници. У књизи је реконструисан читав микрокосмос стамбене проблематике људи који су живели „на ивици“ егзистенције и на имагинарним рубовима престонице. У њој налазимо реконструисани колорит дворишних уцерица и импровизованих нехигијенских насеља, као и детаљне спецификације плански зиданих колонија и комплекса радничких, општинских и социјалних станова. Уз статистичке податке о зградама, квартовима и колонијама, као и метарске обрачуне простора и хигијенских услова становања, Вуксановић Мацуре је са нарочитом емпатијом и сугестивношћу реконструисала и појединачну људску димензију живљења у међуратном Београду.²²

Питање реквизиција станова и ограничења цена станарине је у њеној књизи поменуто само узгред и без подробне анализе, што је разумљиво с обзиром да та питања нису била у истраживачком фокусу књиге.²³ У том смислу, надам се да контекст проблема којим се

21 Stanislav Holubec, *Lidé periferie. Sociální postavení a každodennost pražského dělnictva v meziválečné době*

(Plzeň: Západočeská univerzita v Plzni, 2009), 105–9.

22 Zlata Vuksanović Macura, *Život na ivici. Stanovanje sirotinje u Beogradu* (Beograd: OrionArt, 2012)

23 Исто, 31, 33, 70.

бави моја монографија може тематски да употпуни подробну студију других битних аспеката стамбених прилика и стамбене политике у југословенској престоници које већ имамо у књизи Вуксановић Мацуре. Истраживања су у сваком случају комплементарна, јер је и стамбена проблематика преплетена. Наиме, од успеха или неуспеха државне политике у домену подизања социјалних станова или контролисања закупнине зависиће на крају поменути колорит живљења или животарења градског плебса.

Уз монографију Злате Вуксановић Мацуре, морам поменути и мастер рад Иване Анђелковић о концепту социјалног становања у међуратном Београду, који се намеће као незаобилазна литература за приступање великом броју питања стамбене политике у монархијској Југославији. Истраживање је тако темељно спроведено, а методологија је тако сигурна да се стиче утисак да се ради о зрелом научном раду, а не о завршном раду са првог степена последипломских студија.²⁴ У раду су детаљно анализирани стамбени и други закони који се односе на становање, а нарочито на регулацију подстанарства и подизање станова у периду од 1919. до 1930. године. Ауторка је анализирали и скупштинске дебате по питањима стамбеног законодавства у Југославији које је доводила у везу са тенденцијама у овој области у још пет земаља Западне Европе и САД. С друге стране, ауторка се посветила и анализи објављене грађе у области законодавства и на успостављању компаративних перспектива између монархијске Југославије и Велике Британије, Француске, Холандије, Немачке, Аустрије и САД.²⁵ У писању ове монографије мастер рад Иване Анђелковић био је од велике помоћи у приступању горенаведеним тематским круговима од значаја за југословенски модел стамбеног законодавства.

У истраживачком смислу, књига је углавном заснована на статистичким изворима, збиркама закона и периодици која је настајала у поменути четири земље. Архивске изворе сам имао у потпуности само за бављење чехословачким случајем и делимично за реконструисање бугарског и југословенског контекста. У пољском случају, од великог значаја је била дигитализована збирка плаката њихове Народне библиотеке, која је послужила за реконструисање поли-

24 Ivana Anđelković, *Evropski uticaji na koncept socijalnog stanovanja u međuratnom Beogradu* – master teza, (Beograd: Filozofski fakultet, Univerzitet u Beogradu, 2022). Ауторки је додељена награда „Андреј Митровић“ за најбољи мастер рад у области савремене историје написан те године.

25 Исто, 32, 52, 94.

тичког контекста интеракције између политичких странака и организованих интересних група станара и станодаваца. Збирке закона биле су подлога за конструисање лексиметријског метода, а статистички подаци о становништву и индексима цена били су основ за економетријску и демографску анализу. Најважнији наративни извор биле су новине које су издавала удружења поменутих организованих интересних група. Обрађено је по једно гласило станодаваца и једно станара у свакој од четири земље које су основне јединице истраживања. Политички контекст је реконструисан на основу писања партијских гласила најутицајнијих партија у све четири земље и на основу стенографских записника представничких тела у њима.

Осим овог уводног поглавља, монографија садржи још девет аналитичких поглавља и закључак. Прво поглавље разматра теоријске и идеолошке концепције непосредно везане за питања становања, стамбене политике и посебно односа према СКС. Друго поглавље пружа кратку историју државне интервенције у односе стамбеног закупа. Треће поглавље успоставља лексиметријски статистички модел на којем је заснована развојна типологија интензитета државне интервенције на тржишту станова за издавање. У овом поглављу ће бити разматрани различити модели примене лексиметријског метода у разматрању економских феномена, уз промовисање иновативног лексиметријског модела који је коришћен за компаративну анализу интензитета државне интервенције у овој књизи. Поменути модел статистичке анализе је непосредно примењен у анализи развоја система контролисане закупнине у Западној и Средњој Европи, Скандинавији, Русији/СССР-у и америчкој држави Њујорк.

У четвртном поглављу је анализиран развој нормативног регулисања система заштите станара у четири земље које су основне јединице анализе. Применом лексиметријског метода, динамика развоја државне интервенције је разматрана компаративно између ових земаља, али и у односу на друге европске државе и регије. Пето поглавље се бави аспектом интересног организовања удружења станодаваца и станара који су били по различитим основама класно, сталешки и интересно сукобљени у овом периоду у поменути четири земље. Шесто поглавље посвећено је политичком контексту у којем су одлуке о спровођењу државне политике у овом домену биле доношене. Посебна пажња посвећена је интеракцији до које је долазило између утицајних политичких странака и организованих интересних група станодаваца и станара.

Седмо поглавље бави се разгранатим системом злоупотреба до којих је долазило услед дуготрајне примене законодавства о заштити станара у четири земље. Анализа обухвата случајеве злоупотребе станарског права које је третирано као својеврсна парасвојина од стране заштићених станара. У следећем, осмом поглављу, анализа злоупотреба СКС концентрисана је на случајеве корупције, најчешће тзв. мале корупције и клијентелизма државних службеника који су спроводили поменути закон. У деветом поглављу анализиран је економски контекст резидуалне (преостале) куповне моћи предратне станарине у првим послератним годинама и микроконтекст свакодневице живота станодаваца и подстанара (закупаца и подзакупаца) који су веома често живели у истим стамбеним јединицама. Резултати анализе и закључци изложени су у закључном поглављу.