

ФУНКЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Существование муниципальной собственности как отдельного экономического института значимо с точки зрения качества жизни и экономического развития поселений, однако на практике муниципальная собственность часто недовыполняет свои социальные и экономические функции. Это особенно характерно для развивающихся и переходных экономик. Выводы теории прав собственности о функционировании режима коммунальной и публичной собственности позволяют во многом объяснить, почему это происходит.

Актуальность муниципальной собственности как объекта исследования обусловлена происходящей в настоящее время активизацией роли местных сообществ на мировой сцене. Этот феномен получил название «глокализация (glocalization)» и означает тесную взаимосвязь между локальным и глобальным аспектами экономических, политических и культурных процессов. Это относится в первую очередь к городским поселениям, хотя глобальные процессы, безусловно, влияют и на сельские территории. Стратегическим направлением сегодня является устойчивое развитие человеческих поселений в условиях урбанизации, что получило отражение во многих международных документах, в частности Habitat Agenda [1]. Для обеспечения своего устойчивого развития поселениям – территориальным коллективам – необходимы ресурсы и защищенные права собственности на эти ресурсы, т. е. права пользования и получения выгод от материальных объектов и управленческой деятельности.

Экономический «мэйнстрим» абстрагируется от прав собственности на ресурсы. Предположение о нулевых транзакционных издержках означает, что в конечном счете всегда достигается равновесное распределение таких прав. Отказ от «нулевой предпосылки» в неоинституциональной экономической теории (НИЭТ) породил многочисленные исследования по проблематике воздействия различных распределений прав собственности на экономическое поведение, механизмов спецификации и защиты прав собственности, последствий неполноценного функционирования таких механизмов. Из зарубежных авторов основной вклад в развитие данного направления НИЭТ внесли А. Алчиан, Х. Демсец, Д. Норт, Р. Томас, Т. Эггертсон и др., из российских – Р. И. Капелюшников, В. Л. Тамбовцев, А. Е. Шаститко, А. Н. Нестеренко и др.

От теоретического понимания того, к какой форме собственности (коммунальной, публичной, корпоративной) относится муниципальная собственность, зависят ее функции и перспективы развития. Проблематика коллективной или коммунальной собственности¹ исследовалась в работах Д. Норты и Р. Томаса [2] в рамках наивной теории прав собственности. Подробное описание этого режима собственности и вытекающих из него моделей поведения индивидов дается у Т. Эггерсона [3. С. 50, 272–274], из российских авторов следует упомянуть труды А. Е. Шаститко и А. Н. Нестеренко. Один из важных выводов, которые делают исследователи, состоит в том, что «система коммунальной собственности жизнеспособна, когда общность людей однородна (т. е. их экономические интересы если и не совпадают, то очень близки) и сравнительно невелика. Это возможно, когда индивиды идентифицируют себя с целым, частью которого они являются, в мыслях, словах, поступках» [4. С. 137]. С ростом

¹ Коммунальная собственность – это режим собственности, при котором некое сообщество контролирует доступ к ресурсу, не допуская к нему аутсайдеров и контролируя его использование инсайдерами. Данный режим является родственным режим государственной собственности [3. С. 50].

размера группы, степени ее неоднородности и при отсутствии действенных «ограничителей» оппортунистического поведения, возрастают издержки поддержания режима коммунальной собственности, и создается тенденция ее трансформации в государственную или частную.

В понимании НИЭТ муниципальную собственность можно по определенным признакам отнести к коммунальной, при этом группой, контролирующей доступ к ресурсу, является местное сообщество. По другим признакам можно увидеть сходство между муниципальной собственностью и корпоративной, чем обусловлена концепция «город-корпорация» (*city as a corporation*), получившая отражение, как в теоретических публикациях (см., например, [5]), так и в практике разработки стратегии развития городов (см., например, «Стратегия Оттавы в области охраны окружающей среды» – www.ottawa.ca/city_services/planningzoning/2020/enviro/3_1_2_en.shtml).

Принципиальное отличие муниципальной собственности от корпоративной состоит в различном распределении рисков неэффективного использования, обусловленном публичным характером муниципальной собственности. Армен Алчиан в работе «*Economic Forces at Work*» [6. Р. 127–149] делает акцент на последнем критерии – отчуждаемости, высказывая и доказывая гипотезу, что различия между частной и публичной формами собственности проистекают из «неспособности собственника продать свою часть публичной собственности и способности приобрести ее, не покупая права собственности» [Ibid. Р. 138]. Из этого различия следует, что в ситуации публичной собственности лицо, принимающее решение, в меньшей степени несет издержки принятия решения (включая риски), чем в ситуации частной собственности. Чем выше степень, в которой общество уменьшает риски индивидуальных лиц, принимающих решения, и переносит их на все общество, тем выше доля публичной собственности.

По российскому законодательству муниципальная собственность относится к публичной. В сознании населения и предпринимателей она не воспринимается как коммунальная собственность, а скорее как некий низший пласт государственной собственности, при этом права местного сообщества на получение дохода от ее объектов размываются в пользу частных лиц, владеющих административным ресурсом. Такое восприятие ситуации обусловлено во многом *формальной* обособленностью местного самоуправления от государственной власти в РФ, постоянной борьбой за «полномочия», в результате которой большая часть ресурсов для проведения экономической политики сосредоточена на уровне субъекта федерации. О частном характере присвоения экономического дохода от муниципальной собственности свидетельствуют масштабы коррупции на муниципальном уровне, связанной преимущественно с земельными участками и строительством. В свете реформы местного самоуправления и массированных продаж непрофильных объектов муниципальной собственности, активизировавшихся с 2006 г. согласно стратегии «закрытого перечня»², встают закономерные вопросы о перспективах муниципальной собственности в российских условиях и том, можно ли говорить о наличии у нее экономической (предпринимательской) функции, или ее функции должны ограничиваться решением социальных задач?

Эти вопросы в большой степени лежат в политической плоскости. Аналогичные дискуссии проходили в странах Центральной и Восточной Европы в 1990-х гг. в процессе поиска модели управления экономикой и обществом. В частности, в Парламенте Польши в 1990-е гг. прошла серия дебатов относительно права местных властей заниматься экономической деятельностью [7. Р. 81]. В этих дискуссиях оформились две четкие позиции.

В соответствии с подходом, эффективно работающим во многих странах, местные власти не могут участвовать в экономической деятельности, а источником поступлений в местный бюджет должны служить налоги всех уровней. Местные власти должны способствовать местному экономическому развитию, создавая условия для частных предприятий, а участие муниципалитетов в деятельности, приносящей прибыль, ведет к монополизации.

Другая точка зрения заключалась в признании предпринимательской функции муниципальной собственности. Она была обусловлена текущей ситуацией в Польше, где муниципалитеты

² Концептуальной особенностью ФЗ № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 06.10.2003 является установление исчерпывающего (не подлежащего расширительному толкованию) перечня видов муниципального имущества, а также критериев отнесения отдельного имущества к имуществу, находящемуся в муниципальной собственности.

ранее участвовали в экономической деятельности и были собственниками многих предприятий. Исключение этих предприятий из процесса передачи государственной собственности муниципалитетам привело бы к государственному контролю над экономикой, что противоречило целям политики переходного периода. Выходом из ситуации государственной монополии была передача предприятий муниципалитетам с их последующей постепенной приватизацией. Опасность монополизации на местном уровне считалась не очень высокой.

В последующие годы этот подход менялся неоднократно, равно как и законодательство. В конечном счете муниципалитеты получили право участия в экономической деятельности, если она не будет ограничивать выполнение ими своих публичных функций.

Аналогичная ситуация была характерна для России 1990-х гг., когда муниципалитеты обладали как возможностями активного вмешательства в деятельность предприятий за счет установления (или снятия) административных барьеров, использования системы «взаимозачетов» с местным бюджетом, так и активного участия в организации новых коммерческих структур для создания дополнительных источников доходов местных бюджетов [8. С. 106; 9].

Сегодня, по нашему мнению, первоочередной задачей в России является обеспечение выполнения муниципальной собственностью своей *социальной функции*. Иными словами, обеспечение для собственников – местного сообщества – права пользования муниципальной собственностью для поддержания благоприятной среды обитания сообщества.

В мировой практике имеются разные подходы к определению объема полномочий муниципальных образований по поддержанию качества жизни сообщества. В большинстве стран местные власти отвечают в первую очередь за местное хозяйство (*communal services*): дороги местного значения, освещение на улицах, водоснабжение и канализация, вывоз бытовых отходов, парки и спортивные сооружения, кладбища, социальное жилье. Наибольшие различия связаны с тем, в какой степени муниципалитеты отвечают за социальный сектор, охватывающий образование, здравоохранение и социальное обеспечение. В ряде случаев эти сферы целиком финансируются из государственного бюджета, в других случаях расходы распределены между уровнями управления, в некоторых случаях все расходы несут местные бюджеты, за исключением расходов на централизованный контроль [10].

Различия в объеме расходных обязательств местных бюджетов на социальный сектор оказывают значительное воздействие на долю совокупного спроса, формируемую местными органами власти. При отсутствии «социальных» полномочий маловероятно, что отношение совокупных расходов местных бюджетов к ВВП составит более 5–6 %. Наличие социальных полномочий может удвоить или утроить эту цифру [Ibid.].

Среди стран Центральной и Восточной Европы в конце 1990-х – начале 2000 г. самое высокое значение этого показателя было в Венгрии и Польше – 12 % [11. Р. 11]. По другим источникам, в Венгрии – стране с высоким размером консолидированного бюджета по отношению к ВВП (около 60 %), расходы местных бюджетов составляли порядка 11–17 % ВВП [12. Р. 42]. В Латвии в период 1998–2002 гг. расходы местных бюджетов по отношению к ВВП сократились с 11 до 9,3 % [7. Р. 69]. К той же категории, что и Латвия, относится Чехия – 7 %. Самая низкая доля в Словакии и Румынии – 4 % ВВП [11. Р. 11]. Показатель отношения расходов местных бюджетов к ВВП часто используется как критерий бюджетной децентрализации в исследованиях экономических и административных реформ в странах Центральной и Восточной Европы и в целом как оценка уровня развития местного самоуправления. В последние годы наблюдается некоторый рост этого показателя.

В странах ЕС доля расходов местных бюджетов в ВВП варьируется от 20–30 % в скандинавских странах, 14–20 % в Великобритании, Италии, Нидерландах, до 10 % и менее во Франции, Бельгии, Испании [13. С. 134].

В России в 2005 г. расходы бюджетов муниципальных образований, по нашим расчетам на основании данных консолидированных бюджетов субъектов РФ³, составили около 6–6,5 % ВВП. При этом, по данным анкетного опроса муниципальных образований, проведенного Конгрессом муниципальных образований, в 2005 г. от 85 % финансовых средств по городским

³ Отчеты об исполнении консолидированного бюджета субъекта РФ на 01.01.2006, по данным Федерального Казначейства (Казначейства России) (www.budgetrf.ru).

округам и до 98 % по сельским поселениям использовалось на финансирование пяти основных полномочий – по образованию, здравоохранению, управлению, культуре и жилищно-коммунальному хозяйству [14].

В экономическом смысле показатель доли расходов местных бюджетов в ВВП можно трактовать как долю услуг, предоставленных за счет средств местных бюджетов, в совокупном объеме произведенных товаров и услуг или как долю первичных доходов, которыми могут распоряжаться местные органы власти. Выбор подхода к определению расходных обязательств оказывает сильное воздействие на финансовую самодостаточность муниципальных образований. Передача социальной сферы часто связана со значительной зависимостью от финансовой помощи из государственного бюджета и долей федеральных налогов. Это объясняется, с одной стороны, относительно ограниченными возможностями доходных источников, которые могут использоваться на местном уровне, а с другой стороны, необходимостью обеспечения равномерного доступа к этим услугам на всей территории страны и, как следствие, потребностью в финансовом выравнивании [10].

В рамках реформы МСУ в РФ, начатой в 2003 г., принят промежуточный подход в отношении социального сектора – муниципальный уровень отвечает за дошкольное, начальное и основное среднее образование, первичную медико-санитарную помощь, обеспечение малоимущих граждан жилыми помещениями. Социальная поддержка населения стала полномочием субъекта Российской Федерации, и органы местного самоуправления должны будут передать все социозащитные учреждения субъекту Российской Федерации. Передача имущества из государственной собственности в муниципальную и наоборот в связи с новым распределением полномочий приводит к конфликтам, что показала практика пилотных регионов реформы МСУ – Новосибирской и Ставропольской областей. В Новосибирской области (кроме г. Новосибирска) в государственной собственности в 2005–2006 гг. оставались практически все объекты здравоохранения. Активно обсуждался вопрос о сохранении существующего их статуса даже в части предоставления первичной медико-санитарной помощи⁴.

Передача объектов из государственной собственности в муниципальную приводила к конфликтам не только в России, но и в других странах с переходной экономикой, поэтому в них создавались специальные органы, комитеты и комиссии, управлявшие процессом передачи собственности.

Социальная функция муниципальной собственности носит приоритетный характер по сравнению с ее экономической (предпринимательской) реализацией. В работе Р. Р. Манукяна и др. [15. С. 28–29] отмечается в отношении муниципальных предприятий, что необходимым условием их создания является соответствие их деятельности задачам и функциям МСУ, направленность на обеспечение жизненно важных потребностей населения территории. В большинстве стран мира муниципалитеты не участвуют в тех секторах, где развито частное предпринимательство. Авторы ссылаются на опыт стран Европы, где муниципалитеты уже давно отказались от хозяйственной деятельности в таких секторах, как городские и междугородные пассажирские перевозки, отопление, строительство жилья, строительство дорог и дорожные работы. В настоящее время эта тенденция продолжается в таких сферах, как снабжение электроэнергией, переработка мусора и др. Участие муниципалитета реализуется в форме дотирования расходов (дотирование является скорее исключением и используется, например, для строительства и эксплуатации очистных сооружений) и контроля над деятельностью и расходованием средств.

Несмотря на то что в мировой практике существуют положительные примеры участия муниципалитетов в предпринимательской деятельности, при этом, как правило, считается, что *экономическая функция* муниципальной собственности должна осуществляться главным образом в виде использования ее объектов в качестве инструмента регулирования местного экономического развития и проведения местной экономической политики.

Существуют различные классификации мероприятий, направленных на регулирование местного экономического развития. Многие авторы ссылаются на классификацию, впервые использованную П. К. Айзингером, которая проводит различие между политикой спроса и по-

⁴ Проблемы формирования муниципальной собственности в свете реформы местного самоуправления. Аналитическая записка. Фонд «Институт экономики города», 2005 (www.urbaeconomics.ru).

литикой предложения [16. Р. 3–4]. «Политика спроса» – стимулирования спроса на территорию, как на место размещения экономической деятельности предприятий – включает создание стимулов для привлечения бизнеса на территорию, например, посредством налоговых льгот, схем долгового финансирования, инвестиций в инфраструктуру и т. д. «Политика предложения» включает стратегии содействия новому бизнесу и поддержки малого бизнеса, поддержки местного бизнеса по созданию новых продуктов и расширению рынков, поддержки исследований и разработок, стратегические инвестиции (например, бизнес-инкубаторы, финансирование венчурного капитала, программы подготовки кадров и т. д.)

Широко признается важная роль правительства в современной экономике, однако роль *децентрализованного управления* в стимулировании экономического роста и развития часто ставится под вопрос [Ibid. Р. 6–7]. Децентрализация управления – это один из результатов перехода от социалистической системы к рыночным отношениям. Децентрализация часто определяется как процесс создания или укрепления (финансового и правового) субнациональных управленческих единиц, передача полномочий по планированию и управлению, перераспределение ресурсов от центральных органов управления на более «низкие» уровни. Целью децентрализации является приближение процессов принятия решений к гражданам страны посредством административной реформы или передачи полномочий на более низкие уровни управления.

Что касается распределения ресурсов, преимущества децентрализованной системы обычно не вызывают сомнений. Однако стабилизационная политика субнациональных органов управления не всегда эффективна. Критика в адрес политики экономического развития, проводимой местными властями, обычно сосредоточена на их планах по привлечению фирм на территорию муниципалитета, т. е. на реализации политики спроса. Ниже приводятся главные аргументы такой критики.

Во-первых, местные стимулы вносят искажения в экономическую деятельность, создавая неравные возможности для рыночных игроков по видам активов, секторам или регионам; это часто ведет к неэффективному размещению ресурсов.

Во-вторых, политика местного экономического развития не проводится в вакууме – конкуренция между регионами и муниципалитетами может скомпенсировать стимулы и лишить их ожидаемого воздействия, в то время как местные власти в любом случае понесут издержки на их создание (игра с отрицательной суммой).

В-третьих, стимулы, создаваемые местными властями (например, участки земли или помещения), ведут к предоставлению субсидий фирмам, которые в них не нуждаются и могли бы сменить свое местоположение или расшириться даже при отсутствии таких стимулов (игра с нулевой суммой) или замещают на местном рынке фирмы, обслуживающие тот же спрос без затрат на субсидирование.

В-четвертых, использование местных стимулов часто бывает неэффективным, поскольку стоимость субсидий для фирмы-получателя меньше, чем издержки для налогоплательщиков, т. е. издержки привлечения новой фирмы превышают выгоды для местного сообщества.

Несмотря на вышеуказанную критику инициатив местного экономического развития, меры, направленные на контроль макроэкономических дисбалансов, таких как инфляция, дефицит государственного бюджета и платежного баланса, недостаточны для восстановления местных и региональных экономик, сокращения местной безработицы и повышения конкурентоспособности местных фирм.

Инструменты стимулирования местного экономического развития, *связанные с использованием объектов муниципальной собственности*, весьма широко используются в странах Центральной и Восточной Европы. Применяются такие имущественные рычаги экономической политики, как льготная аренда недвижимости, арендные каникулы, «ступенчатые» договоры аренды; промышленные зоны, технопарки и бизнес инкубаторы, позволяющие, помимо льготной аренды земли и недвижимости, объединить информационные и управленческие ресурсы для развития бизнеса; муниципальные заимствования и гарантии займов; стратегичес-

⁵ Более подробное описание инструментов местной экономической политики на базе муниципальной собственности представлено в публикации А. В. Кобковой [17. С. 210–211].

кое планирование землепользования и маркетинг земельных участков⁵.

Возможности по применению данных инструментов местной экономической политики, естественно, зависят от размеров имущества, находящегося в распоряжении местных властей. Стратегия «закрытого перечня» в российском законодательстве о местном самоуправлении существенно сужает пространство для маневра в применении таких инструментов, что отмечают многие авторы (например, [8. С. 106; 18]).

В публикации коллектива авторов [8] приводятся результаты анкетирования, проведенного Леонтьевским центром в целях изучения практики разработки и реализации МЭП до реформы МСУ 2003–2006 гг. В опросе приняли участие 70 муниципальных образований из 32 субъектов РФ; в выборке респондентов представлены основные категории российских муниципальных образований: города-миллионники, крупные (численность населения 300–1 000 тыс. чел.), средние и малые муниципальные образования. Участникам опроса было предложено выбрать из предложенного списка инструменты МЭП, которые использовались в их муниципальном образовании хотя бы один раз за последние 10 лет [Там же. С. 100–101].

Результаты анкетирования показали, что инструменты МЭП, связанные с использованием муниципального имущества, были весьма популярны в дореформенный период. Наиболее распространенными инструментами были льготы по аренде помещений (72,9 % респондентов использовали данный инструмент), предоставление муниципальных гарантий (70 %), льготы по аренде земли (64,3 %), проведение градостроительного зонирования, межевания, выделение зон, предназначенных для хозяйственной деятельности (58,6 %). Реже использовался такой инструмент, как реализация, строительство и развитие инфраструктурных проектов (51,4 %). Самым популярным инструментом МЭП среди участников опроса было предоставление налоговых льгот (75,7 %).

Наименее распространенными были строительство или реконструкция помещений для продажи или предоставления в аренду для организации производств (21,4 %), организация бизнес-инкубаторов, технопарков для предприятий (20 %), подготовка и инженерное обустройство земельных участков для передачи застройщикам (18,6 %).

Однако вступление в силу в июле 2007 г. федерального закона № 209 «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», по-видимому, позволит во многом преодолеть ограничения 131-го закона. Статья 18 данного закона содержит правила оказания имущественной поддержки малому и среднему бизнесу, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего бизнеса в виде передачи во владение и (или) в пользование государственного и муниципального имущества, в том числе земельных участков, зданий, строений и т. д. на возмездной, безвозмездной основе или на льготных условиях. При этом на основании той же статьи органы местного самоуправления вправе утверждать перечни муниципального имущества, передаваемого во владение и (или) пользование вышеуказанным организациям.

Из вышеизложенного обзора социального и экономического аспектов функционирования муниципальной собственности можно сделать вывод, что ее существование как отдельного института практически значимо с точки зрения качества жизни и экономического развития поселений. Однако на практике муниципальная собственность недовыполняет свои социальные и экономические функции. Выводы теории прав собственности о функционировании режима коммунальной и публичной собственности позволяют во многом объяснить, почему это происходит. При достаточно больших размерах групп, которыми являются местные сообщества, населению затруднительно осуществлять непосредственно свои полномочия, соответственно возникает институт представительства интересов (органы местного самоуправления), который в свою очередь в условиях неопределенности порождает проблему принципала-агента [4. С. 138]. Ситуация дополнительно осложняется ограниченной ответственностью менеджеров за неэффективное использование собственности по сравнению с акционерным обществом, как следует из рассуждений А. Алчиана применительно к публичной собственности.

Решение проблемы защиты прав собственности местных сообществ, исходя из зарубежного опыта, видится в заключении стимулирующих контрактов с менеджерами муниципальных предприятий [19. С. 50–51]. Такие контракты увязывают оплату труда менеджера с эффективностью использования муниципального имущества и предусматривают снижение оплаты при снижении такой эффективности. Показателем защищенности прав собственности может слу-

жить доля муниципальных предприятий, с руководителями которых заключены такие контракты. Однако в российской ситуации возникает проблема контроля над исполнением подобных контрактов из-за отсутствия независимой судебной системы.

Список литературы

1. *UN Habitat, 2001. Cities in a Globalizing World: Global Report on Human Settlements 2001.* L; Sterling: Earthscan Publications, 2001. 344 p.
2. *North D. C., Thomas R. P. The First Economic Revolution // Economic History Review 30. 2nd series. 1977. No. 2. P. 229–241.*
3. *Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты. М.: Дело, 2001. 408 с.*
4. *Институциональная экономика: новая институциональная экономическая теория: Учеб. / Под ред. А. А. Аузана. М.: ИНФРА-М, 2005. 416 с.*
5. *Frug Gerald E. The City as a Legal Concept // Harvard Law Review. 1980. Vol. 93. No. 6. P. 1057–1154.*
6. *Alchian A. A. Economic Forces at Work. Indianapolis: Liberty Press, 524 p.*
7. *From Usage to Ownership. Transfer of Public Property to Local Governments in Central Europe / Ed. by G. Peteri. Budapest: OSI/LGI, 2003. 149 p.*
8. *Жихаревич Б., Жунда Н., Русецкая О. Экономическая политика местных властей в реформируемой России // Вопр. экономики. 2006. № 7. С. 94–107.*
9. *Добсон Э. Долг и инвестиции для субъектов Российской Федерации. Сер. «Научные труды». М.: ИЭПП, 2000. 143 с.*
10. *Davey K. Financing and Managing Urban Development. LGI issue paper. Budapest: OSI/LGI, 2004.*
11. *Horváth T. M., Péteri G. Threats of Transformation Failures: Local Public Utility Sector in Central and Eastern Europe. Paper presented at the Eighth International Research Symposium on Public Management (IRSPM VIII) 5–7 April 2004. Budapest, 2004.*
12. *The Budapest Model. A Liberal Urban Policy Experiment / Ed. by K. Pallai. Budapest, 2003. 440 p.*
13. *Управление муниципальным хозяйством и местными финансами / Под ред. А. Н. Широкова. М.: РНЦГМУ, 2004. 243 с.*
14. *Пронина Л. Увеличение налогооблагаемой базы субъектов РФ и муниципальных образований для исполнения соответствующими органами власти собственных полномочий // Местное самоуправление. 2006. № 3 (138).*
15. *Муниципальная собственность и инвестиции / Р. Р. Манукян, В. В. Жуковский, А. В. Лебедева и др. М.: РНЦГМУ, 2003. 328 с.*
16. *Local Government and Economic Development / Ed. by S. Čapková. Local Government and Public Service Reform Initiative, Open Society Institute. Budapest: OSI/LGI, 2005. 693 p.*
17. *Кобкова А. В. Регулирование институциональной среды устойчивого развития местных сообществ // Регион: экономика и социология. 2006. № 2. С. 208–214.*
18. *Пронина Л. О проблемах регулирования отношений по поводу муниципального имущества при осуществлении реформы федеративных отношений и МСУ // Местное самоуправление. 2004. № 3 (90).*
19. *Тамбовцев В. Л., Шаститко А. Е. Упорядочение отношений собственности: структура проблемы, индикаторы, направления действий // Доклады РЕЦЭП. 2005. № 2 (6). 182 с.*

Материал поступил в редколлегию 30.07.2007

A. V. Kobkova

Functions and Prospects of Municipal Property

Existence of municipal property as a special economic institution is relevant for the quality of life and economic development of human settlements; in practice, however, this institution often underfulfils its social and economic functions. This is often the case in developing and transition economies. Conclusions of the property rights theory on the functioning of the communal and public property regimes allow one to understand why it happens.