

# Конфликт между полезност и ефективност при управление правата на собственост в градското строителство

Стоян Шаламанов\*

**Резюме:** В статията се представя разработката на качествено нов теоретичен модел (подход), разглеждащ последиците от раздробяването на собствеността и правомощията върху дадена собственост, определен като „Конфликт между полезност и ефективност при раздробяването на собствеността“. Представя се възможността за прилагане на този модел в урегулирането на някои притеснителни тенденции, наблюдавани в строителния сектор както в България, така и по света.

**Ключови думи:** теория на права на собственост, пределни разходи, полезност, раздробяване на правата на собственост, градско планиране, строителство.

JEL: P48, D23, L74.

## Увод

Идеята за настоящата статия идва в следствие на две притеснителни тенденции, наблюдавани в строителния сектор през последните години в големите градове на България, особено в София. И двете тенденции са следствие на типичния за пазарната икономика стремеж към реализация на все по-големи икономии от мащаба.

Едната тенденция, която се наблюдава на фирмено ниво, е стремежът към по-ма-

\*Стоян Шаламанов е доктор, главен асистент в УАСГ, София.

щабни проекти в жилищното строителство, т.е. сгради с по-голям брой обекти. Докато в Западните страни към стандартите, към които България се стреми, преобладават малки жилищни сгради (с малък брой на съсобствениците), то в България в условията на пазарна икономика започна да се наблюдава връщане към по-големите проекти, при които се наблюдават по-големи икономии при даден мащаб на строителство. Според прогнозите на Националната асоциация на строителните предприемачи, тази тенденция ще се запази (Национална асоциация на строителните предприемачи, 2019). Подобно явление е икономически обосновано. Такива проекти реализират значителни икономии при даден мащаб. Постоянните разходи при тях, като например за земята, за инфраструктурата, административните разходи и т.н., се разпределят върху по-голям обем краен продукт. Това позволява на компаниите да реализират по-големи печалби при равни други условия (Игнатова, 2018, с. 81).

Другата притеснителна тенденция се наблюдава на пазарно ниво и има отношение към цялостното градско планиране. Тя се характеризира със същите белези като първата тенденция, а именно – преследват се икономии от мащаба на ниво град. Осъществява се чрез урбанизацията. В големите градове се реализират икономии от мащаба по линия на транспортната и социалната инфраструктура.

Наред, обаче, с реализирането на иконо-

миите от мащаба в строителството както на фирмено, така и на пазарно ниво, се наблюдават негативни последици за обществото, а именно по отношение на полезността, която създаваните блага носят за потребителите. Тя намалява с увеличаването на броя на потребителите в резултат на замърсяването и пренаселването на околната среда. Тези проблеми са особено актуални за България. Презастрояването и мегапроектите са характерни както за София, така и за някои курорти по Черноморието.

Ние считаме и поддържаме **мезата**, която в изложението логически ще обосноваваме, че в икономиката по отношение на управлението както на публичната, така и на частната собственост, съществува “конфликт между полезност и ефективност”. Преследването на икономии от мащаба и ефективност в строителството обикновено е за сметка на полезността и обратното – повишаването на полезността е за сметка на ефективността. Трябва да се търсят модели, които установяват равновесието между двете. Това изследване предлага такъв модел.

Според нас, голяма част от дисбалансиите, които генерира частната собственост, се обуславят от тенденциите към прекомерно раздробяване на собствеността (по-общо – правата върху дадена собственост) в съвременните икономики. Разработихме авторски теоретичен модел, установяващ следствията от раздробяването по отношение на полезността и ефективността. Този модел вече беше представен на теоретично ниво в друга публикация, разглеждаща общо последиците от раздробяването на собствеността (Шаламанов, 2017, с. 118-127). Докато в тази статия ние си поставяме за **цел** да приложим модела конкретно върху строителния сектор, така че да дадем инструмент за оценка на този “конфликт” и теоретична насока за намиране на равновесие в даден случай или по-общо на даден

пазар. За постигане на тази цел си поставяме като **задачи** да изясним смисъла на термините, с които работим – икономия от мащаба, ефективност и полезност, да представим теорията, на която се основават основните функции в модела ни – пределни разходи и средна полезност, да моделираме ефекта от раздробяването на собствеността върху полезността и разходите; и накрая да определим условията за установяване на равновесие. Целта се постига с комбиниран теоретико-логически подход, интердисциплинарен анализ между икономиката и правото и теоретично икономическо моделиране. Като обект на изследването може да се определи раздробяването на правата на собственост, свързано с градското строителство, а за предмет – изработването и представянето на модел, установяващ равновесие на пазара, обвързващ пазарната ефективност с полезността за обществото.

### Икономия от мащаба, ефективност и полезност

За целите на настоящото изследване трябва да изясним: какво разбираме под **икономия от мащаба**. Концепцията за икономията от мащаба, която се приема широко в икономическата теория, се базира на схващането, че с увеличаване количеството на производството постоянните разходи (тези, които не зависят от промяната в количеството на производството) се разпределят върху по-голям обем продукция и така средната им стойност във всяка една единица продукция постепенно намалява. Така се реализира икономия (Samuelson and Nordhaus, 2010, p. 111). В нашия модел ние ще си служим с друго свързано понятие – ефективност. **Ефективността** приемаме, че е създаването с определено количество ресурси (производствени фактори) на максимален обем производствен

## Управление на ресурси и разходи

резултат (Samuelson and Nordhaus, 2010, p. 4). Т.е. с реализирането на икономии от мащаба производството става все по-ефективно. Или по-ефективно е това производство, което се реализира при по-големи икономии от мащаба. Икономии от мащаба при строителството се реализират не само по линия на даден обект – сградата с нейния мащаб и броя на обектите в нея, но и по отношение на планирането на градската среда. Да вземем за пример транспортната инфраструктура – една улица с дължина от 200 м. Тя може да обслужва един жилищен блок с 20 обекта в него, но може да обслужва и 5 жилищни блока с общо 100 обекта в тях. При втория случай се постига икономия от мащаба. Една и съща инфраструктура (една и същи производствен резултат или потребителско благо) ще обслужва повече потребители. Същият пример може да се даде и със социалната инфраструктура – една болница, университет или един театър. Те могат да се построят в селище с 20 000 жители, но могат да се изградят и в селище с 200 000 жители. Във втория случай се постига икономия от мащаба, достъп до благото ще имат повече потребители.

В модела се използва и понятието **ползност**. Ползността я свързваме с удовлетворяването на дадена потребност в човека. Доколкото потребността е чувството на неудовлетвореност у потребителя, поради липсата на дадено благо, то ползността отразява интензивността на това чувство. Колкото по-силно чувстваме потребност от дадено благо, толкова по-ползно е то за нас. Естествено, когато говорим за усещания, чувства и икономическа мотивация, то те са твърде субективни при хората. От това ползността е силно **субективна категория** и икономическата теория среща затруднения да я измерва количествено. Приема се, че се измерва в условни субективни мерни единици – **ютили** (Макконелл и Брю, 2003, с. 455-456).

И да се върнем на примера за улицата по-горе. Ако на улицата живее само едно семейство, то това семейство ще получава максимална ползност от нея (Така е по отношение на всяко обществено благо). С увеличаване броя на живущите на улицата, ползността ѝ за всеки един от тях ще намалява. Например, живущите ще намират все по-трудно място за паркиране, замърсеността и шумът ще се увеличават. Същата тенденция ще наблюдаваме, ако вземем за пример една жилищна сграда. Имаме един терен. Ако на него построим еднофамилна къща, ползността от жилищната сграда за семейството ще е максимална. С построяването на всеки нов етаж ползността за всяко семейство ще намалява.

На езика на **теорията за правата на собственост** можем да обобщим, че с увеличаването на раздробеността на правата на собственост поради увеличаването на мащабите на строителството или чрез урбанизацията се наблюдават два успоредни процеса – намаляват се разходите за единица (икономии от мащаба се реализират), но за сметка на това намалява ползността за всеки съсобственик поради влошаването на околната среда.

### Пределни разходи, средна ползност

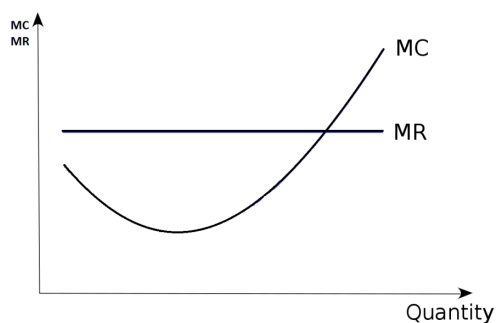
За изграждане на нашия модел ще използваме няколко вече познати теоретични модела. За да изразим тенденциите на увеличаване и намаляване на възвръщаемостта от мащаба, ще използваме пределните разходи – МС (Marginal Cost). Пределните разходи изразяват допълнителния разход, който фирмата извършва при увеличаване на производството с единица, или промяната в общите разходи (ΔТС) спрямо промяната в количеството на производството (ΔQ).

$$\Delta TC / \Delta Q \quad (1)$$

Отначало (**фигура 1**) пределните разходи

## Управление на ресурси и разходи

да намаляват в резултат на нарастваща възвръщаемост. Впоследствие започват да нарастват поради намаляваща възвръщаемост (постоянните производствени фактори при дадения мащаб на производ-



Фигура 1.

Източник: Макконнел и Брю, 2003. т. II. с. 510-530

ство се насищат с променливи).

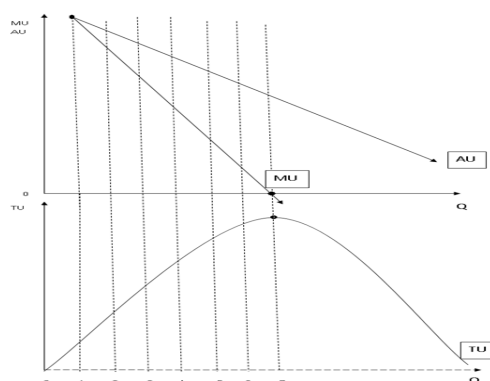
В нашия случай със строителството приемаме, че с увеличаване на мащабите на жилищните проекти и гъстотата на заселване в големите градове (т.е. увеличаване броя на създаваните блага) средните постоянни разходи намаляват, а възвръщаемостта от тях е нарастваща (MC – намалява). Впоследствие възвръщаемостта при дадения мащаб започва да намалява и MC променя наклона си и нараства (фигура 1). Според приетото в икономическата теория, увеличаването на количеството на производството (броя на създаваните блага) при даден мащаб трябва да се преустанови в точката, в която пределните разходи се изравняват с пределния приход (MR). В тази точка се реализира така нареченото **пределно правило** –  $MC=MR$ , при което се максимизира печалбата от дейността.

Според нас, обаче, създаването на допълнителни единици от дадено благо, когато е свързано с раздробяването на права на собственост върху дадено общо имущество, трябва да се преустанови в друга

## Полезност и ефективност

точка. Т.е. **равновесието** при това производство трябва да се установи по други правила. А именно – промяната на пределните разходи (MC) трябва да се проследи във взаимовръзка с промяната на полезността за потребителите.

Полезността се измерва в условни мерни единици – **ютили**. Според Закона за намаляващата **пределна полезност (MU)**, в процеса на потребление на всяка единица от едно делимо благо в даден бюджетен период полезността му непрекъснато намалява до пълното насищане на потребността от него (фигура 2). От тук следва, че и **средната полезност (AU)** на всяка единица от благом също намалява с увеличаване на **потребените единици от**



Фигура 2.

Източник: Samuelson and Nordhaus, 2010, p. 86

**него (Q)**, но с по-бавен темп (Samuelson and Nordhaus, 2010, p. 86).

В процеса на намаляване пределната полезност от един момент нататък става отрицателна стойност, а **общата полезност (TU)** от потреблението в резултат на това започва да намалява. На **фигура 2** това се случва при седмата единица от потребяваното благо.

Тези закономерности, установени в икономическата теория, се отнасят до потреблението на едно благо в даден бюджетен период от определен потребител.

## Управление на ресурси и разходи

Ние смятаме, че подобна закономерност може да се установи и при увеличаване броя титуляри на права на собственост върху дадено благо, както се случва при увеличаването на мащаба на проектите за жилищно строителство и урбанизацията на градовете.

### Конфликт между полезност и ефективност при раздробяване на собствеността в градското строителство

Моделът, който разработваме се основава на Теорията за правата на собственост, част от Институционалната икономическа теория (ИИТ). Според нас, голяма част от дисбалансите, които генерират различните форми на собствеността, се обуславят от тенденциите към прекомерно раздробяване на собствеността (или раздробяване правата върху дадена собственост) в съвременните икономики. Негативните последици от раздробяването на собствеността могат да се представят и обяснят с разработения от нас по-долу универсален теоретичен модел.

Първо трябва да направим уточнението: какво именно разбираме под раздробяване правата върху дадена собственост. Ние приемаме, че раздробяването на правата върху дадена собственост представлява увеличаване на броя на членовете в дадена съсобственост. То може да се получи по три самостоятелни линии:

- споделяне на отделни правомощия по дадено имуществено с други агенти;
- споделяне на физически дялове (идеални части, или обособени части) от даден актив с други агенти;
- окрупняване по пътя на съсобствеността (обединяване на агенти за създаване на една по-голяма обща собственост).

Когато говорим за споделяне на отделни правомощия, ИИТ възприема не самите ресурси като собственост, а комплекса

от правомощия за използване на тези ресурси. Затова ИИТ, както и Англосаксонската правна система, говори за „права на собственост“, а не за едно кумулативно „право на собственост“, както континенталната правна система (Попов и Сегларски, 2012, с. 245, 266-269).

**Правомощията** на собственика, според тази теория, могат да са различни, като:

- Право на владеене (*ius possendi*);
- Право на ползване (*ius utendi*);
- Право на разпореждане (*ius abutendi*);
- Право на доход (*ius fruendi*), на блага от личното или предоставено на друго лице потребление на вещта;
- Право на остатъчна стойност (*ius vindicandi*) – на отчуждаване, изменение, или унищожаване на вещта;
- Право на безопасност, защита срещу насилствено отнемане на вещта;
- Право на предаване на вещта по наследство или завещание;
- Безсрочност – неограниченост по време на правомощията;
- Право да се дава вещта като обезпечение и да се погасяват с нея дългове. (Олейник, 2002, с. 110).

Видно от горното, съдържанието на правата на собственост според ИИТ не се различават съществено от трите основни правомощия, включени по българското право към собствеността: владеене, ползване, разпореждане. В случаите са представени в по-раздробен вид, което предоставя по-добри възможности за многоаспектен анализ, за навлизане в същината на икономическия смисъл на правата на собственост.

Счита се, че частната собственост се управлява най-ефективно, защото високата степен на изключителност, присъща на частната собственост, осигурява най-тясна връзка между решенията и резултатите. Изключителността върху плодовете от дадена собственост (*ususfructus*) предполага, че върху соб-

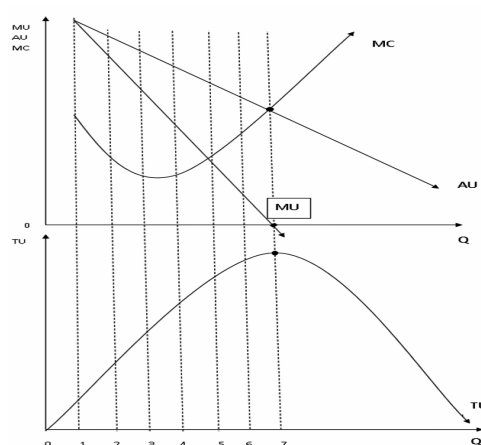
## Управление на ресурси и разходи

ственика пагат всички положителни и отрицателни последици от неговото стопанисване. Това е важен икономически стимул, който подтиква към рационални решения и като следствие води до повишаване благосъстоянието на обществото (Alchian and Demsetz, 1973, pp. 16-27). От това можем да направим извода, че най-разумно се управлява частната, но не просто частната, а едноличната частна собственост. При нея и полезността за собственика е най-висока.

Ще измерваме полезността в условни мерни единици ютили –  $U$ . Една сграда, например, би имала най-висока полезност равна на  $U_1$  за собственика А, ако е само негова собственост. Ако тя премине в съсобственост (например новият съсобственик Б построи втори етаж), полезността на двамата поотделно ще е равна на  $U_2$ .  $U_2$  ще е по-ниска стойност от  $U_1$ , защото съобразяването с всеки следващ съсобственик при стопанисването на сградата ще намалява способността ѝ да удовлетворява визията и нуждите на всеки поотделно. Полезността при съсобствеността е в състояние да се превърне в нещо пренебрежимо за всеки, защото постоянно намалява при присъединяване на все повече и повече съсобственици.

При едноличната собственост, обаче, може да се забележи един съществен недостатък от гледна точка на обществото – по отношение на ефективността (икономиите от мащаба). При колективната собственост са възможни съществени икономии от мащаба. Ако вместо къща построим жилищен блок на един парцел, то големият блок ще донесе икономии от мащаба и от използваната земя, и при изграждането, а после и при експлоатацията, при отоплението, дори при охраната му. А този сценарий е по-ефективен за обществото като цяло. Това хипотетично твърдение може да се илюстрира с графиката на фигура 3.

## Полезност и ефективност



**Фигура 3.** Ефект от раздробяването на собствеността върху полезността и разходите  
**Източник:** собствена разработка

### Където:

**Q** – е количеството (брой) съсобственици (един, двама, трима и т.н.);

**AU** – е средната полезност от съсобствеността, падаща се на всеки съсобственик;

**MU** – пределната полезност, или нарастването на общата полезност с присъединяването на всеки следващ съсобственик;

**TU** – общата полезност от потреблението;

**MC** – изразява пределните разходи по изграждането (производството) и/или поддържането на съответното благо.

С увеличаване на броя съсобственици от първия към седмия, средната полезност (AU) от собствеността за всеки член намалява. С увеличаване на съсобствеността с всеки един нов съсобственик, общата полезност (TU) се увеличава с намаляващ темп, докато MU стане нула, пресече хоризонталата и заеме отрицателни стойности. От този момент TU започва да намалява.

Допълнителните разходи, свързани с всеки един нов член на съсобствеността, по строителство, поддръжка и експлоатация на имуществото, също намаляват

## Управление на ресурси и разходи

при увеличаване на съсобствениците с всяка единица ( $MC = \Delta TC / \Delta Q$ ).  $MC$  е намаляваща функция. Наблюдава се нарастваща възвръщаемост при дадения мащаб. От един момент мащабът на имуществото се насища със съсобственици и възвръщаемостта става намаляваща ( $MC$  променя наклона си нагоре). Всеки един нов съсобственик коства все повече допълнителен разход. От този именно момент нататък трябва да се търси оптималният брой съсобственици, по аналогия с пределното правило от **фигура 1**. Само че в нашия случай няма да търсим изравняване на пределния приход с пределните разходи ( $MR = MC$ ), за да намерим оптималния обем производство, при който се максимизира икономическият резултат (печалбата). В този случай ще търсим изравняване на средната полезност с пределните разходи ( $AU = MC$ ), за да намерим оптималния брой съсобственици, при който се максимизира полезността и икономическият резултат от гледна точка на обществото.

При едноличната собственост  $AU$  е най-висока. Най-висока е полезността за собственика, ако той е едноличен собственик. Обаче  $MC$  при него също са високи. Добре е, ако той може да си позволи еднолична собственост върху дадено благо (актив). Ако не може, ще трябва да се включи в дадена съсобственост, за да оптимизира разходите си за собствеността. С увеличаването на членовете на съсобствеността ефективността от използването на имота нараства, (разходите за всеки намаляват), но за сметка на по-ниска полезност за всеки от съсобствениците. В един момент условно при седмия съсобственик имотът е толкова раздробен, че пределната полезност стига нула и след него общата полезност от собствеността започва да намалява. Възможно е да се стигне и до състояние общата полезност да стигне нула при продължаващо раздробяване на собствеността и дори да приеме отрица-

телни стойности, когато все някой трябва да се грижи за тази съсобственост (продължават да се внасят и данъци върху нея), но никой не би имал заслужаваща си грижите полза от нея.

И при трите линии на увеличаване броя на съсобствениците – *споделяне на правомощия, споделяне на дялове, окрупняване по пътя на съсобствеността* моделът горе може да докаже, че раздробяването на собствеността има благотворно влияние върху ефективността по линия на намаляване на разходите. Но това продължава до един момент, след който полезността за агентите до такава степен е намаляла, че намалените разходи по създаване, експлоатация и поддръжка не си заслужават.

Оптималният брой на членовете в съсобствеността може да се определи от точката, в която  $MC$  и  $AU$  се пресичат, в тази точка се максимизира и полезността от даденото имущество.  $TU$  е на максимум.

Тъй като  $MC$  изразява допълнителния разход при увеличаване на съсобствеността в краткосрочен период, то неговата функция може да се приеме, че изразява дадения мащаб на проекта (производството или строежа). Ако мащабът се увеличи, т.е. количеството на постоянните разходи в производството нарасне (например предвижда се по-голям парцел за осъществяване на проекта),  $MC$  ще се измести надясно. При равни групи условия това ще позволи по-голям брой съсобственици, при който да се постигне равновесие между ефективност и полезност.

Както знаем, полезността, която хората имат за различните хора, зависи от тяхното богатство. Вече казахме, че тя е субективно понятие. Така, например, полезността, която има един лев за богатия, не е същата, каквато има един лев за бедния. Затова промяната на полезността, изразена в  $U$  (условна мерна единица ютили), можем да я поставим в зависимост от средното богатство на членовете в съсобствеността.

## Управление на ресурси и разходи

Колкото по-богати са членовете в групата, толкова по-стръмно наклонени към абцисата ще са функциите на MU и AU. Т.е. равновесието ще се случи при по-тесен кръг със собственици. Колкото по-богат е един собственик, толкова по-малко склонен ще бъде да влиза в отношения на съсобственост с други агенти. Т.е. на хипотетично най-богатия, склонността му към съсобственост ще е равна на 0, а функциите MU и AU ще съвпадат, като ще са във формата на права вертикална, успоредна на ординатата. Този собственик ще може да си позволи еднолична собственост независимо от цената (нивото на разходите MC).

## Заключение

Представеният модел в статията потвърждава хипотезата, че не би било оптимално за обществото да се остави като цяло собствеността да се раздробява безконтролно. В изложението първо бяха представени два ефекта от раздробяването на правата на собственост върху даден строителен обект единият благоприятен за икономиката – постигане на икономии от мащаба и ефективност, а другият неблагоприятен за обществото – намаляване на полезността за потребителите. Стигна се до извод, че раздробяването на собствеността отначало може да носи известни икономии на разходи, но това е за сметка на намаляване на полезността на всеки от съсобствениците.

За бизнеса този модел може да бъде полезен при изясняване на връзката между мащаба на проекта и целевата група според доходите на потребителите. В изложението се доказва и обясни, че с увеличаването на богатството домакинствата са по-малко склонни да влизат в отношения на съсобственост с други агенти. Т.е. те ще искат да живеят във все по-обособени (отделени) жилища с все по-малко съсобственически отношения. Това обяснява и защо

## Полезност и ефективност

най-богатите предпочитат да живеят в отделни собствени имения, а не в жилищни блокове, колкото и луксозни да са те.

Тази закономерност важи и за обществото като цяло. С повишаването на благосъстоянието на обществото неговите членове ще са все по-отблъснати от идеята да живеят в силно урбанизирани, пренаселени райони. Това обяснява защо централните райони на някои големи градове се превръщат в гета, в които живеят бедните.

Всички участници в строителството, в това число публичната администрация и фирмите, при планирането на жилищните проекти биха се ползвали от този модел. Така че в този тип строителство да се преследва не само максимизация на печалбата, а оптимален резултат за обществото, даващ оценка и за полезността в дългосрочен период. Нормално е пазарните стимули да подтикват предприемачите да преследват единствено максимизация на печалбата, затова регулациите в този план е най-добре да се зложат на публично-административно ниво.

Не на последно място моделът би могъл да има принос към планирането и проектирането на публичната транспортна и социална инфраструктура. Той може да подпомогне установяването на по-ясни правила при овладяването на опасните процеси на урбанизация, презастрояване, транспортния трафик и замърсяване на околната среда в големите градове. Съвременните икономически изследвания подчертават актуалността на институционалната конвергенция при преодоляването на аномалиите, създавани от пазарната икономика (Марикина, 2019). В тази светлина моделът, основаващ се на Теорията на правата на собственост, може да послужи като фундамент за разработване на пакет институционални мерки за своевременно регистриране на създаваните аномалии с прекомерното раздробяване на собствеността, преди те да се превърнат в сис-



## Управление на ресурси и разходи

темни отклонения, също така и да погледне изграждането на институционални средства за преодоляването им.

### Цитирани източници:

Игнатова, Н., 2018. Изследване на рентабилността на строителните компании за периода 2008-2015 г. София: *Икономически и социални алтернативи*, бр. 3.

(Ignatova, N., 2018. Izsledvane na rentabilnostta na stroitelnite kompanii za perioda 2008-2015 g. Sofia: *Ikonomicheski i sotsialni alternativi*, br. 3)

Лазар, Я., 1985. Собственность в буржуазной правовой теории. М.: Юрид. лит.

(Lazar, Y., 1985. *Sobstvennost v burzhuaznoi pravovoi teorii*. M.: Yurid. lit.)

Макконнел, К.Р., С.Л. Брю, 2003. Экономикс: принципы, проблемы и политика. М: Инфра - М, Т. 1.

(Makkonnell, K.R., S.L. Bryu, 2003. *Ekonomiks: printsipi, problemi i politika*. M: Infra - M, T. 1)

Марукина, М., 2019. Институционалната конвергенция – теоретични основи и съществуващи емпирични изследвания, София: *Икономически и социални алтернативи*, бр. 2.

(Marikina, M., 2019. *Institutsionalnata konvergentsia – teoretichni osnovi i sashtestvuvashhti empirichni izsledvania*, Sofia: *Ikonomicheski i sotsialni alternativi*, br. 2)

Национална асоциация на строителните предприемачи, 2019. Строителните предприемачи представиха тенденциите на жилищния пазар през 2018 г., [online], Available at: <http://nasp.bg/2019/02/25/строителните-предприемачи-представих/>, Accessed: 11.07.2019 г.

(Natsionalna asotsiatsia na stroitelnite predpriemachi, 2019. *Stroitelnite predpriemachi predstavaha tendentsiite na zhlishtnia pazar prez 2018 g.*, [online], Available at: <http://nasp.bg/2019/02/25/stroitelnite-predpriemachi-predstavikh/>, Accessed: 11.07.2019 g.)

Олейник, А.Н., 2002. Институциональная экономика. М.: Инфра-М.

(Oleinik, A.N., 2002, *Institutsionalnaya ekonomika*, M.: Infra-M)

Попов, Т., Т. Седларски, 2012. Институционална икономика: Възможности и неизползван потенциал. София: УИ „Св. Кл. Оругску”.

(Popov, T., T. Sedlarski, 2012. *Institutsionalna ikonomika: Vazmozhnosti i neizpolzvan potentsial*. Sofia: UI „Sv. Kl. Oridski”)

Седларски, Т., 2013. Нова институционална икономика. София: УИ „Св. Кл. Охридски”

(Sedlarski, T., 2013. *Nova institutsionalna ikonomika*. Sofia: UI „Sv. Kl. Okhridski”)

Шаламанов, Ст., 2017. Икономически ефекти от раздробяване на собствеността. София: *Икономически и социални алтернативи*, бр. 3.

(Shalamanov, St., 2017. *Ikonomicheski efekti ot razdrobyavane na sobstvenostta*. Sofia: *Ikonomicheski i sotsialni alternativi*, br. 3)

Alchian, A.A., H. Demsetz, 1973. The Property Right Paradigm. *The Journal of Economic History*, Vol. 33, No. 1, pp. 16-27.

Alchian, A.A., 1965. Some economics of property rights. “Il Politico”, vol. 30, № 4, pp. 816-829.

Demsetz, H., 1967. Toward a Theory of Property Rights, *The American Economic Review*, vol. 57, No. 2, pp. 347-359.

Samuelson, P., W. Nordhaus, 2010. Economics, The McGraw-Hill series economics, p. 111, p. 4, p. 131, p. 86.

Schulz, N., F. Parisi, and B. Depoorter, B., Fragmentation in Property: Towards a General Model, 2002, *Journal of Institutional and Theoretical Economics*, Vol. 158, No. 4, pp. 594-613.