

ПРОБЛЕМА ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ В РАБОТАХ ЭРНАНДО ДЕ СОТО: КРИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР*

*В статье рассмотрены основные критические аргументы в отношении идей Эрнандо де Сото, в первую очередь, связанных с проблемой прав собственности, в русскоязычной и англоязычной литературе. По результатам анализа литературы выделены следующие критические аргументы, направленные против концепции Эрнандо де Сото: 1) использование модели *homo economicus* и невнимание к социальным, культурным и политическим факторам; 2) эволюционистский уклон и европоцентризм; 3) легализация собственности — не панацея для решения проблем бедности; 4) формализация ведет к перераспределению собственности и приводит к экономическим и социальным издержкам для бедных слоев населения; 5) бедняки имеют ограниченный доступ к банковскому кредиту после формализации.*

Ключевые слова: права собственности, Эрнандо де Сото, неформальная собственность, легализация прав собственности.

Перуанский экономист Эрнандо де Сото является одним из ведущих публичных интеллектуалов последних десятилетий, «глобальным гуру неолиберального популизма» (Davis 2006: 79). Многие идеи и рекомендации этого эксперта пытаются воплотить на практике представители политических элит в развивающихся странах при поддержке международных организаций (ООН, Всемирный Банк и др.). В то же время работы Э. де Сото вызвали неоднозначную реакцию в академических кругах, и ряд его положений был подвергнут серьезной критике. Цель данной статьи — рассмотреть основные критические аргументы в отношении идей Эрнандо де Сото. Прежде всего, мы сосредоточимся на проблеме прав собственности, которая является одной из ключевых тем в его работах.

* Статья написана при финансовой поддержке РГНФ в рамках проекта «Институт захватного землепользования на Востоке России: исторический и сравнительный анализ», № 16-32-00029.

Карбаинов Николай Иванович — научный сотрудник Социологического института РАН, Санкт-Петербург (nkarbainov@gmail.com)

Karbainov Nikolay — Research Fellow, Sociological Institute of the Russian Academy of Sciences, St. Petersburg (nkarbainov@gmail.com)

Мировую славу Эрнандо де Сото принесли две его книги «Иной путь» (De Soto 1989; де Сото 1995) и «Загадка капитала» (De Soto 2000; де Сото 2004). Если книга «Иной путь» была посвящена ситуации в Перу, то в «Загадке капитала» Э. де Сото переносит свои идеи на все развивающиеся и постсоциалистические страны. В «Загадке капитала» он задает следующий вопрос: почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире? По его мнению, первоисточником социально-экономического отставания стран «третьего» и «второго» мира от развитых стран Запады является правовая необеспеченность частной собственности. Несмотря на то, что многие граждане в развивающихся и бывших социалистических странах де-факто владеют огромными экономическими активами в виде земельных участков, жилья, бизнеса, они не могут юридически оформить эти активы и, соответственно, использовать их для создания капитала. Так, например, они не могут использовать свою собственность в качестве залога для получения кредита, в отсутствие правовой защищенности у них отсутствуют мотивы по расширению бизнеса и т. д. Причина правовой необеспеченности частной собственности в развивающихся и бывших социалистических странах заключается в том, что во главе этих государств находятся «меркантилистские» режимы, которые в силу своей коррумпированности и неповоротливости правовой системы не успевают за реальными процессами развития стихийного предпринимательства. В частности процедура легализации собственности является настолько долгой и дорогостоящей, что граждане этих стран отказываются от нее и продолжают владеть своими активами неформально. Экономические успехи развитых стран мира, по мнению Э. де Сото, наоборот, заключаются в том, что они в свое время упростили и расширили возможности по легализации частной собственности для широких слоев населения, которые уже реально владели этой собственностью. В качестве такого примера Э. де Сото приводит историю США. Для решения проблем бедности и продвижения экономического процветания в развивающихся и бывших социалистических странах Э. де Сото предлагает упростить процедуры получения формальных титулов реальными владельцами и таким образом ускорить формализацию прав собственности (де Сото 2004).

В целом концепция Э. де Сото полностью согласуется с основными положениями так называемой либеральной парадигмы собственности (Hann 1998; Карбаинов 2014: 88–89). Сторонники либеральной парадигмы, опираясь на базовые постулаты (методологический индивидуализм

и рациональный выбор), рассматривают права собственности как отношения между автономными рациональными индивидами, максимизирующими свои усилия для достижения экономической прибыли, в чем и заключается главная функция собственности. В этом случае права собственности являются институтом, позволяющим снизить трансакционные издержки и уменьшить неопределенность (Норт 1997). При этом самой экономически эффективной формой собственности по сравнению с другими формами (общинной и государственной) является индивидуальная частная собственность (Demsetz 1967; Alchian, Demsetz 1973; Норт 1997). История человечества в рамках либерального подхода осмысливается как эволюция от коллективных форм собственности к индивидуальной частной собственности. Рано или поздно все общества должны совершить этот переход. В качестве идеального образца институционализации частной собственности выступают страны Запада (Hann 1998; Benda-Beckmann et al. 2009). При этом важным этапом институционализации частной собственности является ее формализация, т. е. юридическое признание со стороны государства. В рамках либеральной парадигмы проводится четкий водораздел между индивидуальной частной собственностью и государственной властью. Государственное вмешательство в форме различных регуляций и ограничений рассматривается как покушение на неприкосновенность частной собственности (например, Epstein 1985). Не случайно для данного подхода собственность — это исключительно «пучок» прав, но не обязанностей (Demsetz 1967; Alchian, Demsetz 1973). Практически единственная роль, которая отводится государству либеральной парадигмой, — это роль «ночного сторожа» и главного гаранта соблюдения прав собственности. Поэтому не случайно идеи Э. де Сото нашли поддержку в первую очередь среди экономистов и политологов, многие из которых являются сторонниками либеральной парадигмы прав собственности (например, Galiani, Schargrodsky 2010). В то же время работы Э. де Сото также подверглись критике со стороны историков, культурных антропологов, социологов, правоведов, а также некоторых экономистов и политологов, которые критически настроены в отношении либеральной парадигмы прав собственности. Далее остановимся на критике более подробно.

Э. де Сото в своих работах опирается на модель «экономического человека», совершающего рациональные действия и в первую очередь ориентированного на получение рыночной прибыли. Использование данной модели, по мнению критиков, приводит Э. де Сото к тому, что он уделяет недостаточное внимание социальным, культурным и политическим

факторам (Tomlinson 2007: 25–26; Royston 2007: 38; Латов, Нестик 2002). Также, по мнению критиков, собственность необходимо рассматривать как многофункциональный феномен, т. е. она выполняет не только функцию порождения капитала, но и другие важные социальные функции (Benda-Beckmann 2003: 188; Benda-Beckmann et. al. 2009; Humphrey, Verdery 2004; Nyamu-Musembi 2007: 1468). Например, она может служить для воспроизводства «моральной экономики», ориентированной на выживание локальных сообществ (Thompson 1971; Scott 1977). Также собственность выполняет такие социальные функции, как поддержание индивидуальной и групповой идентичности, воспроизводство политического порядка и социального неравенства и т. д. (Benda-Beckmann et al. 2009).

Для работ Э. де Сото, как и других сторонников либеральной парадигмы, характерен эволюционистский уклон (Nyamu-Musembi 2007). Развитие форм собственности, с точки зрения сторонников либеральной парадигмы, рассматривается как эволюционный предопределенный процесс перехода от коллективных форм собственности к индивидуальной частной собственности. Поэтому не случайно Э. де Сото фокусируется на индивидуальной частной собственности и игнорирует другие формы собственности (например, общинную или государственную). Единственный результат легализации прав собственности, по его мнению, — это индивидуальная частная собственность (Benda-Beckmann 2003; Кирдина 2004; Nyamu-Musembi 2007: 1464–1465; Kingwill et al. 2007: 55).

В «Загадке капитала» Э. де Сото пытается экстраполировать выводы и рекомендации из исследований, полученных в одних странах (Перу), на другие страны (в том числе на страны «второго мира»). (Woodruff 2001: 1220–1221). При этом он, например, не принимает во внимание значительные различия между странами бывшего СССР и странами «третьего мира» (Benda-Beckmann 2003: 189). Зарубежные и отечественные авторы показывают, что реальные отношения собственности в пост-социалистическом мире не всегда вписываются в идеальные схемы, рисуемые Э. де Сото (Marcuse 1996; Латов, Нестик 2002; Рыжова 2014; Журавская 2014; Карбаинов 2010; 2014; Галиндабаева 2014; Тыканова, Хохлова 2014; Бочаров 2015; Касаткина 2015).

Для работ Э. де Сото характерен европоцентризм или западно-центризм. Страны Запада выступают эталоном развития капитализма, к которому должны стремиться страны третьего и второго миров. По мнению критиков, история капитализма и современное состояние

прав собственности в странах Запада представлены у Э. де Сото в идеальном свете. Ему, как и другим представителям либеральной парадигмы собственности, присущи нормативизм и инструментализм: он не просто описывает и анализирует существующие проблемы собственности, но и стремится показать, какой должна быть идеальная форма собственности и что необходимо сделать, чтобы приблизиться к этому идеалу (Benda-Beckmann et al. 2009). В результате нормативизм либеральной парадигмы приводит к тому, что она не схватывает расхождения между идеей собственности (то, что должно быть в идеале) и институтом собственности (то, что есть на самом деле) (Underkuffler-Freund 1996). Даже в западных странах институт частной собственности далек от идеальных образцов, создаваемых либеральной парадигмой (Singer 2000: 7–8). Критики указывают на то, что взгляды Э. де Сото на историю капитализма и формирования индивидуальной частной собственности в Западной Европе и США не совсем корректны. Так, например, он практически пренебрегает ролью культуры при рассмотрении истории капитализма (Alexander 2010; Brophy 2010). Также Э. де Сото практически не уделяет внимания историческому контексту экспроприации собственности у угнетенных групп населения, что стало одним из важных источников развития капитализма (огораживание в Англии, изъятие земли у аборигенов в колониях) (Fernandes 2002; Tomlinson 2007: 18).

Как отмечают критики, легализация неформальной собственности не является панацеей для решения проблем бедности в развивающихся странах (Hendrix 1995: 223). В целом бедность более сложное явление и не сводится исключительно к отсутствию формального титула (Royston 2007: 38). По мнению К. Вудраффа, Э. де Сото переоценивает стоимость и степень распространенности неформальной собственности в странах третьего мира (Woodruff 2001). Он практически игнорирует предыдущий опыт не всегда успешных реформ по легализации неформальной собственности, например, реформы в Кении и Перу (Woodruff 2001: 1218–1222; Nyamu-Musembi 2007; Tomlinson 2007: 18). Только одной легализации неформальной собственности недостаточно, нужно еще и проведение других реформ (например, судебной реформы) (Hendrix 1995: 209; Woodruff 2001: 1222–1223). Формализация не только не гарантирует абсолютных прав частной собственности (Hendrix 1995: 188), но и не всегда гарантирует повышение надежности прав собственности, а иногда даже приводит к противоположным результатам (Hendrix 1995; Kingwill et al. 2007: 60). Без энфорсмента правовых границ собственности процесс формализации и регистрации не имеет смысла (Hendrix 1995:

210). Формальный титул не гарантирует защищенности прав собственности в условиях политической нестабильности (*ibid*: 190–191).

Как указывают критики, у Э. де Сото узкое понимание легальности, которое сводится только к легальности, признаваемой государственными институтами (Nyamu-Musembi 2007: 1459). В этом смысле для концепции Э. де Сото, по мнению В.В. Бочарова, присущ правовой фетишизм (Бочаров 2013: 22). Э. де Сото, например, не учитывает того, что формализация может вступить в противоречие с традиционными правилами землевладения, которые часто регулируются нормами обычного права (Hendrix 1995: 190). Формальный титул не всегда обеспечивает бесспорное доказательство прав собственности (Hendrix 1995: 191; Kerekes, Williamson 2008). В то же время неформальные механизмы могут обеспечивать надежность реальных прав собственности даже без наличия легального титула (Hendrix 1995: 187–188; Gilbert 2002: 9–10). Неформальные владельцы инвестируют в собственность (жилье, землю и т. д.) даже без легального статуса, и наличие данного титула не всегда приводит к росту инвестиций в собственность (Hendrix 1995: 193–196; Gilbert 2002: 9–10). При этом существуют вполне эффективные нелегальные рынки (в том числе и рынки самовольно захваченной земли) (Gilbert 2002: 10–11).

Процесс легализации часто ведет к перераспределению собственности и приводит к экономическим и социальным издержкам для бедняков. Для Э. де Сото бедняки — это гомогенная группа «героических предпринимателей», создающих, несмотря на препятствия, рыночную экономику в своих странах. Он не учитывает социальных и экономических различий внутри группы неформальных собственников (Benda-Beckmann 2003: 188; Royston 2007: 32; Kingwill et al. 2007: 55–56, 61). Э. де Сото недооценивает роль властных отношений и социального неравенства в процессах институционализации частной собственности (Royston 2007: 38). Формализация собственности часто благоприятствует властным элитам, представителям высшего и среднего классов (Benda-Beckmann 2003: 188; Kingwill et al. 2007: 56). В свою очередь для бедных слоев населения формализация собственности часто приводит к экономическим и социальным издержкам (Bernier 2000; Gilbert 2002; Kingwill et al. 2007). Так, например регистрация собственности — достаточно дорогостоящий процесс для бедняков (Hendrix 1995: 189). Формализация облегчает изъятие собственности (например, за долги) (*ibid*: 190). Также она нередко приводит к исключению дискриминируемых групп населения (женщин, представителей индигенных народов, арендаторов и т. д.) (Hendrix 1995: 214; Fernandes 2002; Nyamu-Musembi 2007: 1470). Легализация может подорвать существующие

неформальные рынки арендного жилья (Kingwill et al. 2007: 60–61). Таким образом, легализация приводит скорее не к улучшению жизни бедняков, а к перераспределению их неформальной собственности в руки богатых.

С точки зрения Э. де Сото, формализация недвижимости (земли и жилья) приведет к тому, что собственность можно будет использовать в качестве залога для получения банковских кредитов, которые могут быть использованы для создания или расширения бизнеса (де Сото 2004). Но, как показывают многочисленные эмпирические исследования, доступ к банковскому кредиту после формализации собственности в ряде стран либо отсутствует, либо очень ограничен. При этом банкиры по возможности избегают давать кредиты беднякам (Hendrix 1995: 197–198; Woodruff 2001: 1219; Gilbert 2002: 14–16; Benda-Beckmann 2003: 188; Tomlinson 2007: 18; Royston 2007: 38; Nyamu-Musembi 2007).

Рост банковского кредитования под залог формальной собственности зависит скорее от локальных рыночных условий. В странах Латинской Америки формальный титул способствует получению банковского кредита, а в странах Африки — нет, т. к. в Латинской Америке достаточно хорошо развиты рынки факторов производства (труд, земля, капитал), а в африканских странах они развиты плохо (Hendrix 1995: 198). При этом банковский кредит в некоторых странах можно получить и без наличия формального титула на собственность, например, в Нигерии (*ibid*: 197). К тому же недвижимость не единственный актив, который можно использовать в качестве залога для получения кредитов (*ibid*: 96). Также важно отметить, что нелегальные собственники нередко уже имеют доступ к кредитам через неформальные механизмы, даже не имея легального статуса (Fernandes 2002; Gilbert 2002: 17–20; Kingwill et al. 2007: 60; Nyamu-Musembi 2007: 1466). Так, например, исследование, проведенное в Боготе, столице Колумбии, показывает, что многие жители сквоттерских поселений получали кредиты у неформальных кредиторов, используя в качестве залога свою нелегальную недвижимость (Gilbert 2002: 20).

Таким образом, можно обозначить следующие критические аргументы, направленные против концепции Эрнандо де Сото: 1) использование модели *homo economicus* и невнимание к социальным, культурным и политическим факторам; 2) эволюционистский уклон и европоцентризм; 3) легализация собственности не панацея для решения проблем бедности; 4) формализация ведет к перераспределению собственности и приводит к экономическим и социальным издержкам для бедных слоев населения; 5) бедняки имеют ограниченный доступ к банковскому кредиту после формализации.

Литература

Бочаров В.В. *Неписанный закон: антропология права*. 2 изд. СПб.: издательство АИК, 2013.

Бочаров В.В. Земельная собственность в представлениях современных российских крестьян. *Журнал социологии и социальной антропологии*, 2015, 1: 146–162.

Галиндабаева В.В. Мегасобытия в постсоветских городах: неопатримониальные машины роста и присвоение государственной собственности. *Журнал социологии и социальной антропологии*, 2014, 5(76): 126–140.

де Сото Э. *Иной путь. Невидимая революция в третьем мире*. Пер. с англ. Б. Пинскер. М.: Catallaxy, 1995.

де Сото Э. *Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире*. Пер. с англ. Б. Пинскер. М: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2004.

Журавская Т.Н. «Собственники без собственности»: неформальные практики в условиях открытого рынка. *Журнал социологии и социальной антропологии*, 2014, 5(76): 52–69.

Карбаинов Н.И. Стратегии обоснования прав собственности на землю в ситуации правового плюрализма (на примере земельных споров в г. Улан-Удэ). *Журнал социологии и социальной антропологии*, 2010, 4: 140–157.

Карбаинов Н.И. Как владельцы (не) становятся частными собственниками (на примере земельных конфликтов в Улан-Удэ и Сочи). *Журнал социологии и социальной антропологии*, 2014, 5(76): 85–108.

Касаткина А.К. Частная собственность и коллективное товарищество: режимы собственности и социальные отношения в садоводческих некоммерческих товариществах Ленинградской области 2000-х гг. *Журнал социологии и социальной антропологии*, 2015, 1: 163–178.

Кирдина С. Может ли ученый изменить мир? (Эрнандо де Сото: Загадка капитала). *Отечественные записки*, 2004, 6(21): 246–252.

Латов Ю.В., Нестик Т.А. «Плохие» законы или культурные традиции? *Общественные науки и современность*, 2002, 5: 35–47.

Норт Д. *Институты, институциональные изменения и функционирование экономики*. Пер. с англ. М.: Фонд экономической книги Начала, 1997.

Рыжова Н.П. Земля и власть: различия в подходах к исследованию собственности (случай неформального землепользования китайских фермеров). *Журнал социологии и социальной антропологии*, 2014, 5(76): 7–35.

Тыканова Е.В., Хохлова А.М. Конфликт прав собственности в постсоветском городе (на примере случаев сноса гаражей в Санкт-Петербурге). *Журнал социологии и социальной антропологии*, 2014, 5(76): 109–125.

Alchian A., Demsetz H. (1973) The Property Right Paradigm. *The Journal of Economic History*, 33(1): 16–27.

Alexander G.S. (2010) Culture and Capitalism: A Comment on de Soto. In: *Hernando de Soto and Property in a Market Economy*. Ed. B. Baross. Farnham & Burlington: Ashgate: 41–50.

Benda-Beckmann von F. (2003) Mysteries of capital or mystification of legal property? *Focaal — European Journal of Anthropology*, 41: 187–191.

Benda-Beckmann F. von, Benda-Beckmann K. von, Wiber M. (2009) The Properties of Property. In: *Changing Properties of Property*. Benda-Beckmann F. von, Benda-Beckmann K. von, Wiber M. (eds.). Oxford: Berghahn: 1–39.

Berner E. (2000) Poverty Alleviation and the Eviction of the Poorest: Towards Urban Land Reform in the Philippines. *International Journal of Urban and Regional Research*, 24(3): 554–566.

Brophy A.L. (2010) Hernando de Soto and the Histories of Property Law. In: *Hernando de Soto and Property in a Market Economy*. Ed. B. Baross. Farnham & Burlington: Ashgate: 51–60.

Davis M. (2006) *Planet of Slums*. London & New York: Verso.

De Soto H. (1989) *The Other Path: The invisible revolution in the third world*. New York: Basic Books.

De Soto H. (2000) *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. New York: Basic Books.

Demsetz H. (1967) Toward a Theory of Property Rights. *The American Economic Review*, 57(2): 347–359.

Epstein R.A. (1985) *Takings: Private Property and the Power of Eminent Domain*. Harvard University Press.

Fernandes E. (2002) The Influence of de Soto's The Mystery of Capital. *Land Lines*, 14(1): 1–8.

Galiani S., Schargrodsky E. (2010) Property rights for the poor: Effects of land titling. *Journal of Public Economics*, 94(9): 700–729.

Gilbert A. On the mystery of capital and the myths of Hernando de Soto: what difference does legal title make? *International Development Planning Review*, 2002, 24(1): 1–19.

Hann C.M. (1998) Introduction: the Embeddedness of Property. In: *Property Relations: Renewing the Anthropological Tradition*, C.M. Hann (ed.). Cambridge: CUP: 1–47.

Hendrix S.E. (1995) Myths of Property Rights. *Arizona Journal of International and Comparative Law*, 12(1): 183–223.

Humphrey C., Verdery K. (2004) Introduction: Raising Questions about Property. In: *Property in Question: Value Transformation in the Global Economy*. Humphrey C., Verdery K. (eds.). Oxford: Berg: 1–28.

Kerekes C.B., Williamson C.R. (2008) Unveiling de Soto's Mystery: Property rights, capital, and development. *Journal of Institutional Economics*, 4(3): 371–87.

Kingwill R., Cousins B., Cousins T., Hornby D., Royston L., Smit W. (2007) Mysteries and Myths: De Soto, Property and Poverty in South Africa. In: *Are Hernando*

de Soto's views appropriate to South Africa? Johannesburg: University of the Witwatersrand: 53–65.

Marcuse P. (1996) Privatization and its Discontents: Property Rights in Land and Housing in the Transition in Eastern Europe. In: *Cities after socialism: urban and regional change and conflict in post-socialist societies*. G. Andrusz, M. Harloe and I. Szelenyi (eds.). Oxford: Blackwell Publishers: 119–191.

Nyamu-Musembi C. (2007) De Soto and Land Relations in Rural Africa: breathing life into dead theories about property rights. *Third World Quarterly*, 28(8): 1457–1478.

Royston L. (2007) Snakes and ladders: A housing perspective on de Soto and the first and second economy debate in South Africa. In: *Are Hernando de Soto's views appropriate to South Africa?* Johannesburg: University of the Witwatersrand: 32–43.

Scott J.C. (1977) *The Moral Economy of the Peasant: Rebellion and Subsistence in Southeast Asia*. Yale University Press.

Singer J.W. (2000) *Entitlement: The Paradoxes of Property*. New Haven, Conn.: Yale University Press.

Thompson E.P. (1971) The Moral Economy of the English Crowd in the 18th Century. *Past & Present*, 50: 76–136.

Tomlinson M.R. (2007) Are title deeds a silver bullet for accessing credit? In: *Are Hernando de Soto's views appropriate to South Africa?* Johannesburg: University of the Witwatersrand: 17–31.

Underkuffler-Freund L. (1996) Property: Special Right. *Notre Dame Law Review*, 71(5): 1033–1058.

Woodruff C. (2001) Review of de Soto's "The Mystery of Capital". *Journal of Economic Literature*, 39(4): 1215–1223.

THE PROBLEM OF PROPERTY RIGHTS IN THE WORKS OF HERNANDO DE SOTO: CRITICAL REVIEW

*Nikolay Karbainov**

Sociological Institute, Russian Academy of Sciences, St. Petersburg, Russia

Citation: Karbainov N.I. (2017) Problema prav sobstvennosti v rabotakh Hernando de Soto: kriticheskiy obzor [The Problem of Property Rights in the Works of Hernando de Soto: Critical Review]. *Zhurnal sotsiologii i sotsialnoy antropologii* [The Journal of Sociology and Social Anthropology], 20(1): 181–190 (in Russian).

Abstract. The article considers the main critical arguments regarding Hernando de Soto's ideas, primarily related to the problem of property rights, in the Russian-language and English-language literature. The author argues that: 1) Hernando de Soto uses the model of Homo Economicus and does not pay attention to social, cultural and political factors; 2) his concept of property has evolutionary and Eurocentric bias; 3) legalization of the informal property is not a panacea for the problem of poverty; 4) property formalization leads to property redistribution and considerable economical and social costs for the poor; 5) poor people have a restricted access to a bank loan after formalization of the property.

Keywords: property rights, Hernando de Soto, informal property, formalization of property rights.

* E-mail: nkarbainov@gmail.com.

Acknowledgements. The article was written with the financial support of the Russian Foundation for Humanitarian Research under the project «The Institute for Grasping Land Use in the East of Russia: Historical and Comparative Analysis», No. 16-32-00029.

References

- Alchian A., Demsetz H. (1973) The Property Right Paradigm. *The Journal of Economic History*, 33(1): 16–27.
- Alexander G.S. (2010) Culture and Capitalism: A Comment on de Soto. In: *Hernando de Soto and Property in a Market Economy*. Ed. B. Baross. Farnham & Burlington: Ashgate: 41–50.
- Benda-Beckmann F. von, Benda-Beckmann K. von, Wiber M. (2009) The Properties of Property. In: *Changing Properties of Property*. Benda-Beckmann F. von, Benda-Beckmann K. von, Wiber M. (eds.). Oxford: Berghahn: 1–39.
- Benda-Beckmann von F. (2003) Mysteries of capital or mystification of legal property? *Focaal — European Journal of Anthropology*, 41: 187–191.
- Berner E. (2000) Poverty Alleviation and the Eviction of the Poorest: Towards Urban Land Reform in the Philippines. *International Journal of Urban and Regional Research*, 24(3): 554–566.
- Bocharov V.V. (2013) *Nepisanyy zakon: antropologiya prava* [Unwritten law: anthropology of law]. SPb.: izdatel'stvo AIK (in Russian).
- Bocharov V.V. (2015) Zemel'naya sobstvennost' v predstavleniyakh sovremennykh rossiyskikh krest'yan [Land ownership in the views of modern Russian peasants]. *Zhurnal sotsiologii i sotsialnoy antropologii* [The Journal of Sociology and Social Anthropology], 18(1): 146–162 (in Russian).
- Brophy A.L. (2010) Hernando de Soto and the Histories of Property Law. In: *Hernando de Soto and Property in a Market Economy*. Ed. B. Baross. Farnham & Burlington: Ashgate: 51–60.
- Davis M. (2006) *Planet of Slums*. London & New York: Verso.
- de Soto E. (1995) *Inoy put'*. *Nevidimaya revolyutsiya v tret'yem mire* [Another way. Invisible revolution in the third world]. Per. s angl. B. Pinsker. M.: Catallax (in Russian).
- de Soto E. (2004) *Zagadka kapitala. Pochemu kapitalizm torzhestvuyet na Zapade i terpit porazheniye vo vsem ostal'nom mire* [The riddle of capital. Why capitalism triumphs in the West and is defeated in the rest of the world]. M: ZAO «Olimp-Biznes» (in Russian).
- De Soto H. (1989) *The Other Path: The invisible revolution in the third world*. New York: Basic Books.
- De Soto H. (2000) *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. New York: Basic Books.
- Demsetz H. (1967) Toward a Theory of Property Rights. *The American Economic Review*, 57(2): 347–359.
- Epstein R.A. (1985) *Takings: Private Property and the Power of Eminent Domain*. Harvard University Press.
- Fernandes E. (2002) The Influence of de Soto's The Mystery of Capital. *Land Lines*, 14(1): 1–8.
- Galiani S., Schargrodsky E. (2010) Property rights for the poor: Effects of land titling. *Journal of Public Economics*, 94(9): 700–729.
- Galindabayeva V.V. (2014) Megasobytiya v postsovetских gorodakh: neopatrimonial'nyye mashiny rosta i prisvoyeniye gosudarstvennoy sobstvennosti [Mega-events in post-Soviet cities: neopatrimonial machines of growth and appropriation of state property]. *Zhurnal sotsiologii i sotsialnoy antropologii* [The Journal of Sociology and Social Anthropology], 17(5): 126–140 (in Russian).
- Gilbert A. On the mystery of capital and the myths of Hernando de Soto: what difference does legal title make? *International Development Planning Review*, 2002, 24(1): 1–19.
- Hann C.M. (1998) Introduction: the Embeddedness of Property. In: *Property Relations: Renewing the Anthropological Tradition*, C.M. Hann (ed.). Cambridge: CUP: 1–47.
- Hendrix S.E. (1995) Myths of Property Rights. *Arizona Journal of International and Comparative Law*, 12(1): 183–223.
- Humphrey C., Verdery K. (2004) Introduction: Raising Questions about Property. In: *Property in Question: Value Transformation in the Global Economy*. Humphrey C., Verdery K. (eds.). Oxford: Berg: 1–28.
- Karbainov N.I. (2010) Strategii obosnovaniya prav sobstvennosti na zemlyu v situatsii pravovogo plyuralizma (na primere zemel'nykh sporov v g. Ulan-Ude) [Strategies for the justification of land ownership in a situation of legal pluralism (on the example of land disputes in Ulan-Ude)]. *Zhurnal sotsiologii i sotsialnoy antropologii* [The Journal of Sociology and Social Anthropology], 13(4): 140–157 (in Russian).
- Karbainov N.I. (2014) Kak vladel'tsy (ne) stanovyatsya chastnymi sobstvennikami (na primere zemel'nykh konfliktov v Ulan-Ude i Sochi) [As owners (not) become private owners (on the example of land conflicts in Ulan-Ude and Sochi)]. *Zhurnal sotsiologii i sotsialnoy antropologii* [The Journal of Sociology and Social Anthropology], 17(5): 85–108 (in Russian).

- Kasatkina A.K. (2015) Chastnaya sobstvennost' i kollektivnoye tovarishchestvo: rezhimy sobstvennosti i sotsial'nyye otnosheniya v sadovodcheskikh nekommercheskikh tovarishchestvakh leningradskoy oblasti 2000-kh gg [Private property and collective partnership: property regimes and social relations in horticultural non-profit partnerships of the Leningrad region of the 2000s]. *Zhurnal sotsiologii i sotsialnoy antropologii* [The Journal of Sociology and Social Anthropology], 18(1): 163–178 (in Russian).
- Kerekes C.B., Williamson C.R. (2008) Unveiling de Soto's Mystery: Property rights, capital, and development. *Journal of Institutional Economics*, 4(3): 371–87.
- Kingwill R., Cousins B., Cousins T., Hornby D., Royston L., Smit W. (2007) Mysteries and Myths: De Soto, Property and Poverty in South Africa. In: *Are Hernando de Soto's views appropriate to South Africa?* Johannesburg: University of the Witwatersrand: 53–65.
- Kirdina S. (2004) Mozhet li uchenyy izmenit' mir? (Hernando de Soto: Zagadka kapitala) [Can a scientist change the world? (Hernando de Soto: The Riddle of Capital)]. *Otechestvennyye zapiski*, 6(21): 246–252 (in Russian).
- Latov Yu.V., Nestik T.A. (2002) «Plokhiye» zakony ili kul'turnyye traditsii? [«Bad» laws or cultural traditions?] *Obschestvennyye nauki i sovremennost'* [Social Sciences and the Present], 5: 35–47 (in Russian).
- Marcuse P. (1996) Privatization and its Discontents: Property Rights in Land and Housing in the Transition in Eastern Europe. In: *Cities after socialism: urban and regional change and conflict in post-socialist societies*, G. Andrusz, M. Harloe and I. Szelenyi (eds.). Oxford: Blackwell Publishers: 119–191.
- North D. (1997) *Instituty, institutsional'nyye izmeneniya i funktsionirovaniye ekonomiki* [Institutions, institutional changes and the functioning of the economy]. M.: Fond ekonomicheskoy knigi Nachala (in Russian).
- Nyamu-Musembi C. (2007) De Soto and Land Relations in Rural Africa: breathing life into dead theories about property rights. *Third World Quarterly*, 28(8): 1457–1478.
- Royston L. (2007) Snakes and ladders: A housing perspective on de Soto and the first and second economy debate in South Africa. In: *Are Hernando de Soto's views appropriate to South Africa?* Johannesburg: University of the Witwatersrand: 32–43.
- Ryzhova N.P. (2014) Zemlya i vlast': razlichiya v podkhodakh k issledovaniyu sobstvennosti (sluchay neformalnogo zemlepol'zovaniya kitayskikh fermerov) [Land and power: differences in approaches to property research (the case of informal land use of Chinese farmers)]. *Zhurnal sotsiologii i sotsialnoy antropologii* [The Journal of Sociology and Social Anthropology], 17(5): 7–35 (in Russian).
- Scott J.C. (1977) *The Moral Economy of the Peasant: Rebellion and Subsistence in Southeast Asia*. Yale University Press.
- Singer J.W. (2000) *Entitlement: The Paradoxes of Property*. New Haven, Conn.: Yale University Press.
- Thompson E.P. (1971) The Moral Economy of the English Crowd in the 18th Century. *Past & Present*, 50: 76–136.
- Tomlinson M.R. (2007) Are title deeds a silver bullet for accessing credit? In: *Are Hernando de Soto's views appropriate to South Africa?* Johannesburg: University of the Witwatersrand: 17–31.
- Tykanova Ye.V., Khokhlova A.M. (2014) Konflikt prav sobstvennosti v postsovetском gorode (na primere sluchayev snosa garazhey v Sankt-Peterburge) [Conflict of property rights in the post-Soviet city (on the example of cases of demolition of garages in St. Petersburg)]. *Zhurnal sotsiologii i sotsialnoy antropologii* [Journal of Sociology and Social Anthropology], 17(5): 109–125 (in Russian).
- Underkuffler-Freund L. (1996) Property: Special Right. *Notre Dame Law Review*, 71(5): 1033–1058.
- Woodruff C. (2001) Review of de Soto's «The Mystery of Capital». *Journal of Economic Literature*, 39(4): 1215–1223.
- Zhuravskaya T.N. (2014) «Sobstvenniki bez sobstvennosti»: neformal'nyye praktiki v usloviyakh otkrytogo rynka [«Owners without property»: informal practices in an open market]. *Zhurnal sotsiologii i sotsialnoy antropologii* [Journal of Sociology and Social Anthropology], 17(5): 52–69 (in Russian).