

ГОРОД КАК АРЕНА СПОРТИВНЫХ МЕГАСОБЫТИЙ

CITY AS AN ARENA OF SPORT MEGA-EVENTS

Николай Карбаинов

КОНФЛИКТ СОБСТВЕННОСТИ В ОЛИМПИЙСКОМ СОЧИ: ПОБЕДИТЕЛИ И ПРОИГРАВШИЕ*

Статья посвящена анализу конфликта собственности в олимпийском Сочи. На основе критической парадигмы в исследованиях Олимпийских игр анализируются социальные и экономические выгоды и издержки жителей Сочи, утративших недвижимость, для целей олимпийского проекта. Выделены победители, получившие денежную и натуральную компенсацию, и проигравшие, не получившие компенсации за изъятую собственность. Раскрывается парадокс фактической легализации прав собственности частью жителей Имеретинской бухты в условиях формального отсутствия у них легальных прав собственности на недвижимость. Несмотря на доминирование государственного дирижизма, жителям удалось получить денежную или натуральную компенсацию за изъятую недвижимость. Основанием успеха жителей в отстаивании своих интересов в конфликте с государственными контрагентами — организаторами Олимпийских игр в Сочи послужили пять причин: 1) пристальное международное внимание к Олимпийским играм; 2) мобилизация и самоорганизация протестного движения жителей Сочи; 3) сверхцентрализованность модели государственного дирижизма; 4) правовая неопределенность, характерная для переходного режима собственности в постсоветских странах; 5) легитимность неформальных

* Статья основана на материалах исследований, проведенных в 2009–2012 гг. при финансовой и организационной поддержке Института проблем правоприменения при Европейском университете в Санкт-Петербурге и Факультета политических наук и социологии ЕУСПб; и в 2013 г. при финансовой поддержке РГНФ №13-03-00430 в рамках коллективного проекта Центра культурных исследований постсоциализма КФУ «Социальные последствия подготовки и проведения международных спортивных мега-событий для локальных сообществ в городах постсоветской России (на примере Универсиады в Казани в 2013 г. и Олимпийских игр в Сочи в 2014 г.)».

Карбаинов Николай Иванович — магистр социологии Европейского университета в Санкт-Петербурге, научный сотрудник Центра культурных исследований постсоциализма Казанского федерального университета (nkarbainov@eu.spb.ru; nkarbainov@gmail.com)

Nikolay Karbainov — MA in Sociology (European University at St. Petersburg), Research Fellow, Center for Cultural Studies of Post-Socialism, Kazan (Volga Region) Federal University, Russia (nkarbainov@eu.spb.ru; nkarbainov@gmail.com)

прав собственности для локального сообщества и политических элит. Статья основана на материалах полевых исследований в Сочи, проведенных в 2010–2011 и в 2013 гг.

Ключевые слова: мегасобытия, права собственности, режим собственности, конфликт собственности, Олимпийские игры, Сочи, государственный дирижизм.

Nikolay Karbainov

CONFLICT OVER PROPERTY RIGHTS IN OLYMPIC SOCHI: WINNERS AND LOSERS

The article considers the conflict over property rights in Olympic Sochi. Following the critical paradigm utilized in Olympic studies the author analyzes social and economic benefits and costs of Sochi-dwellers who lost their real estate for Olympic project. He identifies winners who received financial or “in kind” recompense and losers who didn’t. He reveals a paradox of virtual property rights legalization by some Imeretinskaya Bay dwellers. Despite the domination of state dirigisme, city residents managed to receive financial or “in kind” recompense for property seizure. There are five factors that are crucial for successful defending of Sochi-dwellers interests in their conflict with the government contractors who organized the Olympic Games in Sochi: 1. Close international attention to the Olympic Games; 2. Mobilization and self-organization of protest movement of Sochi residents; 3. Excessive centralization of the state dirigisme model; 4. Legal uncertainty inherent in transitional period of property regime in post-Soviet countries; 5. Legitimacy of informal property rights for local community and political elites. The article is based on fieldwork in Sochi in 2010–2011 and 2013.

Keywords: mega-events, property rights, property regime, conflict over property right, Olympic Games, Sochi, state dirigisme.

В последние десятилетия элиты стран и городов во всем мире стремятся провести международные спортивные мегасобытия, такие как Олимпийские игры, чемпионаты мира и др. Не является исключением и Россия. Так, например, в 2013 г. в Казани прошла Универсиада, в 2014 г. в Сочи будут проведены зимние Олимпийские игры, в 2018 г. в нескольких городах России пройдет чемпионат мира по футболу. Организаторы мегасобытий часто говорят о том, что подготовка и проведение таких масштабных спортивных праздников приведет к благоприятным социальным и экономическим последствиям: росту престижа страны на международной арене, привлечению инвестиций, строительству новой инфраструктуры, появлению новых рабочих мест, развитию туризма и т. д. Критики, наоборот, утверждают, что данные спортивные события могут привести к негативным социальным последствиям, таким как разрушение привычного образа жизни и социальных связей в локальных сообществах, потеря

жилья и работы (особенно среди малоимущего населения), ухудшение экологической обстановки, снижение роли местного самоуправления, нарушение прав собственности и прав человека.

В этом случае сталкиваются два подхода к оценке и анализу влияния спортивных мегасобытий на принимающие города и страны. Сторонники первого подхода исходят из логики гомогенного субъекта. Данная логика предполагает, что главным получателем выгод от подготовки и проведения мегасобытий выступает в целом «страна», «город» или «горожане». Таким образом, мегасобытия выступают в качестве «общего блага», выгоды от получения которого можно подсчитать в экономических показателях. Данную точку зрения чаще всего отстаивают организаторы мегасобытий, а также некоторые представители научного сообщества, в первую очередь, экономисты (напр., Preuss 2004; Нуреев, Маркин 2010). Сторонники второго подхода, который К. Тухей и А. Вил называют критической парадигмой в олимпийских исследованиях (Toohey, Veal 2007), исходят из логики столкновения и взаимодействия интересов множества субъектов. Эта логика предполагает, что выгоды и издержки от мегасобытий распределяются неравномерно для различных социальных групп. Причем не всегда выгоды и издержки можно подсчитать с помощью экономических показателей. С точки зрения сторонников данного подхода, главными бенефициариями мегасобытий являются политические и экономические элиты, а проигравшими — представители малоимущих слоев населения, мелкие собственники и арендаторы, этнические и расовые меньшинства. Эти взгляды характерны для многих активистов антиолимпийских общественных движений в принимающих городах и странах, а в научном поле эту логику обычно воспроизводят политологи, культурологи и социологи (в первую очередь сторонники неомарксизма, феминизма и коммунитаризма) (например, Olds 1998; Lenskij 2008). В этой статье я буду придерживаться взглядов критической парадигмы.

Объектом исследования в статье выступает один из конфликтных аспектов влияния мегасобытий на принимающие города — конфликт собственности, который я проанализирую на примере олимпийского Сочи. Опираясь на логику критической парадигмы, я рассмотрю победителей и проигравших в конфликте собственности в Сочи. При этом я не буду писать о главных победителях — политических и экономических элитах России, а скорее меня интересует распределение социальных и экономических выгод и издержек среди жителей Сочи, у которых изъяли недвижимость для целей олимпийского проекта. Внутри этой группы можно выделить победителей, получивших денежную и натуральную компенсацию, и проигравших, которые не получили компенсации за изъятую собственность.

При анализе этой проблемы необходимо учитывать два важных условия. Во-первых, управление мегапроектами в России принципиально отличается от управления, которое характерно для стран Северной Америки и Западной Европы. Если в развитых капиталистических странах важную роль в управлении мегапроектами играют бизнес-элиты, которые вступают в коалиции с политическими элитами принимающих городов и стран, то в России центральную

роль в управлении играет государство и в первую очередь федеральный центр (Тев 2009; Müller 2011). Таким образом, если для управления мегапроектами в Северной Америке (и в меньшей степени в Западной Европе) свойственна модель «городского предпринимательства» (Harvey 1989), в рамках которой главной целью привлечения мегасобытий является извлечение экономических прибылей для элит, то для России, с точки зрения Мартина Мюллера, характерна модель «государственного дирижизма», в рамках которой политические или идеологические выгоды от организации мегасобытий намного важнее, чем экономические прибыли (Müller 2011). Во-вторых, при анализе конфликта в Сочи важно учитывать специфику режима собственности в постсоветских странах (Карбаинов 2013). Если в западных странах существует достаточно стабильный режим собственности, где права и обязанности различных собственников и других правообладателей четко определены, то для постсоветских городов характерен переходный режим собственности с запутанными и пересекающимися правами различных агентов. Также важная особенность режима собственности в постсоветских городах — наличие большого количества неформальных собственников, которые реально владеют недвижимостью, но до сих пор не легализовали свои права по новым формальным правилам. Например, в случае Сочи 90 % населения Имеретинской бухты (Имеретинка, основной район олимпийского строительства) состояло из неформальных владельцев без легальных прав собственности.

Таким образом, в данной статье я проанализирую, почему в условиях государственного дирижизма и отсутствия легальных прав собственности некоторые жители Имеретинской бухты сумели легализовать свои права на собственность и получить денежную или натуральную компенсацию за изъятую недвижимость.

Статья основана на следующих материалах: 1) 40 интервью и результатах наблюдения, собранных в ходе полевых исследований в Сочи в 2010–2011 гг. и 2013 г.; 2) документах (нормативных актах, заявлениях, архивных данных, аналитических отчетах и т. д.); 3) материалах СМИ (газеты, журналы, Интернет и т. д.)*.

В первом разделе статьи я дам общую характеристику локального режима собственности, который существовал в Имеретинке до Олимпиады. Во втором разделе я проанализирую процедуру изъятия собственности в Сочи, которая предусматривалась в «олимпийском законе» (№ 310-ФЗ от 1 декабря 2007 г.). В третьем разделе покажу, каким образом применялся «олимпийский закон» на практике в контексте земельного конфликта в Имеретинке. Наконец, в заключении я суммирую свои выводы.

* Я хотел бы выразить благодарность Вадиму Волкову и всем сотрудникам Института проблем правоприменения при Европейском университете в Санкт-Петербурге, которые оказали неоценимую помощь в проведении исследования. Также хочу поблагодарить всех моих информантов в Сочи.

Имеретинка: локальный режим собственности до Олимпиады

Имеретинская низменность (Имеретинка) — это равнина в междуречье рек Псоу (по этой реке проходит граница с Абхазией) и Мзымта. Именно этот район Сочи был выбран для строительства основных объектов зимних Олимпийских игр 2014 г. Имеретинская низменность преимущественно использовалась как сельскохозяйственная территория. В Имеретинке существовало несколько сельскохозяйственных предприятий: совхозы «Россия», «Сочинский», «Южные культуры» («Южзеленхоз»). Большинство населения Имеретинки работало в этих совхозах. Дополнительный заработок жители Имеретинской низменности получали от приема отдыхающих в курортный сезон. Особенно сильно роль доходов от туризма возросла в постсоветский период. По результатам опроса Фонда общественного мнения жителей Имеретинской низменности (180 респондентов), проведенного в апреле 2009 г., для 73 % респондентов сдача жилья отдыхающим была одним из главных источников доходов семьи (Самкович, Климов 2009). Большинство жителей занималось данным видом деятельности без всяких разрешений со стороны государства. Как отмечает председатель общественного градостроительного совета Сочи архитектор О.В. Козинская: *«Имеретинка по всем генеральным планам должна быть курортной зоной, но там жилая застройка. Да, это нарушение генерального плана, но практически жители занимаются курортной деятельностью. Это частные гостиницы. Поэтому нужно принять все меры, чтобы их легализовать в качестве частных гостиниц»* (интервью 14).

По результатам полевого исследования в Имеретинской низменности можно выделить следующие группы землевладельцев, каждая из которых распоряжалась землей, опираясь на различные правила: 1) «старые собственники» (староверы и большинство жителей совхоза «Россия»); 2) «самовольщики» (жители «шанхаев», беженцы); 3) «новые собственники». Все эти группы получали доступ к земле в разных структурных (исторических) условиях, при разных правовых режимах.

Первыми поселенцами в Имеретинке были староверы: *«27 мая 1911 года 160 семей казаков-некрасовцев (по другим данным липован) в количестве 616 чел. переселились в Сочинский округ <...> 36 семей переселенцев поселились на участке Имеретинская бухта, площадью 147 десятин удобной земли, где ими был создан поселок Марлинский»* (Архивная справка... 2008). Староверы получили право использовать землю от царского правительства, т. е. на вполне легальных основаниях того времени. Формально эта земля оставалась собственностью государства. Хотя после Революции 1917 г. новая власть урезала земельные участки староверов с одного гектара до 25 соток (интервью 11), они продолжали использовать оставшуюся у них землю под жилье и приусадебное хозяйство. То есть, с точки зрения советского государства, право использования этой земли староверами оставалось как легальным, так и легитимным. Со временем эта легитимность только закреплялась. В 1990-е гг. в связи с началом земельной приватизации у староверов происходит расхождение легальности и легитимности. С появлением новых правил староверы перестали вписываться в легальные рамки. Главным препятствием для формализации прав частной собственности

являлся режим «санитарной зоны», существующий в некоторых частях Имеретинки. При этом высокий уровень легитимности, в глазах как жителей Сочи, так и местных чиновников, позволял староверам чувствовать себя собственниками земли и без оформления «ненужных бумажек» (интервью 11). В качестве еще одной важной причины нежелания оформлять землю в собственность информанты указывали также сложность процедуры узаконения («бюрократия», «стояние в очередях», «взятки чиновникам») (интервью 13). Как пишет по этому поводу Иван Климов: «размер взятки за оформление документов обосновывается и оправдывается тем, что люди должны платить за возможность пользоваться “природной рентой”, т. е. тем, что их жилище является источником получения денег с туристического сезона. Так возникает легитимация коррупционных практик в городе» (Климов 2009).

По схожим правилам землевладения жили и многие жители совхоза «Россия» — потомки тех людей, которые поселились в Имеретинке в советское время (в основном сразу после Великой отечественной войны). Каждая переселившаяся семья получала земельный участок от совхоза для строительства жилья и для ведения приусадебного хозяйства. Из трудового договора тех лет: «*Семейным рабочим, служащим и специалистам, постоянно закрепленным на работе, будут отводиться приусадебные участки в постоянное пользование для строительства индивидуальных домов, как в порядке кооперативного жилищного строительства, так и в порядке индивидуальной застройки*» (Трудовой договор... 1949). Использование земли также было вполне легальным и легитимным в рамках советского правового режима. В 1990-е гг. так же, как и у староверов, у жителей совхоза «Россия» происходит расхождение легальности и легитимности, что не мешало многим жителям считать, что различные документы, выданные им в советское время, и давность проживания в Имеретинке дают им право рассматривать эту землю в качестве своей собственности.

Другая особая группа владельцев земли в Имеретинке — это «самовольщики», жители «шанхаев». В основном эта группа состоит из беженцев, которые оказались в Сочи в конце 1980—1990-х гг. в связи с вооруженными конфликтами в Абхазии, Южной Осетии и Нагорном Карабахе. Одни беженцы осваивали пустоши и строили на них дома без разрешения властей, другие поселились в аварийных домах (с разрешения чиновников). Старожилы и представители местной власти рассматривали использование земли беженцами как нелегальное и нелегитимное. Жить на этой земле они продолжали по двум причинам: во-первых, им помогал статус беженцев, с помощью которого они хоть как-то оправдывали свое право на проживание, во-вторых, то, что эти земельные участки не были востребованы со стороны третьих лиц.

И наконец, третья группа землевладельцев, которых я называю «новыми собственниками», состояла из старожилов, которые в новых условиях де-юре оформили права собственности на землю, и из тех жителей Сочи, которые покупали дома и земельные участки в Имеретинке в 1990—2000-е гг. и также де-юре оформляли на них права собственности. По экспертным оценкам, «новые собственники» в 2007 г. составляли 10 % жителей Имеретинки (интервью 1). Таким образом, право «новых собственников» на землю было как легальным,

так и легитимным. Но здесь важно отметить, что нередко «новые собственники» получали легальный статус через совершение незаконных действий. Так, например, О.В. Козинская, председатель Градостроительного совета Сочи, в интервью указывала на то, что в 1990–2000-е гг. в Сочи происходили активный захват и распродажа мест публичного пользования (пляжной полосы, территории парков, водоохраных зон и т. д.). «Захватчики», используя личные связи и деньги, оформляли через суд права собственности на земельные участки: *«Чиновник, не принимая на себя такую ответственность, направлял движение событий через суд. Ну а суд принимает решение в пользу собственника. Я знаю только одно решение суда, принятое в пользу города. То есть право частного лица является приоритетным, а интерес городского сообщества в целом не принимается во внимание»* (интервью 14). В результате в Сочи возникли районы, застроенные и оформленные в частную собственность в нарушение градостроительного, земельного, экологического законодательства (интервью 14). В частности в Имеретинской низменности, которая входит в состав первой санитарной зоны, в принципе нельзя было оформлять земельные участки в частную собственность, но все эти легальные ограничения игнорировались (интервью 1).

В результате в Имеретинской низменности, по словам О.В. Козинской, сложилась следующая ситуация: *«Люди, которые исторически там жили и освоили очень тяжелую территорию и она их кормила, начиная со староверов и тех, кто в течение ста лет практически там существовали поколениями, они не волновались о своей собственности, потому что она исторически им принадлежала. А те, кто пришли туда в конце 1990-х — начале 2000-х годов, они уже в новой ситуации знали, что необходимо как-то оформить свое право и они его оформили. И жители, которые историческое право на эту территорию имеют, они оказались практически в бесправном положении»* (интервью 14).

Таким образом, в Имеретинке сосуществовали три вида собственности на землю: 1) собственность старожилов, которая в постсоветский период перестала вписываться в новые легальные рамки, но оставалась легитимной в глазах местного сообщества и представителей власти; 2) «собственность» беженцев, которая была как нелегальной, так и нелегитимной; 3) собственность «новых собственников», которая являлась как легитимной, так и соответствовала новым легальным правилам (хотя получение легального статуса не всегда было законным).

«Олимпийский закон»

4 июля 2007 г. на сессии Международного олимпийского комитета в Гватемале город Сочи был выбран в качестве столицы XXII Олимпийских зимних игр 2014 г. После объявления Сочи местом проведения Олимпиады 2014 г. оказалось, что в городе ощущается серьезная нехватка свободной земли под строительство. Возникла необходимость массового изъятия земельных участков у жителей Сочи.

Изъятие частной собственности для общественных целей (за компенсацию) (Eminent domain или expropriation in the public utility) является общемировой практикой (Маттеи, Суханов 1999: 275). В частности во многих странах, где

проводились Олимпийские игры, государство изымало земельные участки у частных собственников за компенсацию. Нередко это приводило к конфликтам государства с собственниками (Olds 1998; Green 2003; COHRE 2007; Lenskij 2008; Карбаинов 2013). В некоторых странах, например, в Испании, олимпийские конфликты решались относительно конструктивно. В других странах, принимавших Олимпиаду, например в Южной Корее и Китае, проблема дефицита земли решалась путем изгнания жителей с востребованной территории или без всякой компенсации, или с выплатой компенсации, которая не покрывала расходы жителей. Так, например, перед Олимпийскими играми в Пекине, по данным Женевской правозащитной организации, из своих домов было выселено около 1,5 млн. пекинцев (COHRE 2007). Российские власти сделали выбор скорее в пользу «барселонского», чем «пекинского» варианта решения проблемы изъятия недвижимости.

В Земельном и Гражданском кодексах РФ прописана процедура изъятия земельных участков и недвижимости для государственных нужд. В данном случае под государственной нуждой понимается необходимость строительства объектов инфраструктуры, доступа к залежам полезных ископаемых, сооружения военных объектов. Решение об изъятии принимает орган исполнительной власти федерального, регионального или муниципального уровня. Собственник, получивший уведомление об изъятии имущества, имеет ровно год на переговоры с чиновниками. Если за год согласие не достигнуто, власти вправе подавать иск и добиваться изъятия в судебном порядке (ГК РФ; ЗК РФ). Важно отметить, что на практике данный механизм изъятия, по крайней мере, в массовом масштабе, применялся не часто. Специально для целей Олимпиады данную процедуру решили упростить путем принятия особого «олимпийского закона».

В отличие от западных стран, принимавших Олимпийские игры, где, как я уже упоминал, существует довольно стабильная система земельных отношений, в которой институт частной собственности, признаваемый де-юре, занимает центральное положение, в России земельные отношения довольно запутанные и нестабильные. В России существует серьезное расхождение между собственностью на землю, признаваемой де-факто, и частной собственностью, признаваемой де-юре, и число тех, кто реально владеет землей, не имея легального статуса, намного превышает число тех, кто оформил землю в собственность по новым легальным правилам. Именно эта проблема стала одним из главных препятствий в разработке правового механизма изъятия земли. Разработчики «олимпийского закона» должны были ответить на такие вопросы: Кто является собственником и соответственно имеет право на компенсацию? Как собственник может повлиять на процесс изъятия земли, в частности на размер компенсации? Как соблюсти баланс частных и публичных интересов?

К сентябрю 2007 г. в МЭРТ был разработан «олимпийский» законопроект, который предусматривал упрощенный порядок изъятия земельных участков. Законопроект разрабатывался в довольно сжатые сроки — с июля по сентябрь 2007 г. Но даже за этот короткий срок разработчики законопроекта, по моему мнению, постарались учесть информацию, которая приходила им из Сочи

и которая повлияла на содержание законопроекта. Особенно могли повлиять два события. Во-первых, стремительный рост цен на недвижимость. По оценкам агентств недвижимости, после объявления Сочи олимпийской столицей цены на недвижимость за месяц поднялись на 50 %, а сотка земли на первой линии у моря достигла 100–150 тыс. долларов (Крашаков 2007). Во-вторых, на разработчиков могли повлиять начавшиеся протестные выступления жителей Сочи против будущего изъятия земли.

«Олимпийский» законопроект состоял из поправок, которые вносили изменения в законодательные акты РФ. В частности вводились поправки в Земельный, Жилищный Гражданский кодексы, которые касались изъятия земли. Механизм изъятия земли по «олимпийскому» закону предполагал следующие шаги. Сначала власти Краснодарского края принимают решение об изъятии земли и уведомляют об этом собственника. В течение семи дней собственник должен подписать договор с оценочной компанией, которую он мог выбрать из числа компаний, отобранных «Олимпстроем». Далее в течение 30 дней со дня заключения договора с оценщиком должен быть подготовлен акт оценки, один экземпляр которого предоставлялся собственнику. В течение 20 дней со дня получения отчета об оценке подготавливался и предоставлялся собственнику проект соглашения об условиях изъятия. В течение двух месяцев со дня ознакомления с проектом соглашение либо заключается, и обеспечиваются условия для его выполнения (земельный участок изымается в установленный срок и производится компенсация), либо в том случае, если собственник не согласен с условиями соглашения, представители Краснодарского края обращаются в суд с требованием принудительного изъятия имущества.

Важной частью «олимпийского» законопроекта было расширение круга лиц, которые могли рассчитывать на получение компенсации за изымаемый земельный участок. Получить компенсацию могли не только те, кто имеет право частной собственности на землю, но и те лица, которые распоряжаются земельными участками на основе прав постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения. По нормам, прописанным в Гражданском кодексе, в случае изъятия земли собственник может рассчитывать как на компенсацию стоимости земельного участка, так и на возмещение убытков (в том числе и упущенной выгоды). Лицо, которое имеет право бессрочного пользования или право пожизненного наследуемого владения, может рассчитывать только на возмещение убытков, но не получает компенсации за земельный участок, т. к. формальным собственником является в этом случае государство (Коростелев 2008). Таким образом, «олимпийский» законопроект уравнивал в правах частных собственников с пользователями и владельцами земли.

Право претендовать на компенсацию по «олимпийскому» законопроекту получали также те лица, которые «самовольно» владели земельными участками, но только в том случае, если суд признавал право собственности. Таким образом, государство расширяло состав собственников не только за счет тех, кто имеет «право собственности», «право бессрочного пользования» и «право пожизненного наследуемого владения», но и за счет тех, кто владел землей де-факто, не имея легального статуса.

Также в «олимпийском» законопроекте не предполагался пересмотр приватизации земли, которая была оформлена в нарушение законодательства. Как высказался по этому поводу депутат Госдумы Юрий Барзыкин: *«Хотя по законодательству эти все земли, конечно, государственные. И приватизации не подлежали, это первая санитарная зона, на побережье. Но история у нас была такая, что многие получили ее в собственность, и это факт. Его никто не собирается оспаривать»* (Радио «Эхо Москвы»... 2007).

В результате «Олимпийский закон» был принят Госдумой и Советом Федерации, а 1 декабря 2007 г. закон подписал президент России. «Олимпийский» закон представлял собой попытку компромисса: с одной стороны, разработчики и законодатели попытались учесть интересы жителей Сочи, чьи земельные участки попадают под строительство олимпийских объектов, с другой, права собственников были значительно урезаны. Закон расширял круг лиц, которые имеют право на компенсацию, но и предполагал процесс оценки выкупаемой собственности, из которого собственники практически исключались.

Земельный конфликт в Имеретинке

Конфликт собственности в олимпийском Сочи в той или иной форме был неизбежен. Приход в Сочи новых сильных акторов, претендующих на земельный ресурс, и привнесение новых правил, которые вступали в противоречие со старыми действующими институтами, не могло не привести к конфликту. И здесь, на мой взгляд, важно понять те условия, которые повлияли как на саму возможность возникновения земельного конфликта, так и на то, какие формы принял и каким образом протекал данный конфликт.

Первое важное условие, о котором я хотел бы упомянуть, — это то, что с помощью Олимпийских игр в Сочи российские элиты пытались показать, что «Россия — нормальная страна» (Макарычев 2013). Во многом поэтому, на мой взгляд, Кремль и Белый Дом (т. е. президент и правительство РФ) с самого начала поставили перед региональными чиновниками две задачи, которые во многом противоречили друг другу: во-первых, своевременно обеспечить строительство олимпийских объектов, во-вторых, соблюсти интересы собственников, жителей Сочи. Данное противоречие было прописано в «олимпийском законе». Я не буду в этой работе подробно касаться причин, побудивших Москву выбрать путь правового решения земельного вопроса в Сочи. Однако укажу кратко две основные причины. Одна из причин — российская политическая элита в последнее десятилетие пытается если не установить «верховенство права», то по крайней мере поддерживать «диктатуру закона». Другая причина — Олимпиада в Сочи находится в центре внимания международной общественности, и проблемы с нарушением прав частной собственности вряд ли могли позитивно сказаться на имидже России на мировой арене.

Установка Москвы не только на словах, но и на деле соблюсти интересы жителей Сочи предоставила саму возможность организациям землевладельцев в Сочи отстаивать свои права частной собственности. Эта установка также связывала руки местных элит, которые вынуждены были воздерживаться от применения силовых мер и идти на уступки собственникам по тем или иным во-

просам. Данная структура политических возможностей предопределила то, что земельный конфликт в Сочи стал развиваться не по «пекинскому» сценарию.

Кроме задачи по соблюдению интересов собственников, как я уже упоминал выше, перед региональными властями и «Олимпстроем» была поставлена задача своевременного строительства олимпийских объектов. Нередко чиновники оказывались перед дилеммой: либо своевременно начать строить олимпийские объекты, но для этого пришлось бы пойти на принудительное изъятие собственности, либо вести долгие переговоры с собственниками и тем самым затягивать строительство. В результате не выполнялись или выполнялись не в полной мере обе задачи. Здесь важно отметить, что местные элиты были не просто исполнителями воли Москвы, но они также имели свои собственные экономические и политические интересы в реализации олимпийского проекта. Для городских и региональных элит были характерны такие стратегии, как селективное применение закона (Панеях 2003), дискреция, неприменение тех или иных норм закона и т. д. (Solomon 2008). На практики правоприменения в Сочи также оказывали влияние различные экономические агенты (инвесторы), которые продвигали свои интересы.

Хронологически можно выделить четыре основных этапа конфликта в Сочи. Первый этап (июль 2007 — июль 2008 гг.) — этап назревания конфликта, от избрания Сочи олимпийской столицей до первых уведомлений об изъятии собственности. На этом этапе разрабатывается «олимпийский» закон и подготавливается процедура изъятия земли. Уже на этом этапе собственники организуют протестные акции. Второй этап (июль 2008 — июль 2009 гг.) — этап наибольшей эскалации конфликта. На этом этапе предпринимается попытка применить механизм изъятия земли, предусмотренный «олимпийским законом», но в итоге он дает сбой. Третий этап (июнь 2009 — лето 2010 гг.) — этап «позиционной войны». Механизм принудительного изъятия земли на этом этапе так и не начал работать, но от планов выкупа земельных участков государство не отказывается, хотя число планируемых для изъятия участков существенно сократилось. Жители «Имеретинки» на этом этапе продолжают бороться за свои права собственности. И, наконец, четвертый этап — «этап перемирия». На этом этапе власти пошли на ряд уступок некоторым жителям Имеретинки и начался полноценный процесс изъятия недвижимости и переселения землевладельцев.

В конфликт были вовлечены следующие стороны: 1) акторы, представляющие интересы собственников; 2) акторы, представляющие интересы государства (городские и краевые чиновники и служащие госкорпорации «Олимпстрой»); 3) инвесторы; 4) арбитры. Рассмотрим каждую из групп более подробно.

Акторы, представляющие интересы собственников. В эту группу я включаю следующих акторов: ГОС «Псоу», общину староверов, «Союз жителей Имеретинки». Условно в эту группу можно включить также и «Ассоциацию предпринимателей и инвесторов Нижнеимеретинской низменности» (она отражала интересы одного из инвесторов — ОАО «Черноморец»). Данные организации возглавляются небольшими группами активистов. Большинство жителей Имеретинки либо периодически участвовали в акциях, организованных этими

группами, либо занимали выжидательную позицию. Отношения между этими организациями довольно сложные: от сотрудничества в ходе совместных протестных акций до вражды.

Актеры, представляющие интересы государства. По «олимпийскому» закону, подготовка Игр непосредственно в Сочи, и в частности изъятие земли у собственников, были возложены на власти Краснодарского края (в том числе и администрацию Сочи) и на госкорпорацию «Олимпстрой».

Инвесторы. Свои интересы в Имеретинке имеют такие инвесторы, как «Базовый элемент» (компания, входящая в «империю» Олега Дерипаски), ОАО «Черноморец» (во главе с иорданским подданным Аль-Хунейди Мамун Ибрагимом), «Морпорт» и др.

Арбитры. Актеры, к которым обращались за третейскими услугами участники конфликта. Это в первую очередь президент и Правительство РФ, суды, государственные контролирующие органы (Прокуратура, Ростехнадзор, Счетная палата и т. д.), Международный олимпийский комитет, Европейский суд по правам человека и др. Влияние одних арбитров, например, Кремля, имело большое значение, влияние других арбитров (например, МОК) было незначительно.

Первыми жертвами Олимпиады стали беженцы-«самовольщики». Еще до принятия «олимпийского» закона летом 2007 г. власти Краснодарского края объявили войну самострою. Так, например, в октябре 2007 г. на улице Голубой в Имеретинке было снесено несколько бараков, в которых проживали беженцы (Иванова и др. 2007). Интересно отметить, что борьба с «самоволкой» велась весьма избирательно: с одной стороны, сносили кафе и гостиницы неудобных предпринимателей, а с другой, — жилые дома беженцев. Однако никто первоначально не трогал, например, староверов Имеретинки, чьи права собственности хотя и не вписывались в легальные рамки, но рассматривались на тот момент как вполне легитимные.

Но одной легитимности прав собственности было недостаточно, чтобы рассчитывать на компенсацию за изъятие недвижимости. Поэтому собственники, владеющие землей де-факто, стали стремиться оформить ее де-юре. По «олимпийскому закону», окончательное решение о предоставлении права собственности на землю де-юре должен был выносить суд, но чтобы дело дошло до суда, необходимо было пройти множество бюрократических инстанций и оформить различные документы. То есть фактически определение круга собственников, признаваемых де-юре, оказалось в руках местных чиновников. В этом случае кубанские чиновники очень избирательно предоставляли права собственности и могли отказать как нелегитимным собственникам (беженцам), так и тем, кто не лояльно относится к деятельности властей, участвуя в протестных акциях. В результате на пути оформления прав частной собственности создается множество препятствий.

Одним из серьезных препятствий стало противоречие между процедурой изъятия и процедурой легализации неформальной собственности. С одной стороны, по «олимпийскому» закону упрощалась и ускорялась процедура изъятия собственности, закрепленная в федеральном законодательстве. С другой, «олимпийский» закон не предусматривал упрощения процедуры легализации неформальной собственности. Здесь важно учитывать, что процедура легализации неформальной собственности — это достаточно сложный процесс сбора документов в различных бюрократических инстанциях, который требует большого количества времени (в среднем от полугода до трех лет) (Карбаинов 2012). Так, например, жительница Сочи написала в открытом письме, размещенном в сети Интернет: *«2007, 2008, 2009 — три года я отдавала кучу денег за каждую справку, бумажку, стояла в бешеных очередях, ходила на приемы к главам, к мэрам, каждому понемножку «высасывала» мозги за препоны и невозможность оформления земли»* (До олимпиады... 2014).

В процесс определения круга собственников, признаваемых де-юре, стали также вмешиваться и инвесторы. Особенно заметно это было на первых двух этапах конфликта. Так, например, компания «Базовый Элемент», принадлежащая Олегу Дерипаске, в чью сферу интересов попала Имеретинская низменность, пыталась использовать суд как инструмент борьбы против «самовольщиков» (в эту группу попадали не только беженцы, но и старожилы). *«Ведомство Дерипаски («Базовый Элемент» — прим. авт.) начало использовать суд как инструмент. Они сначала завалили исками. Наняли бригаду юристов своих. Прошлись по судам. И начали делать вещи такие. Там самовольная постройка — под снос, там — тоже под снос. Вся инфраструктура Имеретинки оказалась у них в руках. Они захватили землю — дороги там, сети. Слюдьми ведут себя с позиции силы — сначала наехать, а потом откатить и ждать, что будет»* (интервью 1).

Имели место и попытки инициировать судебные дела против жителей Имеретинки, имеющих права собственности, оформленные де-юре. В качестве примера можно привести случай Бадри Лочашвили. В 2008 г. Адлерский районный суд возбудил дело по иску ФГУП «Южзеленхоз» в отношении гражданина РФ Бадри Лочашвили и Администрации города Сочи. Бадри Лочашвили является собственником приватизированной квартиры в многоквартирном жилом доме по улице Голубой. По постановлению главы города Сочи от 23.01.2008 г., земельный участок, находящийся под этим домом, передавался в общую долевую собственность жителей дома, большинство из которых являлись частными собственниками жилых помещений. По иску ФГУП «Южзеленхоз» Адлерский районный суд принял решение о признании недействительным постановлением главы Сочи о передаче земельного участка в общую долевую и признании права собственности Российской Федерации на данный участок. По мнению адвоката Валерия Сучкова, представителя Бадри Лочашвили в суде, за этим решением стояли интересы компании «Базовый Элемент», которой передавались земли ФГУП «Южзеленхоз». Такое решение суда для Бадри Лочашвили и других собственников квартир в доме по улице Голубой означало, что в случае планируемого изъятия дома под олимпийские объекты они не могли рассчитывать не

только на получение компенсации за земельный участок, но и компенсации за свои приватизированные квартиры, так как в этом случае их многоквартирный дом превращался в «самовольную постройку». Первоначально Краснодарский краевой суд оставил решение Адлерского районного суда в силе. 20 января 2009 г. жители дома обратились в Европейский суд по правам человека, но их заявление не дошло до Европейского суда. По мнению адвоката Валерия Сучкова, «заявление было перехвачено в Москве» (интервью 1). После этого Валерий Сучков написал письмо на имя президента Грузии М. Саакашвили с жалобой на действия российских властей и отправил его в США. Сложно сказать, повлияло ли данное письмо на пересмотр дела, но в конце 2009 г. Краснодарский краевой суд по собственной инициативе возвращается к этому делу и пересматривает решение уже в пользу Бадри Лочашвили и других жителей дома по улице Голубой, т. е. подтверждает их право собственности на земельный участок (интервью 1).

Несмотря на препятствия, создаваемые со стороны местных чиновников, число жителей Имеретинки, оформивших права собственности, росло (интервью 2). Во многом это стало возможным благодаря протестным акциям жителей Имеретинки. Одним из главных требований этих акций было требование оформления прав собственности на землю. В данном случае легализация прав собственности на землю не только дала возможность собственникам претендовать на компенсацию, но и становилась ресурсом, который позволяет опротестовать само изъятие собственности. Из выступления председателя ТОС «Псоу» Натальи Калиновской: *«Если мы все оформим землю — мы все останемся. Если нас снесут — или всех или никого. Вы понимаете, кулак должен быть кулаком, по одному пальцы поломают!»* (Транскрипт выступлений жителей Имеретинки на собрании в совхозе «Россия»).

Осенью 2007 г. губернатор Краснодарского края Ткачев заявлял о том, что под изъятие в Имеретинке попадают 20–25 земельных участков. В 2008 г. число планируемых для изъятия участков в Имеретинской низменности существенно выросло: по словам вице-президента «Олимпстроя» А. Саурина, предполагалось изъятие уже 300 участков (Граник 2008). В целом по Сочи планировался выкуп 3,5 тыс. земельных участков (Новикова 2008).

В Имеретинской низменности для строительства олимпийских объектов планировалось изъять 650 га земли, 80 % из которой находились в государственной собственности (совхозные угодья), а 40 га — в частном владении (Граник 2008). Если изъятие совхозной земли прошло практически без проблем, то вопрос об изъятии земельных участков, находящихся в частной собственности, долго оставался не решенным. *«Представьте себе состояние людей в Имеретинке, которые третий год живут под молотом. Молот подняли над ними и никак не опустят. Они не могут продать недвижимость, нет смысла вкладывать во что-то. Они просто живут и думают, что с ними будет завтра <...> Вот сейчас жители улицы Голубой подготовили коллективное письмо. Ну, сколько можно издеваться — убейте сразу. Ну, зачем так мучить! Кто-нибудь в этой стране может сказать — попадаем мы под снос или не попадаем. Уже три года никто ничего не может сказать!»* (интервью 1).

Первоначально механизм изъятия частной собственности, прописанный в «олимпийском» законе, дал сбой. Перед чиновниками возник целый ряд серьезных препятствий. Одно из главных препятствий заключалось в том, что, несмотря на принятие «олимпийского» закона, отсутствовала необходимая правовая база для реализации механизма изъятия земли. Так, например, в Сочи практически не действовал Генеральный план города, утвержденный в 1996 г., отсутствовали Правила застройки, документы по планировке и развитию территории Имеретинской низменности и т. д. Как отмечает по этому поводу председатель Градостроительного совета Сочи Ольга Козинская: *«Документы, определяющие, как жить, в 1990-е гг. оказались совершенно заброшены. Генеральный план, который был утвержден в 1996 г., тут же оказался забытым. Была попытка еще до 1998 г. сделать на основе этого генерального плана Правила застройки, но дефолт 1998 г. помешал это сделать. И долгое время одни говорили, что город развивается в отсутствие генерального плана, другие говорили, что город развивается вопреки генеральному плану»* (интервью 14). Другая проблема заключалась в том, что олимпийская стройка планировалась на охраняемых природных территориях, а также на территориях, которые непригодны для строительства каких-либо крупных объектов. *«Было понятно изначально, что весь олимпийский проект законодательно не может быть обеспечен, потому что размещение объектов находится на особо охраняемых природных территориях и в зонах рискованных для размещения этих объектов»* (интервью 14).

Так, в самом начале конфликта отсутствие необходимой правовой базы давало возможность для маневра чиновников: они могли широко интерпретировать нормы «олимпийского закона». Но в ходе конфликта данная проблема стала козырем в руках собственников в борьбе против применения механизма изъятия земли.

Другая проблема заключалась в том, что планы по строительству олимпийских объектов постоянно менялись. По мнению многих информантов — жителей Имеретинки, данной ситуацией пытались воспользоваться кубанские власти, чтобы произвести передел собственности: *«Это афера, сделанная кубанскими властями. А все почему? “Олимпстрой” — они жесткие люди, у них есть задача — построить, допустим, спортивные объекты, а кубанские власти под эту дудку уже придумали олимпийский парк какой-то. Под это дело пошли интересные движения. И понятно, что не будет здесь никакого олимпийского парка, а будет гостиница какая-нибудь здесь стоять»* (интервью 4).

В отсутствие необходимой правовой базы (новый Генплан и Правила застройки были приняты только в 2009 г.) местные власти летом 2008 г. запускают процесс изъятия недвижимости у жителей Имеретинки. В июле 2008 г. некоторым собственникам приходят первые уведомления об изъятии. С 1 ноября 2008 г. «Олимпстрой» планировал начать выкуп земельных участков. В ответ на это в Имеретинке стали проводиться митинги, на которых жители указывали на нарушения со стороны чиновников многих формальных правил. *«Вопрос такой, какие были основания принимать решение о сносе? И ответ простой — никаких оснований, потому что никаких документов нет. Потому что в основе принятия решения о сносе лежит как минимум проект межевания. Программа*

Краснодарского края, целевая программа, содержит скромный раздел — градостроительство. Первоначально в нем был один пункт — это изготовление проекта межевания восточной части Имеретинской долины, то есть, тот документ, который должен быть положен в основу принятия решения о сносе. Что такое проект межевания — это документ, определяющий границы землепользования: проходы, проезды, территории общего пользования. Если ты не знаешь, где проходит граница, если ты не знаешь границы планируемых объектов, это значит, что ты лишен возможности принимать решение. И наш губернатор, вслепую, в наглую, на всякий случай, сказал от первого до 115-го дома — сноси! Улицу Голубую — сноси! И пошел клепать распоряжения» (интервью 1).

Препятствия, которые встали перед местными властями, привели к тому, что процесс изъятия земли у жителей Имеретинки практически приостанавливается. А это в свою очередь приводит к нарушению процедуры изъятия собственности, предусмотренной «олимпийским законом». *«Люди получают извещения под снос, сидят, ждут, но ничего не происходит. Месяц не происходит, год ничего не происходит, полтора года ничего не происходит»* (интервью 1). Некоторые жители получали уведомления об изъятии их собственности по два или по три раза, что также являлось нарушением процедуры: *«По одному делу изъятие (начало процедуры изъятия: уведомление — прим. авт.) было признано незаконным. У него раз изъяли. Второй раз изъяли. Второй раз мы в суде признали незаконным. А потом и в третий раз изъяли»* (интервью 8).

В данном случае большую роль, на мой взгляд, играла дилемма: либо соблюсти интересы собственников, либо обеспечить своевременное строительство олимпийских объектов. В частности эта дилемма приводит к тому, что никто из городских или краевых чиновников не мог принять окончательного решения об изъятии земли. *«Козак (вице-премьер правительства РФ — прим. авт.) не решает, Пахомов (мэр Сочи — прим. авт.) не решает, Ткачев (губернатор Краснодарского края — прим. авт.) не решает, они все ждут приказ только Путина, все! Больше ничей! Вот если бы Путин сел с нами на переговоры и мы могли о чем-нибудь разговаривать, тогда мы могли хоть что-то решить. А так мы ничего не решим»* (интервью 4).

Здесь важно отметить, что пассивность в принятии окончательного решения со стороны региональных элит во многом можно объяснить исходя из модели государственного дирижизма (Müller 2011), для которой свойственна сверхцентрализация в принятии решений. Это привело к тому, что у неформальных собственников появилось время для маневров и переговоров с организаторами игр по поводу легализации собственности и получения компенсации. В результате к июню 2010 г. удалось изъять не больше двух десятков земельных участков, но только у тех собственников, которые добровольно согласились с суммой выкупа. При этом процедура принудительного изъятия собственности к этому времени практически ни разу не применялась (если, конечно, не считать случаев изъятия жилья у «самовольщиков»-беженцев в 2007 г.).

Другая проблема — это оценка изымаемой собственности. Как я уже упоминал выше, разработчики «олимпийского» закона создали норму, в соответ-

ствии с которой выбор оценочных компаний осуществляет госкорпорация «Олимпстрой». Эта норма давала возможность «продавливать» оценку собственности, которая была существенно ниже реальных рыночных цен.

В 2008 г. была проведена первая оценка, в 2009 г. — вторая и третья оценки собственности: *«Первая оценка, которая прошла здесь, “Олимпстрой” отобрал 19 компаний. “Олимпстрой” отобрал, не мы выбирали. “Олимпстрой” отобрал, они сделали оценку, эта оценка прошла экспертизу в Росимущество. Привезли сюда оценку, частично выплатили некоторым тем, кто первыми согласились с оценкой. Им выплатили. Обнародовали эту оценку. Потом получается такая картина. Сюда приезжают люди, поменяли нам мэра, и говорят: так, все, ребята, эта оценка неправильная, мы будем других оценщиков привлекать ... “Олимпстрой” сначала одних оценщиков нанял, потом вторых нанял, и уже третья оценка! <...> от той оценки, которая была, они уменьшили эту оценку в четыре раза»* (интервью 4).

Оценка собственности проводилась несколько раз, при этом стоимость земли с каждой последующей оценкой становилась ниже. В данном случае, во-первых, возникли проблемы с оценочными компаниями, которые оказались не совсем «ручными» и первоначально выдавали оценку земли и недвижимости ближе к рыночной цене, чем к той цене, по которой собирался выкупать собственность «Олимпстрой». В результате «Олимпстрой» нанимал другие оценочные компании, которые выдавали более низкую стоимость выкупаемой собственности. Во-вторых, в 2008–2009 гг. произошел мировой экономический кризис, который отразился также и на олимпийском проекте. «Олимпстрой» в условиях кризиса начал экономить, и стала проводиться так называемая *актуализация оценки* (интервью 22), которая также приводила к понижению стоимости изымаемой собственности.

Оценка собственности стала одним из самых болезненных моментов земельного конфликта в Сочи. Данная проблема неоднократно озвучивалась в ходе протестных акций жителей Имеретинки. Во-первых, собственников не устраивала сама процедура оценки, из которой они практически исключаются. По их мнению, эта процедура подрывает их права частной собственности: *«Здесь все частные собственники. Все оформлено. Частная собственность неприкосновенна. Если хотите что-то здесь делать, делайте на наших условиях. Есть покупатель и продавец. Не хочу я продавать — не трогайте меня»* (интервью 11). Во-вторых, собственников не устраивали результаты оценки: «рыночная» стоимость земли, предлагаемая «Олимпстроем», серьезно расходится с реальной рыночной стоимостью земли в Сочи: *«И он мне говорит (представитель «Олимпстроя» — прим. авт.), сколько стоит моя земля! Я ему говорю: давайте проведем следственный эксперимент: с теми деньгами, что вы оценили, выйдем на побережье и купим точно такой же участок, какой у меня есть. И тогда у меня вопросов не будет ... на мои рабочие предложения пойти и изучить рынок они отказываются»* (интервью 5).

Что делали жители Имеретинки, чтобы отстоять свои права собственности на землю? Как я уже говорил в начале этого раздела, важным фактором, который повлиял на земельный конфликт в Сочи, являлась установка Кремля —

не только на словах, но и на деле соблюсти интересы жителей Сочи, что предоставило саму возможность организациям землевладельцев отстаивать свои права частной собственности. Но здесь важно отметить, что установки Москвы было бы недостаточно, если бы сами собственники не стали бороться за свои права.

В ходе земельного конфликта возникли различные организации, представляющие интересы собственников. Данные организации использовали широкий набор стратегий борьбы за права собственности: митинги, обращения к высшим лицам российского государства, обращения в международные и российские правозащитные организации, обращения в контролирующие органы (например, в Ростехнадзор), голодовки, иски в российские суды и Европейский суд по правам человека и т. д.

Важно также отметить, что многие противоречия решались путем неформальных переговоров лидеров протестных групп с местными чиновниками или инвесторами. В результате таких переговоров некоторые группы собственников добились более выгодных условий компенсации. Также жители Имеретинки, играя на противоречиях элит, создавали временные альянсы с некоторыми элитными группами. Так, например, в 2008 г. некоторые группы активистов Имеретинки вступили в альянс с компанией «Черноморец» против компании «Базовый Элемент», которая планировала строительство второго грузового порта, что противоречило интересам «Черноморца». В результате по личному распоряжению В.В. Путина строительство второго грузового порта было отменено.

Среди результатов борьбы жителей Имеретинки по защите прав собственности можно перечислить следующие:

- 1) многие собственники, которые владели землей де-факто, смогли ее легализовать де-юре;
- 2) во многом благодаря протестному движению в Сочи почти не применялся механизм принудительного изъятия земли;
- 3) в результате протестных акций сократилось число планируемых под изъятие участков (например, в Имеретинке число планируемых для изъятия участков сократилось с 300 участков в 2008 г. до 88 участков в мае 2010 г. (Голодовка... 2010)). В последнем случае наблюдается интересный процесс — собственник, который, например, владел землей де-факто и должен был потерять свою собственность в результате реализации олимпийского проекта, в ходе земельного конфликта не только оставляет земельный участок за собой, но еще и приобретает права собственности, признаваемые де-юре.

В результате большинство неформальных землевладельцев Имеретинки стали победителями, т. к. получили компенсацию и при этом многие из них превратились в легальных частных собственников, а проигравшей стороной «олимпийского» изъятия стали беженцы, которые остались без компенсации.

Заключение

Суммируя результаты исследования, я выделяю пять причин успеха неформальных собственников Имеретинки.

1. Пристальное международное внимание к Олимпийским играм. Кремлю важно было показать с помощью Олимпиады, что Россия не просто великая держава, но и «нормальная», «цивилизованная» страна, в которой действует верховенство права. В случае конфликта в Имеретинке региональным чиновникам Сочи из Москвы спускалась установка о мирном, цивилизованном решении проблемы путем переговоров с неформальными собственниками.
2. Важным фактором относительного успеха жителей Имеретинки стала мобилизация и самоорганизация протестного движения в ходе земельного конфликта.
3. Сверхцентрализованность модели государственного дирижизма привела к тому, что никто из региональных чиновников не брал ответственность за принятие принципиальных решений. Так, например, долго затягивалось решение о применении процедуры изъятия собственности у «старожилов», несмотря на решение судов. Это привело к тому, что у неформальных собственников появилось время для маневров и переговоров с организаторами Игр по поводу легализации собственности и получения компенсации. Также неформальные собственники играли на противоречиях между элитными группами, заключая альянсы для продвижения своих интересов.
4. Правовая неопределенность, характерная для переходного режима собственности в постсоветских городах, с одной стороны, облегчает изъятие и захват собственности, а с другой, затрудняет и усложняет этот процесс, что в результате неизбежно приводит к использованию неформальных механизмов решения проблем (коррупционных схем, «серых» юридических технологий и т. д.).
5. Легитимность неформальных прав, с точки зрения локального сообщества и политических элит.

Именно эти пять причин повлияли на то, что изъятие собственности в Сочи пошло не по «пекинскому сценарию».

Литература и источники

Архивная справка № 07-01-13/1539 от 10.10.2008 г. Архивный отдел администрации города Сочи.

Голодовка даром не прошла // Сочи в Сети. 28.05.2010. [<http://sochiweb.ru/2010/05/golodaly-pe-zrua/>] (Дата обращения 22.10.2013).

Граник И. Олимпиада ограничит себя в национализации // Коммерсантъ. 10.11.2008.

До олимпиады жил в Сочи, хочу дожить до олимпиады [<http://2014imeretinka.livejournal.com/>] (Дата обращения 22.10.2013).

Иванова М., Дадашева Д., Качуровская А. Приказано обессочить // Коммерсантъ-Власть. 29.10.2007.

Карбаинов Н.И. Изъятие неформальной собственности в России: негативные уроки подготовки к Олимпийским играм в Сочи (Серия «Аналитические записки по проблемам правоприменения», Сентябрь 2012). СПб.: Институт проблем правоприменения ЕУСПб, 2012.

Карбаинов Н.И. Как изымают собственность в олимпийских столицах: Олимпиада в Сочи в сравнительной перспективе // Мир России: социология, этнология. 2013. 22 (1). С. 106–131.

Климов И. Сочи-2014: власть и граждане в поисках взаимопонимания (к ситуации в Имеретинской бухте) // Социальная реальность. 2008. 8–10. С. 40–50.

Климов И. Факторы социальной напряженности в Сочи: трансформации социокультурного ландшафта // Институт коллективного действия. 03.12.2009. [<http://www.ikd.ru/node/11851>] (Дата обращения 22.10.2013).

Коростелев С.П. Оценка сочинских земель: по рынку или по справедливости? 22.12.2008. [<http://rosfincom.ru/market/stock/38084.html>] (Дата обращения 22.10.2013).

Крашаков А. Олимпийская бомба. Власти готовят закон об упрощенном изъятии земли у граждан // Аргументы недели. 19.09.2007.

Макарычев А. Российские олимпийские дискурсы: эффекты унификации и многообразия // Неприкосновенный запас. 2013. 2 (88).

Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999.

Новикова Л. Олимпийский компромисс // RBCdaily. 07.11.2008.

Нуреев Р.М., Маркин Е.В. Издержки и выгоды Олимпийских игр // Общественные науки и современность. 2010. 1. С. 88–104.

Панеях Э.Л. Неформальные институты и формальные правила: закон действующий vs закон применяемый // Политическая наука. 2003. 1. С. 155–161.

Радио «Эхо Москвы», 14.09.2007. Передача: Разворот. Ведущие: Андрей Норкин, Юлия Норкина. Гости: Юрий Барзыкин. Выкуп земель под строительство Олимпийских объектов в Сочи.

Самкович Е., Климов И. Сочи: ситуация в городе накануне выборов // Сочи. Выборы мэра. Апрель 2009. Аналитический отчет Фонда общественного мнения. Спецвыпуск 22.04.2009.

Тев Д.Б. Олимпийские заявочные кампании Москвы и Сочи: особенности элитных коалиций (на фоне западного опыта) // Власть в России: элиты и институты. СПб.: Социологический институт РАН, 2009. С. 185–119.

Трудовой договор о работе в Государственном союзного значения сочинском строительном тресте, 1949 г.

Федеральный закон РФ от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

COHRE. Fair play for housing rights: Mega-events, Olympic Games and housing rights. Geneva: COHRE, 2007.

Greene S.J. Staged Cities: Mega-events, Slum Clearance, and Global Capital, Yale Human Rights & Development L.J., 2003, vol. 6, pp. 161–187.

Harvey D. From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism, Geografiska Annaler, Series B. Human Geography, 1989, pp. 3–17.

Lenskij H. Olympic Industry resistance: Challenging Olympic power and propaganda. New York: State University of New York Press, 2008.

Müller M. State Dirigisme in Megaprojects: Governing the 2014 Winter Olympics in Sochi, *Environment and Planning*, 2011. 43(9), pp. 2091–2108.

Olds K. Urban Mega-Events, Evictions and Housing Rights: The Canadian Case, *Current Issues in Tourism*, 1998, 1(1), pp. 2–46.

Preuss H. The economics of staging the Olympics: a comparison of the Games 1972–2008. Edward Elgar Publishing, 2004.

Solomon P. Law and Public Administration: How Russia Differs, *Journal of Communist Studies and Transition Politics*, 2008, 24(1), pp. 115–135.

Toohey K., Veal A.J. The Olympic Games: a social science perspective. 2nd ed. Wallingford, Oxfordshire, UK: CABI, 2007.

Список информантов

Интервью 1. Валерий Сучков, адвокат, правозащитник, председатель ассоциации собственников жилья (ТСЖ).

Интервью 2. Наталья Калиновская председатель совета Территориального общественного самоуправления «Псоу», жительница совхоза «Россия» (ул. Старошкольная).

Интервью 4. Алик Ли, председатель «Союза жителей Имеретинки».

Интервью 5. Дмитрий Дрофичев, лидер общины староверов Имеретинской низменности.

Интервью 8. К.Б., адвокат, представитель интересов жителей Имеретинки в Европейском суде по правам человека.

Интервью 11. Ф.М., старовер, житель Нижне-имеретинской улицы.

Интервью 13. Елена, жительница Нижне-имеретинской улицы.

Интервью 14. Ольга Викторовна Козинская, председатель Градостроительного совета города-курорта Сочи.

Интервью 22. Представитель Государственной корпорации «Олимпстрой» в общественной приемной Департамента по реализации полномочий при подготовке Олимпийских игр-2014.

Транскрипт выступлений жителей Имеретинки на собрании в совхозе «Россия», 24.01.2010.