

УДК 332.3(571.53)

DOI: 10.17223/2312461X/15/10

## **«ПОМОГУ ЗА КОНЬЯЧОК»: НЕФОРМАЛЬНЫЕ ПРАКТИКИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В ПРИГОРОДАХ ИРКУТСКА \***

---

Дмитрий Олегович Тимошкин

**Аннотация.** Активно заселяемые пригороды Иркутска являются уникальным пространством, в котором государственное регулирование стремится к нулю. В результате возникает ряд проблем, связанных с распределением ключевых ресурсов и необходимостью обеспечивать предсказуемость коммуникации. В этих условиях формируется большое количество неформальных экономических практик, в них оказываются вовлечены все присутствующие в пригородах акторы, в том числе органы государственной власти. В данной статье ставится задача описать упоминаемые на тематических ветках веб-форумов неформальные практики использования одного из ключевых ресурсов пригорода – земли. Приводится перечень игнорирующих контрактное право действий по покупке, продаже и использованию земли в пригородах, задействованных в этих процессах акторов, а также обозначена роль социальных медиа в воспроизводстве неформальных практик землепользования. Веб-форумы рассматриваются как один из механизмов интеграции людей, переселяющихся в зону пригородного «фронта», в локальные неформальные сети и одновременно как способ снижения рисков при совершении сделок. Приведены примеры случаев включения органов государственной власти в неформальные сети в сфере «пригородного» землепользования и связанных с этим рисков. Описаны механизмы взаимодействия групп в условиях слабого нормативного регулирования, в том числе способы устранения конфликтов между местными администрациями и жителями пригородов. Переход взаимодействия «государства» и частных лиц в неформальную плоскость приводит к тому, что администрации, не имея легальных механизмов для получения ренты и контролирования сделок, интегрируются в неформальные сети и пытаются взять их под свой контроль, что, в свою очередь, сильно увеличивает непредсказуемость таких сделок для жителей пригорода. Последние же пытаются снизить риски, выстраивая неформальные отношения с администрациями с помощью многочисленных посредников, а также организуя группы для защиты собственных интересов.

**Ключевые слова:** социальные медиа, веб-форумы, землепользование, пригороды, неформальная экономика, сети, государство

---

\* Исследование выполнено в рамках базовой части государственного задания Минобрнауки России (проект «Дискурсивные механизмы конструирования границ в гетерогенном обществе востока России») и гранта РФФИ (проект № 16-06-00072 «Неформальная экономика пригорода: развитие социально-экономического пространства пригородной зоны восточносибирского города (на материалах г. Иркутска)»).

## Введение

Иркутские пригороды являются уникальным и весьма перспективным полем для исследования механизмов функционирования сетевой системы организации пространства в России (Барсукова 2000). Предполагается, что влияние органов государственной власти в организации их повседневности, в том числе и экономических практик, ничтожно, что порождает уникальную даже в контексте современной России ситуацию.

Пригород вполне заслуженно сравнивается с фронтами (Григоричев 2013) или «зонами освоения», где социальные и экономические процессы определяются массовой миграцией, переселением (Замятина 1998). Десятки тысяч жителей крупных городов покупают там землю и строят дома, перевозят туда семьи в надежде обеспечить более комфортное, нежели в городе, существование. Им не чужд дух авантюризма, позволяющий преодолеть страх перед неизвестным, перед перспективой жизни без привычных благ цивилизации. Часть «переселенцев» полностью связывают свою жизнь с пригородами, находят там постоянную работу, но большинство сохраняют городскую прописку, «городской» образ жизни, прежнюю работу.

Официально пригородов не существует (Григоричев, Пинигина 2013). Чиновники областного уровня видят здесь деревню. Местные власти наблюдают пейзажи, мало напоминающие село, однако не имеют возможности или желания донести эту картинку «наверх». Процесс массовой миграции горожан рождает острую потребность в нетипичных для села товарах и услугах, что приводит к развитию огромной и нигде не учитываемой экономики. Огромные супермаркеты, растянувшиеся на многие километры ряды однотипных частных домов, закрытые коттеджные поселки, частные детские сады и мебельные магазины, парикмахерские и автомастерские – все это для органов власти уровня области не существует. Впрочем, именно благодаря исчезающе малому государственному регулированию существование пригорода могло стать возможным (Григоричев 2013).

Конечно, отсутствие государственного регулирования создает проблемы с доступом к коммуникациям, бесплатным образованию и медицине. Одновременно это дает жителям пригорода огромную свободу для проектирования среды обитания, стимулирует самоорганизацию в небольшие группы по интересам. В «слепом пятне» государственной статистики развиваются практически независимые от муниципальных и областных властей сообщества, которые выстраивают собственный, «спонтанный порядок» взаимодействия (Бляхер 2013).

В неформальную экономику пригорода, или «деятельность, совершаемую в обход тех или иных формализованных институтов хозяй-

ственной практики, <...> игнорирующую контрактное право, не предполагающую формализованного контакта как основы взаимодействия» (Барсукова 2000: 53), включены все присутствующие здесь акторы. Ни у представителей органов государственной власти, ни у «переселенцев» нет иного выхода, так как работающих и эффективных нормативных актов здесь попросту нет. Отсутствующую силовую рамку отчасти заменяют социальные сети, даже если речь идет об операциях с землей и недвижимостью или о личной безопасности.

Пригородная неформальная экономика представлена в очень широком спектре, полностью описать который в рамках одной статьи невозможно, поэтому здесь речь пойдет лишь о купле, продаже, аренде земли, а также о сельском хозяйстве. Земля является важнейшим и ценнейшим ресурсом пригорода. Именно вокруг проблем землепользования разворачиваются наиболее интересные и содержательные дискуссии в социальных медиа.

Здесь возникает исследовательская проблема. Затруднительно сформировать выборку для количественного исследования пригорода, так как невозможно четко определить его границы и количество населения. Большие трудности связаны с изучением неформальных практик для человека, не включенного в них непосредственно. Респондент может не осознавать того факта, что он участвует в экстралегальных практиках, но если осознает, вряд ли расскажет незнакомому интервьюеру о том, как, например, он ворует лес или незаконно нанимает рабочих-мигрантов.

Выходом может стать использование в качестве материала для анализа социальных медиа, в особенности веб-форумов. Они становятся механизмом формирования слабых социальных связей (Грановеттер 2009), ключевого (если не единственного) залога выживания и обеспечения предсказуемости поведения, особенно в пространстве фронта. Веб-форумы являются не только площадкой для завязывания и использования неформальных контактов, но и пространством торга, где предмет обмена выступают как товары и услуги, так и доверие, пожалуй, наиболее ценный в условиях неформальной экономики ресурс. Они играют роль фильтра, отсеивающего из тематических веток незаинтересованных, случайных людей (Григоричев 2013). Пространства веб-форумов дают возможность анализа нарратива, генерируемого участниками довольно закрытой социальной сцены, без всякого воздействия со стороны наблюдателя.

Веб-форумы являются, подобно СМИ у Н. Лумана, реальностью второго порядка, одновременно продолжением и началом социальных процессов вне сети (Луман 2005). Здесь создаются собственные пространства торга, землячества и даже подобия профсоюзов и кадровых агентств, собственные иерархии и символы статуса, которые вполне

могут применяться и во внесетевой реальности. Все это делает веб-форумы перспективным полем для исследования механизмов социального конструирования реальности (Бергер, Лукман 1995). Сам веб-форум, иначе – массив текстовых сообщений, становится непосредственно социальным процессом, что позволяет применять к нему методы социологического исследования, в том числе и анализ дискурса (Ван Дейк 2013).

Задача данной статьи – описание неформальных практик землепользования в пригородах Иркутска, включенных в них акторов, определение роли, которую играют в их организации социальные медиа. Эмпирическую базу исследования составили около 100 тысяч сообщений региональных веток крупных веб-форумов, а также локальных тематических ресурсов. Поиск сообщений осуществлялся в несколько этапов. В первую очередь были отобраны ветки, содержащие упоминания населенных пунктов, которые можно отнести к иркутским пригородам. Затем поиск проводился с помощью программы «offline explorer» уже внутри отобранных веток по ключевым словам «земля», «риэлтор», «участок» и другим. И, наконец, на последнем этапе изучался контекст сообщений, содержащих данные ключевые слова. В приведенных в статье цитатах сохраняются оригинальная пунктуация и орфография.

Большая часть материала для статьи была собрана на форумах Drom.ru, 38mata.ru, forumhouse.ru. Форум Drom.ru является одним из крупнейших российских автомобильных интернет-порталов, который посещают более полутора миллионов человек в день. Он организован так, что любой зарегистрированный пользователь может начать интересную ему тему, актуальность которой можно узнать по количеству сообщений, оставленных другими пользователями. Темы, связанные с иркутскими пригородами, представлены в огромных ветках, насчитывающих до 40 тысяч сообщений. Ветка «дела дачные» (около 10 тысяч сообщений) посвящена обсуждению обустройства частных домов. На другой ветке, содержащей около 12 тысяч сообщений, люди делятся опытом выбора наиболее благоприятного места для строительства в Иркутском районе. Но самую богатую пищу для анализа дали локальные ветки, посвященные проблемам конкретных территорий (например, «Хомутово и окрестности здесь!»). Они содержат богатый нарратив, наподобие частных историй переезда из города в поселок, знакомства с соседями и конфликтов с администрациями. Они позволяют наблюдать развитие неформальной сети в динамике на протяжении нескольких лет, начиная с первой просьбы о помощи, заканчивая знакомством, обменом контактами и совместными семейными выездами на природу.

Больше 300 тысяч посетителей в сутки собирает «иркутский сайт для родителей» (38mata.ru), параллельно являющийся платформой для занятия коммерцией. Здесь можно увидеть множество тем, связанных с

Иркутским пригородом, начиная от обмена саженцами, заканчивая поиском бригады для строительства дома. Нельзя было обойти вниманием и «fogumhouse.ru», самый популярный в России портал, посвященный строительству. Здесь, как и на drom.ru, существуют локальные сообщества жителей Хомутово и даже обсуждение психологических трудностей переезда за город.

### **Операции с землей в условиях слабого регулирования**

Сделкам с землей посвящены одни из самых развернутых веток форумов, которые существуют по нескольку лет (В каком районе вы были бы готовы строить дом? 2007)<sup>1</sup>.

Цель существования таких веток сводится к обмену информацией о том, где можно взять участок земли с минимальным риском оказаться втянутым в конфликт вокруг права собственности. Опытные пользователи, предоставляющие такую информацию, увеличивают собственный кредит доверия, являющийся фактически самым ценным ресурсом.

Желающие переселиться в пригород начинают с выбора места под строительство дома, а затем – с покупки или аренды участка земли. Целевые ветки форумов отведены поиску места под строительство, здесь можно встретить множество предложений как платной, так и бесплатной помощи. Перепродажа земли – одна из самых распространенных и самых прибыльных отраслей пригородной экономики, не считая откровенно криминальных практик. Ее масштабы могут сильно варьироваться, равно как и конечная цель.

Отдельные «переселенцы» покупают сразу несколько участков в садоводствах, рассчитывая через несколько лет перепродать их с большой выгодой (Поселок Еловый #737 2013). Некоторые делают это основным видом заработка, концентрируя в своих руках десятки застроенных и пустых участков. Иногда мотивом покупки нескольких участков становится, помимо прибыли, желание иметь возможность самостоятельно выбрать себе соседей. Хозяин может держать соседние участки до тех пор, пока у желаемого кандидата на подселение не появится возможность начать строительство, а затем продать их по зафиксированной ранее цене.

Учитывая довольно высокие риски при покупке земли в пригороде, не стоит удивляться возникновению там организаций, специализирующихся на их снижении. На услугах по юридическому сопровождению сделок и консультациям при приобретении земли специализируются как юридические, так и физические лица. Спектр услуг весьма широк, начиная от составления и распечатки типовых договоров купли-продажи, заканчивая любыми видами юридического сопровождения, вплоть до посредничества с администрацией при неформальном урегу-

лировании той или иной проблемы. Встречаются также предложения по юридическому оформлению недвижимости (Помогаем друг другу строить дом – делимся ссылками и контактами! #212 2011).

В пригороде расположено несколько риэлторских агентств (Хомутово и окрестности здесь! #8964 2011), там ведут дела многие иркутские риэлторы. Это можно отнести к одному из наиболее развитых в пригороде направлений бизнеса, но с той же «пригородной» спецификой – ориентацией, прежде всего, на создание репутационного капитала в неформальных сетях (В каком месте купить землю для строительства дома #885 2015). Помимо всевозможных операций купли-продажи недвижимости, риэлторские агентства иногда предоставляют услуги ее страхования.

Несмотря на большое количество предложений риэлторских агентств, создается впечатление, что их услуги не особо популярны. Необходимую консультацию можно получить и бесплатно, через сети: *«Привет, Хомутовцы:) Вот подумал у вас там домик приобрести, может, кто барыжит таким, а то в агентствах цены конские совсем...»*. Через некоторое время ему отвечают: *«Распишите свои "хотелки", дома разные, цены тоже»* (Хомутово и окрестности здесь! #22499 2011). Любопытно, что юридические лица пользуются меньшим доверием, нежели физические. Отдельные пользователи, размещая объявления о продаже земли, акцентируют внимание на том, что предложение исходит от частного лица, а не от фирмы: *«Продам участки от 7 и до 20 соток. С домами и без домов, с фундаментами и просто голые участки. <...> Большой выбор участков на любой вкус и кошелек»; «Кому надо, участки есть во всех направлениях, обращайтесь. Не агентство»* (Байкальский тракт собирает соседей и друзей #222 2013).

В отдельную группу стоит выделить операции по аренде земли, объемы которых сложно представить, однако некоторые пользователи утверждают, что до половины пригородной земли под ИЖС находится в долгосрочной аренде. Этот вид деятельности, несмотря на масштаб, на форумах почти не обсуждается, в отличие от покупки земли.

Любопытно, что и риэлторы, и частные лица используют пространство форума в своих целях, например маскируя рекламу собственных товаров или услуг под «дружеский» совет. Такие случаи нередки, однако реклама в «нерекламных» разделах форума запрещена администрацией форума, заинтересованной в публикации платных объявлений, к тому же их не одобряют и пользователи, которые в отдельных случаях «доносят» о таких сообщениях администрации.

Особенно резко отрицательно пользователи реагируют на рекламу в ветках, где обсуждается перспективность того или иного поселка для переезда. Например, на ветке dom.ru обсуждался новый коттеджный поселок «Светлый яр». Большинство пользователей высказывались

против этого проекта, подозревая его авторов в обмане. Автора единственного положительного отзыва немедленно заподозрили в ангажированности: *«Выбрали участок с двумя елками и кедром, а он занят оказался. Так что совет: вначале узнайте о свободных. В офисе нормально встретили, показали все. Если их планы хоть на 70% реально в жизни будут, и то хорошо. Цена привлекает и природа. Там несколько домов строится. Вдруг потом дороже будет»* (Светлый Яр – мнения #117 2013). – *«Человек с одним постом дает положительный отзыв, меня гложут сомнения, что это ж неспроста»* (Светлый Яр – мнения #120 2013) Мнение пользователей немного изменилось в лучшую сторону лишь после сообщения человека, «лично знакомого» с застройщиком.

Этот диалог весьма любопытен, поскольку позволяет установить единственно допустимую в данном разделе форума валюту – взаимное доверие и репутацию. Попытки использовать сложившуюся сеть ради личной финансовой выгоды приводят к разрушению сложившейся системы снижения рисков, поэтому против них выступают большинство пользователей.

Совет «знакомого» профессионального риэлтора о подборе участков, юридических сложностях (Материнский капитал и строительство 2015) оформления земли в том или ином районе, глубине залегания водоносных пластов ценится выше, чем консультация в агентстве.

Следующее направление обсуждений относится явно к экстралегальным практикам и связано с открытыми аукционами на приобретение земли. Это еще один механизм взаимной интеграции неформальных сетей и администраций. Сюда входят и требование взятки с покупателей земель сельхозназначения в обмен на неучастие в открытых аукционах, и посредничество с администрациями. Чтобы приобрести участок, покупатель за свой счет проводит геодезические работы, ставит его на кадастровый учет. Затем участок, все еще числящийся в собственности администрации, выставляется на аукцион. *«И вот тут на аукцион может прийти кто угодно и перекупить у вас этот участок. Кстати, что там успешно и практиковалось некоторыми дельцами, которые перед началом аукциона подходили к возможным владельцам и предлагали им заплатить, чтобы те не играли на повышение цены»* (В каком районе вы были готовы бы строить дом? #964 2009).

И администрация, и «рядовые» жители пригорода заинтересованы в существовании пространства, где государство сможет реализовывать свою власть даже при отсутствии легальных механизмов, а частные лица – получить к ней доступ, выплачивая различные ренты. Результатом становятся многочисленные посредники, которые осуществляют сделки по обмену власти на иные ресурсы между государством и жителями пригорода.

Встречаются и предложения «решить любые вопросы», связанные с юридическим статусом земли: *«Есть участок в Хомутово, 8,5 га,*

*с/х назначение. Стоимость изменения под земли поселений?» <...> – «Что это Хомутово везде, тебе не кажется, что этот разговор не в форуме?! Все вопросы в личку!» (Земельные участки! #8 2008). Пользователь предложил дать консультацию по любым вопросам, касающимся земли, другой заинтересовался, исходит это предложение от агентства или от частного лица, затем задал вопрос про изменение статуса земли. Попытка перевести диалог в личные сообщения говорит о том, что речь идет о практиках, которые воспринимаются автором сообщения как экстралегальные, не для постороннего глаза. С другой стороны, изменение статуса земли за определенную мзду предполагает наличие неформальных контактов с администрацией поселения.*

В подобные сети оказываются включены и иностранцы: *«Китайцы помещение арендуют, у них доки на сбор металлолома, у сдающих доки на ремонт автомобильных агрегатов» (Хомутово и окрестности здесь! #27176 2011). Также иностранцы арендуют лесные деляны и перерабатывающие предприятия (Строительство брусового дома 8x10 #6271 2012). Здесь необходимо сделать небольшое отступление. Именно деятельность «китайских» предпринимателей является единственным свидетельством присутствия неформальной экономики пригорода в региональных средствах массовой информации. Причем их деятельность преподносится массмедиа как угроза, ассоциируясь с незаконными вырубками леса, «порчей земли», вымогательством. (МК Байкал 2016; Байкал-инфо 2016). В пространстве социальных медиа «китайские бизнесмены» объединяются с местными администрациями в ущерб населению пригородов. Речь может идти, например, о массовой продаже леса «китайцам», из-за чего цена на него вырастает, или о незаконной сдаче в аренду «китайским бизнесменам» земли и зданий. Любопытно, что если подобные действия совершаются самими жителями пригородов, они не вызывают осуждения.*

Значительная сфера неформальной экономической деятельности, выделенная из массива сообщений, связана с благоустройством земельных участков. Сюда можно включить продажу и доставку грунта, чернозема, щебня для отсыпки участков и улучшения качества почвы, услуги по очистке земли от деревьев и корней. Подавляющее большинство услуг оказывается «по знакомству» частными лицами, упоминаний о деятельности юридических лиц найти не удалось. Сюда же можно добавить частные услуги по ландшафтному дизайну и геодезические работы.

Часть пригородного сельского хозяйства можно безусловно отнести к неформальной экономике. В социальных медиа присутствует множество упоминаний о сделках по продаже и обмену овощами и удобрениями, семенами, цветами, различным сельскохозяйственным инвентарем и техникой. Так, на одной из веток жители пригорода распродавали че-



рез знакомых десятки тонн картофеля (Картошка! Читаем первый пост #5 2010), другие предлагали на продажу свинину (Хомутово и окрестности здесь! #4577 2016), третьи – коровьи туши.

Любопытный сегмент пригородной экономики – «китайские теплицы». Они широко представлены в аналитических материалах и новостях региональных СМИ, где преобладает алармистская подача материала. Однако в социальных медиа словосочетание «китайские теплицы» чаще используется как топоним, а не как обозначение практики: «там, где раньше были теплицы» – маркер, который помогает ориентироваться на местности. Теплицы косвенно упоминаются и в обсуждениях рынка продовольствия, а именно – «китайских овощей», но не более того. Что происходит внутри таких локальностей, что за люди там работают, кто покупает их товар – все это остается за пределами форумов. Теплицы становятся исключенным пространством даже внутри «несуществующего» пригорода (Григоричев 2016).

Итак, в землепользование в пригороде вовлечены администрации, «рядовые» жители пригорода и иностранцы. Причем в условиях слабого регулирования власть, не имея легальных механизмов для получения ренты и контролирования сделок, интегрируется в неформальные сети и пытается взять их под свой контроль. Это сильно увеличивает непредсказуемость таких сделок для партнеров, не имеющих статуса «госслужащего». Последние, в свою очередь, пытаются снизить риски, выстраивая неформальные отношения с администрациями с помощью многочисленных посредников.

### **Горизонтальные сети vs «власть»**

Сделки по купле-продаже земли становятся первым очевидным сегментом пригородной экономики, в котором государственная власть оказывается включена в неформальные сети наряду с мигрантами и жителями пригорода. Слабость нормативного регулирования приводит к тому, что это не вызывает ролевых конфликтов у представителей власти, оставляя за ними огромные возможности для достижения выгодного результата. Люди, не имеющие статуса представителя государства, оказываются в заведомо проигрышном положении.

В веб-форумах часто упоминаются конфликты, связанные с оспариванием права собственности на участки в пригородах. В большинстве случаев их сторонами выступают частные лица и «власть» в различных ипостасях – от правлений садоводств до администрации Иркутского района. Конфликты двух частных лиц практически не встречаются – «правление», «администрация» или «мэр района» непременно становятся одной из сторон.

Судя по всему, существующие нормативные акты оставляют администрациям большую свободу в распоряжении землей, которую они исполь-

зуют в собственных интересах, увеличивая неопределенность. Однако множество сообщений о судебных исках против собственников земли, купивших ее у прежней районной администрации, говорят о конкуренции за передел земли между разными органами власти. Единственной проигравшей стороной становятся рядовые собственники земли, которую ранее они приобрели у районной администрации. Агентство лесного хозяйства, подававшее иски об оспаривании права собственности, видимо, даже не рассчитывало на их сопротивление, так как даже не отправило своих представителей на большинство судебных заседаний. В результате множество дел удалось выиграть собственникам, которые организовались в группы, наняли юристов и отстаивали свои права.

В земельные отношения в пригороде вовлечены в одинаковой степени «переселенцы» и местные власти, что нередко порождает конфликты. Последние продают и сдают в аренду земли сельхозназначения под малоэтажную, коттеджную застройку и другой бизнес. Иногда земля продается под производство, например, железобетонных конструкций: *«Выкупили 12 участков по 21 сотке на 17-м километре, сейчас объединяем в один и переводим под строительство завода. Бетон, стеновые блоки, ж/б изделия»* (Поселок Еловый 17 км. БТ. Левая сторона #507 2015). Часть таких сделок можно отнести к незаконным, судя по многочисленным конфликтам между местными администрациями и их партнерами по сделкам с землей. Речь может идти, например, о продаже земли, которая не может быть продана в силу тех или иных правовых ограничений, или же продаже одного и того же участка одновременно нескольким собственникам. Как происходят подобные сделки, можно предположить, судя по следующей цитате: *«С председателем договаривался взять участок за 5 камазов гравия, пока тот бухой был»* (Обитатели 7-8 км мельничной пади, объединяемся! #439 2012).

Частые конфликты немедленно становятся достоянием общественности: *«С другими хозяевами вопрос актуальный. Если появятся всякие Пупкины с членскими книжками – будет суд. Очень частые случаи, когда председатель втихую продает пустующие участки, выдает членские книжки. Потом документация теряется. Появляются несколько человек с одними и теми же документами»* (Светлый Яр – мнения #173 2013). Неопределенностью правового статуса пригородных земель пользуются не только представители власти, но и частные лица. К примеру, участок продается по членской книжке, в то время как первый хозяин начал приватизацию, но не довел ее до конца. Данные о начатой приватизации в департаменте есть, поэтому новый хозяин не может оформить участок в собственность без первого хозяина. Затем первый хозяин подает в суд, который при рассмотрении дела не учитывает документы о продаже неприватизированного участка, поскольку он вообще не может быть продан.

Еще одна разновидность теневых операций с землей – продажа участков, заведомо не предназначенных для индивидуального строительства, или земель с неопределенным собственником. Здесь в качестве продавцов выступают уже исключительно представители администраций, как садоводческих, так и районных. Районная администрация пользовалась этим настолько широко, что после смены власти в Иркутском районе тысячи собственников оказались втянуты в судебные разбирательства. Случаи, когда прокуратура оспаривала право собственности на тот или иной участок, настолько часты, что на форумах советуют вообще не брать землю на Байкальском тракте, если она была отведена после 2007 г.: *«Народ, а вот подскажите, <...> какое-нибудь садоводства по байкальскому тракту остались, где можно купить участок/дачу, не нарвавшись потом на изъятие? <...> Надо брать в старых землеотводах»* (Байкальский тракт собирает соседей и друзей #781 2016).

Судя по сообщениям некоторых участников форумов, количество оспариваемых отводов сильно переваливает за тысячу: *«Мой участок, на котором я построил свой дом, в своё время был незаконно выдан. <...> То есть по одним документам всё ДНТ находится на соответствующих назначению землях, а по другим документам – на землях лесхоза. <...> Тысячи человек <...> оказались в такой ситуации»* (Мой дом по мельничной пади #1390 2014). Аналогичные сообщения встречаются и на других ветках, из чего можно сделать вывод, что подобные разбирательства касались не только участков по Байкальскому тракту, но и тракта в сторону Мельничной пади, и Голоустенского тракта. Впрочем, органы местного самоуправления также участвуют в теневых сделках: *«Новые прирезы политехника в юридическом плане – это триндец тот ещё. Там многолетняя череда судов за сам отвод, и ещё обнаружили участки с двойными собственниками (один со свидетельством, другой с книжкой). <...> Правление постаралось»* (Байкальский тракт собирает соседей и друзей #799 2016).

Видимо, участки земли выдавались «по блату», без оглядки на существующие довольно противоречивые нормы. Фактически сотрудники администраций распоряжались землей как своей личной собственностью, используя преимущества своего статуса. Как только в Иркутском районе сменилась власть, новые управленцы захотели получить ренту с уже проданных земель. Сделки, совершенные ранее в неформальном пространстве, были оспорены по формальным основаниям. Новая власть попыталась сыграть по формальным правилам, что привело к разрушению устоявшихся сетей.

Низовые органы местного самоуправления пользуются несколькими способами извлечения теневого дохода, иногда с помощью прямого или скрытого давления на собственников земли. Речь идет о вступительных взносах, ежемесячных выплатах, плате за подключение

к коммуникациям и т.д. Посетители форумов упоминают о многочисленных судебных процессах, связанных с таким историями, и даже о вооруженных конфликтах (Дела дачные #9703 2016). Часто подобная рента взимается незаконно или многократно превышает установленные размеры, речь может идти о сотнях тысяч рублей (Дела дачные #10235 2016). Впрочем, как отмечают пользователи, поборы правлений садоводств – вещь практически неподконтрольная, и иногда вырученные деньги могут идти на благое дело, *«если председатель нормальный»*.

Из приведенных выше цитат видно, что и «власть», и «рядовые» жители пригорода используют юридическую неразбериху, связанную с пригородной землей. Причем представители различных администраций имеют столь же неопределенные полномочия и права, что и «переселенцы». Однако администрации сложнее, чем в городе, использовать в своих целях правовую неопределенность и незнание собственниками недвижимости своих прав. Об этом говорят многочисленные сообщения о коллективных судебных исках, с помощью которых собственники вполне успешно сопротивляются попыткам администраций взимать с них различные ренты. С другой стороны, та же правовая неопределенность позволяет частным лицам совершать практически любые сделки, пользуясь «знакомствами» с чиновниками различного ранга, начиная от председателя правления садоводства, заканчивая администрацией Иркутского района.

Попытки «властей» взимать ренту с населения пригородов способствуют самоорганизации местных сообществ, которые пытаются коллективно противостоять таким попыткам в судах. Население поселков становится столь же полноправным актором, как и органы государственной власти. Любопытно, что в ряде случаев арбитрами в этих спорах становятся силовики – прокуратура и суды. Пока конфликт не выходит из плоскости неформальных сетей, силовая рамка не требуется и применяется, как ни парадоксально, для отстаивания интересов местных сообществ перед государством, против которого это насилие и оказывается повернуто.

### Заключение

Земля является основным пригородным ресурсом, но еще ценнее кредит доверия и репутация в неформальных сетях. Рекомендация от человека, который обладает определенным авторитетом, может повлиять на заселение тех или иных участков, несколько фраз, брошенных на крупной и хорошо посещаемой ветке, могут существенно повлиять на прибыль бизнесмена, участвующего в сделках с землей.

Растущий спрос на «пустую», требующую освоения землю за пределами Иркутска свел в едином пространстве представителей совершенно

разных социальных групп, которые, возможно, в других условиях никогда не стали бы взаимодействовать друг с другом. В отсутствие правил акторы стали искать способы договариваться с другими участниками социальной сцены, предлагая взаимовыгодные обмены. Таким образом, представители власти, бизнеса, мигранты, люди, переселившиеся в пригород из крупных городов области, формально находясь на совершенно разных позициях, оказываются включенными в одно поле. Здесь фактически соединяются воедино формальное и неформальное, человек вынужден выбирать, какую роль он будет играть – хорошего государственного чиновника или хорошего соседа. Причем часто выбор делается именно в пользу последнего.

Одна и та же проблема, связанная с землей, может решаться одновременно в судах, в формальной плоскости и в неформальных сетях, причем второй вариант может рассматриваться как ключевой и наиболее эффективный. В этом контексте старые социальные роли меняют свое значение – в пространстве пригорода взаимодействуют не «государство», «мигранты» и «граждане РФ», а соседи, равно заинтересованные в решении той или иной задачи.

Социальные медиа для жителей пригорода являются не только площадкой для поиска соседей, обсуждения локальной проблематики и даже вариантов самоназвания, но и механизмом вхождения в пригородные сети: люди получают возможность сократить риски, связанные с дефицитом информации и отсутствием правил и силовой рамки. Информация, полученная из этих сетей, используется людьми для решения самых важных задач, в том числе и операций с землей.

Образующиеся в пространстве социальных медиа связи между соседями, коллегами и партнерами затем переходят в иную плоскость, не ограничиваясь виртуальным пространством. Для аутсайдера, пренебрегшего этими сетями, стоимость переезда и проживания в пригородах многократно увеличивается, равно как и риски при заключении сделок. То же самое можно сказать и о местных органах власти, для которых сети являются практически единственной возможностью управлять подведомственной территорией.

В сетях, которые возникают и воспроизводятся на форумах, возникает подобие круговой поруки, когда каждый пользователь, предоставляющий информацию и тем самым претендующий на статус «опытного», «своего» в условиях пригорода, подвергается негласной коллективной цензуре со стороны остальных. Лицо, публикующее ложное сообщение или действующее в собственных корыстных интересах в ущерб тому, кто подает запрос, рискует подвергнуться остракизму и лишиться в дальнейшем привилегий, предоставляемых социальной сетью.

Эти привилегии во многом определяют статус пользователя, который может выражаться временем его пребывания на форуме, количе-

ством удачных сделок, совершенных при его посредничестве, отсутствием негативных отзывов о предоставляемых им услугах или информации. Человек, имеющий высокий статус, может рассчитывать на выгодные покупки и возможности заработка. Можно предположить, что репутация становится даже более ценным ресурсом, чем статус госслужащего, так как взимаемые им ренты могут напрямую зависеть от отношения к нему в сетях. В иных случаях попытки взимать ренту наталкиваются на организованное сопротивление.

Главным ресурсом жителя пригорода становится не земля, а кредит доверия и репутация в неформальных сетях. Рекомендация авторитетного человека может повлиять на заселение тех или иных участков. Несколько фраз, брошенных на крупной и хорошо посещаемой ветке, могут существенно изменить прибыль бизнесмена, участвующего в крупных сделках с землей. Отсутствие контроля со стороны государства, с одной стороны, повышает риски для всех, кто вынужден с ним контактировать, с другой стороны, стимулирует развитие все более обширных сетей, основанных на доверии и общности интересов.

#### Примечания

<sup>1</sup> В ссылках на электронные ресурсы на первом месте указано название тематического раздела использованного в статье веб-форума, затем номер цитируемого сообщения, в конце – дата его публикации. Номер сообщения не упоминается в том случае, если автор ссылается на раздел форума целиком).

#### Литература

- Барсукова С.Ю.* Неформальная экономика и сетевая организация пространства в России // Мир России. 2000. Т. 9, № 1. С. 52–68.
- Барсукова С.Ю.* Неформальная экономика: причины развития в зеркале мирового опыта // Экономическая социология, 2000. Т. 1, № 1. С. 13–24.
- Бергер П., Лукман Т.* Социальное конструирование реальности. Трактат по социологии знания. М.: Медиум, 1995. 323 с.
- Бляхер Л.Е.* Восточный поворот России. Возникновение и выживание естественного порядка в малых городах Дальнего Востока России. Иркутск: Оттиск, 2013. 111 с.
- Ван Дейк Т.* Дискурс и власть. Репрезентация доминирования в языке и коммуникации. М.: Либроком, 2013. 344 с.
- Грановеттер М.* Сила слабых связей // Экономическая социология. 2009. Т. 10, № 4. С. 31–50.
- Григоричев К.В.* Пригородный фронт: формирование социального пространства городской периферии (случай Иркутска) // Вестник ТОГУ. 2013. № 2 (29). С. 275–280.
- Григоричев К.В., Пинигина Ю.Н.* «Неназванное не существует»: пригород в дискурсе региональных СМИ // Вестник ИГУ. Сер. Политология. Религиоведение. 2013. № 2 (11), ч. 2. С. 282–300.
- Григоричев К.В.* В тени большого города: социальное пространство пригорода. Иркутск: Оттиск, 2013. 248 с.
- Григоричев К.В.* Они есть, но их нет: «Китайские» теплицы в пространстве пригорода // Этнографическое обозрение. 2016. № 4. С. 137–153.

Замятина Н.Ю. Зона освоения (фронтир) и ее образ в американской и русской культурах // *Общественные науки и современность*, 1998. № 5. С. 75–88.

Луман Н. Медиа коммуникации. М.: Логос, 2005. 280 с.

### **Веб-форумы**

Байкальский тракт собирает соседей и друзей #781. URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1151589613-p40.html#post1180959643> (дата публикации: 18.04.2016).

Байкальский тракт собирает соседей и друзей #799. URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1151589613-p40.html#post1181322166> (дата публикации: 30.04.2016).

Байкальский тракт собирает соседей и друзей #222. URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1151589613-p12.html#post1140539741> (дата публикации: 09.06.2013).

В каком районе вы были бы готовы строить дом? URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1150981795.html> (дата публикации: 04.11.2007).

В каком районе вы были готовы бы строить дом? #964. URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1150981795-p49.html#post1071017845> (дата публикации: 18.03.2009).

В каком месте купить землю для строительства дома #885. URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1152198111-p45.html#post1175491774> (дата публикации: 06.11.2015).

Дела дачные #9703. URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1151539006-p486.html#post1182845651> (дата публикации: 30.06.2016).

Дела дачные #10235. URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1151539006-p512.html#post1183666567> (дата публикации: 04.08.2016).

Земельные участки! #8. URL: <http://portirkutsk.ru/forum/topic14136.html#p196105> (дата публикации: 30.05.2008).

Картошка! Читаем первый пост #5. URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1151452270.html#post1092520804> (дата публикации: 16.09.2010).

Материнский капитал и строительство. URL: <http://https@www.forumhouse.ru/threads/59717/page-81> (дата публикации: 30.03.2010).

Мой дом по мельничной пади #1390. URL: <http://38mama.ru/forum/index.php?topic=368662.msg14588732#msg14588732> (дата публикации: 03.08.2016).

Обитатели 7-8 км мельничной пади, объединяемся! #439. URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1151588886-p22.html#post1140910269> (дата публикации: 17.06.2013).

Поселок Еловый #737. URL: <http://38mama.ru/forum/index.php?topic=68419.msg11750564#msg11750564> (дата публикации: 27.10.2014).

Поселок Еловый 17 км. БТ. Левая сторона #507. URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1151904225-p26.html#post1172249030> (дата публикации: 29.07.2015).

Помогаем друг другу строить дом – делимся ссылками и контактами! #212. URL: <http://38mama.ru/forum/index.php?topic=81207.msg4561075#msg4561075> (дата публикации: 04.09.2011).

Светлый Яр – мнения #117. URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1151894554-p6.html#post1133449749> (дата публикации: 17.01.2013).

Светлый Яр – мнения #120. URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1151894554-p6.html#post1133451423> (дата публикации: 17.01.2013).

Светлый Яр – мнения #173. URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1151894554-p9.html#post1133782923> (дата публикации: 24.01.2013).

Строительство брусового дома 8x10 #6271. URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1151592113-p314.html#post1123049910> (дата публикации: 11.06.2012).

Хомутово и окрестности здесь! #8964. URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1151427931-p449.html#post1098662798> (дата публикации 25.01.2011).

Хомутово и окрестности здесь! #22499. URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1151427931-p1125.html#post1106695990> (дата публикации 14.07.2011).

Хомутово и окрестности здесь! #27176. . URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1151427931-p1359.html#post1109359802> (дата публикации: 15.09.2011).

Хомутово и окрестности здесь! #4577. . URL: <http://forums.drom.ru/irkutsk/t1151427931-p229.html#post1095867773> (дата публикации: 27.11.2010).

Статья поступила в редакцию 25 октября 2016 г.

*Timoshkin Dmitriy O.*

**‘GIVE ME SOME COGNAC AND I’LL HELP YOU’: INFORMAL PRACTICES OF LAND USE IN THE SUBURBS OF IRKUTSK\***

**Abstract.** The ever more populated suburbs of Irkutsk are a unique space in which state regulation tends to zero, and there come problems related to distribution of key resources and to the necessity to make communication predictable. In such a context, a great number of informal economic practices emerge that involve all of the suburban actors, including state bodies. The article presents informal practices of using land – as discussed on some web forums – as one of the key resources in the suburbs. It contains a list of actions that ignore contract law in terms of purchasing, selling, and using land in the suburbs, and of actors involved in these processes; it as well shows the role of social media in the reproduction of informal land use practices. The web forums are considered as one of the mechanisms of integrating people who resettle in the area of suburban ‘frontier’, in the local informal networks, and at the same time as a way of reducing risks in transactions. The article also gives examples of how state bodies get involved in the informal networks in relation to the ‘suburban’ land use and of related risks. It describes the mechanisms of group interaction in the context of weak formal regulation and illustrates the ways of resolving conflicts between local administrations and suburban dwellers. The shift in the interaction between ‘the state’ and individuals towards the informal leads to the administration itself – with no legal mechanisms at its disposal to receive rent and to control transactions otherwise – becoming integrated into the informal networks and trying to put these under control. This, in turn, enhances the unpredictability of such transactions for suburban dwellers who seek to reduce risks via building informal relationships with local administrations with the help of numerous mediators and through organizing groups for protection of their interests.

**Keywords:** social media, web forums, land use, suburbs, informal economy, networks, state

\* The research is conducted within the fundamental part of the Russian Ministry of Education and Science state task (project, titled ‘Discursive mechanisms of construction of boundaries in the heterogeneous society of the Russian East’) and supported by the grant of Russian Foundation for Fundamental Research (project #16-06-00072, titled ‘The suburban informal economy: the socio-economic development of the suburbs of the Eastern Siberian city (the case of Irkutsk)’).

DOI: 10.17223/2312461X/15/10

**References**

- Barsukova S.Iu. Neformal'naia ekonomika i setevaia organizatsiia prostranstva v Rossii [Informal economy and network organization of spaces in Russia], *Mir Rossii*, 2000, Vol. 9, no. 1, pp. 52–68.
- Barsukova S.Iu. Neformal'naia ekonomika: prichiny razvitiia v zerkale mirovogo opyta [Informal economy: the reasons behind its development through the prism of practices worldwide], *Ekonomicheskaiia sotsiologiia*, 2000, Vol. 1, no. 1, pp. 13–24.
- Berger P., Luckmann T. *Sotsial'noe konstruirovaniie real'nosti. Traktat po sotsiologii znaniia* [The social construction of reality: a treatise in the sociology of knowledge]. Moscow: «Medium», 1995. 323 p.



- Bliakher L.E. *Vostochnyi povorot Rossii. Vozniknovenie i vyzhivanie estestvennogo poriadka v malykh gorodakh Dal'nego vostoka Rossii* [The Eastern turn of Russia. The emergence and survival of natural order in Russia's small Far Eastern towns]. Irkutsk: Ottisk, 2013. 111 p.
- Van Dijk T. *Diskurs i vlast'. Rerezentatsiia dominirovaniia v iazyke i kommunikatsii* [Discourse and power. The representation of dominance in language and communication]. Moscow: Librokom, 2013. 344 p.
- Granovetter M. Sila slabykh sviazei [The power of weak links], *Ekonomicheskaiia sotsiologiia*, 2009, Vol. 10, no. 4, pp. 31 – 50.
- Grigoriev K.V. Prigorodnyi frontir: formirovanie sotsial'nogo prostranstva gorodskoi periferii (sluchai Irkutsk) [The suburban frontier: formation of the social space of the urban periphery (the case of Irkutsk)], *Vestnik TOGU*, 2013, no. 2 (29), pp. 275-280.
- Grigoriev K.V., Pinigina Iu.N. «Nenazvannoe ne sushchestvuet»: prigorod v diskurse regional'nykh SMI [‘What does not have a name does not exist’: suburbs in the regional media discourse], *Vestnik IGU. Seriia «Politologiia. Religiovedenie»*, 2013, no. 2 (11), part 2, pp. 282-300.
- Grigoriev K.V. *V teni bol'shogo goroda: sotsial'noe prostranstvo prigoroda* [In the shadow of a big city: the suburban social space]. Irkutsk: Ottisk, 2013. 248 p.
- Grigoriev K.V. Oni est', no ikh net: «Kitaiskie» teplitsy v prostranstve prigoroda [They are there but they do not exist: ‘Chinese’ greenhouses in the suburban space], *Etnograficheskoe obozrenie*, 2016, no. 4, pp. 137-153.
- Zamiatina N.Iu. Zona osvoeniia (frontir) i ee obraz v amerikanskoj i russkoj kul'turakh [The development zone (frontier) and its image in American and Russian cultures], *Obshchestvennye nauki i sovremennost'*, 1998, no. 5, pp. 75-88.
- Luhmann N. *Media kommunikatsii* [Media communication]. Moscow: Logos, 2005. 280 p.