

DOI: 10.19181/population.2020.23.4.5

ЗАСТРОЙКА ПОБЕРЕЖИЙ: СОЦИО-ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СПЕЦИФИКА

Гордин И. В.¹, Рюмина Е. В.^{2*}

¹Институт программных систем им. А.К. Айламазяна РАН
(152021, Россия, Переславль-Залесский, ул. Петра Первого, 4а)

²Институт социально-экономических проблем народонаселения ФНИСЦ РАН
(117218, Россия, Москва, Нахимовский проспект, 32)

*E-mail: ryum50@mail.ru

Для цитирования:

Гордин, И. В. Застройка побережий: социо-эколого-экономическая специфика / И. В. Гордин, Е. В. Рюмина // Народонаселение.— 2020.— Т. 23.— № 4.— С. 50-60. DOI: 10.19181/population.2020.23.4.5

Аннотация: преимущественное расселение по берегам водных объектов (рек, озер, морей), продиктованное разнообразными производственными и рекреационными факторами, всегда сопровождалось экологическими нарушениями. Специфический комплекс социо-эколого-экономических проблем возник с началом массовой коттеджной застройки российских побережий. При этом определенные экологические риски были проигнорированы. До этого времени в стране действовали строгие ограничения по приближению жилищ к воде и эксплуатационным режимам домовладений водоохранной зоны. Особо жесткий регламент строительства и эксплуатации жилищ существовал для побережий источников коммунального водоснабжения городов и в курортно-оздоровительных зонах. Сегодня застройка берегов представляет собой во многом хаотический процесс, сопровождающийся широким набором правовых и экологических нарушений. Критическое положение сложилось на источниках водоснабжения Москвы и других городов России, на морских побережьях Краснодарского края и Республики Крым. Жители престижных береговых поселков образуют сегодня многочисленную социальную группу со специфическим менталитетом. Часто в его основе — стойкое желание проигнорировать эколого-правовые императивы ради обладания дорогостоящей недвижимостью и элитарными условиями рекреации. Методология исследования ситуации, основанная на общих принципах системного анализа социо-эколого-экономических процессов, позволяет существенно сблизить интересы этой социальной группы с интересами государства. Предложена концепция оздоровления обстановки через доказательство неизбежного обесценивания береговой недвижимости вследствие экологической деградации водных объектов, на берегах которых ведется нерегулируемая застройка. Одинаково важными факторами обесценивания при этом являются как ухудшение рекреационного климата вплоть до полного дискомфорта, так и непосредственные экономические потери населения, выраженные падением цен земельных участков и домовладений на рынке недвижимости.

Ключевые слова: социо-эколого-экономические системы, экологический кризис, рекреационные интересы населения, застройка побережий, рынок недвижимости.

© Гордин И. В., Рюмина Е. В., 2020.

В конце прошлого века на смену строгому регламенту строительства на берегах рек, озер, водохранилищ, морей России пришла интенсивная хаотическая застройка. Захвату подверглись даже берега водных объектов, которые являются особо охраняемыми источниками питьевого водоснабжения Москвы и других крупных городов. На южных морских побережьях хаотической застройкой парализовано развитие уникальной курортно-санаторной системы страны. По всем структурно-функциональным признакам этот процесс приобрел масштабы экологической катастрофы [1]. Оптимальные программы решения накопившихся проблем могут быть разработаны только на базе комплексных технологических, экономических, социологических и социально-психологических исследований [2].

Современная жилая застройка побережий сопряжена с широким спектром правовых и экологических нарушений, острыми конфликтами между частными лицами и государством, строительным бизнесом и государством, местными администрациями и федеральными надзорными органами, жесткими столкновениями между различными слоями населения [3; 4; 5]. Прямым следствием этих нарушений является огромный экономический ущерб в различных сферах [6]. Для преодоления кризиса необходимо радикально усовершенствовать нормативно-правовую базу застройки, обеспечивая экологическое равновесие и бесконфликтность на побережьях. В задачу социологического блока при этом входит системный анализ береговых противоречий и конфликтов, разработка социально-психологических методик и программ дескалации конфликтов. Эти исследования должны раскрыть мотивы застройщиков, механизмы их «вживания» в конфликтные ситуации, роль различных критериев (экономика, ландшафтная эстетика, престижность) в стремлении максимального приближения к воде, сформировать равновесную этику берегового общежития различных слоев населения [5], найти оптимальную роль в этих

процессах для общественных и некоммерческих организаций, занимающихся охраной природы и благоустройством, другими неполитическими практиками гражданской активности [7; 8].

Анализ береговых конфликтов показывает, что ряд узловых коллизий порожден не столкновением объективных интересов, а субъективным недопониманием ситуации и динамики ее развития. Недопониманием того, что водные объекты реально и необратимо уничтожаются, что оптимальные технологии защиты не традиционны, что с защитными мерами можно опоздать, что последствия серьезны для всех и успеют ударить по всем участникам конфликта. Многолетние наблюдения показали, что редко кто сегодня, совершая сделки на российских берегах, до конца понимает свою выгоду. Конечно, она понятна риэлторам и строителям с короткими портфелями заказов. Риэлторы, организаторы строительства, руководители местных администраций становятся бенефициарами сразу по заключении сделки на продажу земельного участка, усадьбы, заключении договора на строительство. Дальнейшая судьба объекта волнует только тех из них, кто намерен долго работать на данном побережье с очередными клиентами. В многочисленных беседах с этими группами мы убедились, что даже те, кто думает о своей репутации, игнорируют всю сложность проблемы, подходят к решению вопросов как к обычному маркетингу. Этих людей, «по-деловому» отбрасывающих все сомнения, не более 3–4% от всех участников береговых сделок. Остальные — клиенты и уже состоявшиеся владельцы береговой недвижимости, которые, напротив, полны сомнений относительно юридической и экономической стороны сделки. Ни в чем не сомневающимся не более 1%. Таким образом, около 95% участников береговых сделок находятся в психоэмоциональной неопределенности: принимают важнейшие для себя решения в тумане полужизни и тревоги.

Обобщим результаты изучения взглядов на проблему со стороны домовладельцев

цев, обвиняемых в захвате берегов. Опасность ситуации они смутно, но понимают, одновременно полагая, что, разрабатывая эффективную стратегию выхода из кризиса, государство должно отказаться от методов, обостряющих конфликт. Собрания и диспуты показывают, что среди владельцев береговой недвижимости превалирует мнение об отсутствии у государства морального права сносить коттеджи. Нарушители невятного водоохранного законодательства полагают, что государство перестраивалось в атмосфере вседозволенности. Неудивительно, что населению хватило предприимчивости понять это в широком смысле, вплоть до «суверенитета» отдельно взятой усадьбы. И специалисты подтверждают, что государство в 1990-е гг. установило для водоохраных зон компрометирующее юриспруденцию, местами просто абсурдное законодательство, которое исправляется сегодня мучительно. На берегах России немало безобразий, которые и при современном уровне экологического сознания вызывают всеобщее осуждение. Так, властям Краснодарского края и Республики Крым сегодня ничего не остается, как сносить тысячи объектов частной береговой недвижимости. Но, в целом, репрессивные технологии результата не дадут. Необходим конструктивный диалог между государством и домовладельцами как специфической социальной группой.

Определим ключевые характеристики социальной группы, которую образуют покупатели и владельцы береговой недвижимости, составляющие около 95% участников процесса застройки. Установить социальный состав группы на основании изучения какой-либо документации или проведения социологических опросов возможности не представляется, так как большинство этих людей предпочитают себя не афишировать и соответствующим образом инсценируют местные администрации. Однако очень часто сразу, а по прошествии нескольких лет почти всегда, состав застройщиков береговых коттеджных поселков перестает быть тайной. Из нефор-

мальных контактов с местными жителями вырисовывается примерно одинаковая картина для всех побережий Подмосквья. Группа владельцев достаточно однородна, приблизительно на 80% представлена бизнесменами (в широком диапазоне капиталов). Около 10% — чиновники различных уровней, и около 10% — успешные представители творческих профессий.

Каждая подгруппа требует своей аргументации при разъяснении экологических последствий застройки, важности водоохранного законодательства, степени юридической ответственности и так далее. Наиболее резистентной по отношению к научным и административным аргументам является именно первая, доминирующая по численности, группа. Успешному бизнесмену, заработавшему миллионы долларов и выстроившему великолепный коттедж на бесценном берегу подмосковного водохранилища, трудно представить, что он чего-то недополнимает в жизни. И объяснимо его желание с оптимизмом смотреть в будущее, пренебрегая любыми предостережениями.

Традиционные методы пропаганды экологических знаний рекордно неэффективны именно в кругу бизнесменов. Основная причина не только в ментальности деловых людей, но и в отсутствии обоснованной методологии воздействия на эту социальную группу. Здесь надо учитывать, что даже в тех случаях, когда экологи выставляют серьезные аргументы, они нередко воспринимаются с высокомерным скептицизмом, как примитивные страшилки. Более перспективно вести дискуссию в координатах рыночной экономики — ее основы хорошо понимают и бизнесмены, и чиновники, и современные представители творческих профессий. Реализуя этот нацеленный на всех резерв эколого-экономического просвещения, нами разработаны серии постановок ряда задач водопользования и алгоритмов деловых игр, пройдя которые участники многое в происходящем на берегах начинают воспринимать иначе.

Первые социологические и социально-психологические эксперименты этого

плана представляли собой деловую игру «Продавцы-Покупатели береговой недвижимости». Эта и все представленные ниже деловые игры организованы в соответствии с общей методологией «бизнес-игр» (business game) и управленческих игр (management game) [9]. Принципиальной спецификой в нашем случае (амбициозность основных участников) является не позиционирование деловой игры как активной формы обучения, а позиционирование ее как синтеза высокоценных экспертных оценок. Обязательным участником игры является профессиональный риэлтор, выступающий в роли консультанта и арбитра. Возможность консультационного общения с высококлассными риэлторами является и гарантией согласия на участие в играх статусных береговых застройщиков, естественно, не желающих просто так терять время. Большое значение имело и то, что в качестве экспертов в эти и последующие игры приглашались широко известные ученые и специалисты. Особым авторитетом пользуются эксперты, совмещающие основную работу с любовью к «водной» рекреационной деятельности (рыбная ловля, прогулки на байдарках и катерах, пляжный волейбол и подобное).

Первый раунд: команда Продавцов продает команде Покупателей необитаемое побережье. Товар представлен фотоальбомом, отражающим все важнейшие ландшафтные качества предлагаемых земельных участков. Покупатель все более убеждается, что перед ним не только удачный объект рекреации, но и возможность исключительно выгодного вложения капитала. В результате дискуссии и торга устанавливается определенная цена сотки земли. Во втором раунде (по прошествии 5 «игровых лет») у Покупателей изымают купленный ими первый фотоальбом и вручают им другой, представляющий собой фоторепортаж с ландшафтного аналога побережья, но претерпевшего застройку в течение 5 лет. Владельцам предлагается снова «выйти на рынок», но уже продавая свою недвижимость. В роли Покупателей теперь бывшие Продавцы. Опять всестороннее обсуждение товара, торг, ито-

говая цена сотки, передача альбома в руки приобретателя. И наконец, второй альбом заменяется третьим, соответствующим 10-летней застройке (опять же реальный фоторепортаж). Его обладатели должны попытаться выгодно продать недвижимость. Происходит сделка с обстоятельным, дискуссионным торгом и итоговыми договорными ценами. Смена командами начальных ролей практически не меняет результатов игры, то есть все придерживаются примерно одинаковой иерархии ценностей береговой жизни.

Поскольку особо тревожная ситуация возникла на берегах источников коммунального водоснабжения, первые апробации этих социологических экспериментов были предприняты нами на Верхневолжском и Москворецком источниках водоснабжения Москвы. Приведем типичные результаты одной из игр, регулярно проводимых на Ивановском водохранилище в Тверской области, являющемся первым водохранилищем в каскаде канала имени Москвы, подающего верхневолжскую воду в столицу. Объект исследования — застраиваемый берег залива (далеко не самое дорогое побережье). Первый этап: побережье только планируется к застройке и поражает потенциальных владельцев первозданной чистотой вод и великолепием озерно-лесного ландшафта. Цена сотки земли первой линии (50 метров от воды) 10 тыс. долларов США. Вторая линия (100 метров от воды) — сотка стоит 4, третья (150 м) — 2,5 тысячи. Второй этап: берег застраивается уже 5 лет. Пейзаж насыщен домовладениями с элементами инфраструктуры, «перечеркнут» столбами и проводами ЛЭП, деревьев почти не осталось, в глаза бросается плавающий на поверхности воды мусор; купаясь, приходится раздвигать водоросли. Цена сотки земельных участков по линиям застройки соответственно: 4, 2,5 и 2 тыс. долларов США. Третий этап: прошло 10 лет застройки, от плотности которой уже рябит в глазах. Слабая проточность залива и интенсивное «удобрение» отходами береговой жизнедеятельности привели к цветению воды, зарастанию

тростником, заиливанию изначально песчаного дна. Купаться люди уходят подальше от своего заболоченного берега, перебазируются и причалы. В результате соотношение цен за сотку следующее: 2, 1,5 и 1,5 тыс. долларов. Это уже обычные «лесные» цены, фактор близости «большой» воды почти полностью исчез (незначительно повышенная цена первой линии связана со слабой надеждой на то, что когда-нибудь залив расчистят).

Параллельно купле-продаже земли в игру включен и блок купли-продажи отстроенных береговых коттеджей. Игра четко показывает, как одновременно с обесцениванием свободных земельных участков падают рыночные цены и на застроенные. Дворец, нависший над грязным, заболоченным мелководьем (фотофакт третьего этапа), первоначально оцененный в миллион долларов (комбинированно отснятый на фоне девственного побережья и дополненный фотоальбомом, характеризующим начальную фазу освоения побережья), продается через 10 лет за 200 тыс. долларов. В ходе игры обе команды (все участники) оказываются в ситуации, когда иллюзия выгодного вложения капитала аннулируется социо-экологической деградацией побережья. «Плохая экология», дискомфорт (шум, теснота, раздор до прямых стычек с жителями «тыловых» поселений, рыбаками, пешими и водными туристами) имеют вполне определенные экономические последствия. Негативные процессы в водохранных зонах не только лишают население возможности полноценного отдыха, но и неуклонно ведут к обесцениванию капиталовложений в береговые объекты. Последовательной и суровой девальвацией грозит рыночная экономика эксклюзивным береговым наделам и строениям.

Именно в этих социологических исследованиях на Волге проявились первые ласточки грядущего обесценивания загородной недвижимости, осознана необходимость принимать решительные меры по соблюдению законодательства, восстановлению правопорядка на побережьях. Естественно, что прежде, чем экономический

и моральный ущерб начинают нести лица, приватизирующие береговую линию, они наносят невосполнимый ущерб другим рекреационным сферам. Огромный пласт социологических проблем — это взаимоотношения домовладельцев первых линий застройки с отсекаемыми от воды ранее возникшими поселениями. Неправильный ущерб наносится и водно-береговому туризму [10; 11]. Интересно отметить, что именно на Ивановском водохранилище с 2013 г. при информационной, организационной и финансовой поддержке Ростуризма ежегодно проводится Международный форум речного туризма (с 2016 г. — Национальный туристский форум «Реки России»). Естественно, что здесь, на реках, озерах и водохранилищах Верхневолжья, это уже совсем иной туризм, чем раньше — сегодня на протяжении многокилометровых участков берега невозможно не то, что поставить палатку, но негде причалить байдарку, негде присесть с удочкой, общедоступный по водному законодательству берег превращен в строжайше охраняемую частную собственность (местами даже с юридическим оформлением). Но в рамках данной статьи мы не касаемся убытков законопослушных береговых поселений, отсекаемых теперь от воды, туристической, курортно-санаторной сферы и других отраслей народного хозяйства, сосредоточив внимание только на судьбе самих частных владений. Перспектива обесценивания береговых коттеджей, аналогичная вышеописанной для Ивановского водохранилища, зафиксирована и на самых дорогих побережьях Пироговского и Клязьминского водохранилищ.

Перейдем к более сложным социологическим исследованиям, основанным на социально-психологических экспериментах и серии деловых игр, организованных на Верхневолжском и Москворецком источниках водоснабжения. Для организации исследований в ходе проведения бесед с береговыми застройщиками выявлялись респонденты, интеллектуально не равнодушные к проблеме. Им было предложено участие в деловой игре двух команд — Во-

доснабжения и Рекреации. Интересы Рекреации должны представлять сами респонденты, интересы Водоснабжения — ведомство со своими технологическими функциями и экономическими задачами (Мосводоканал). Позицию этого участника респонденты должны были мысленно моделировать на основе своего понимания водоресурсной проблематики и рыночной экономики. Для «довооружения» участников игра перемежалась лекциями и семинарами по возможным сценариям экологического кризиса и технико-экономического развития водного хозяйства.

Вступая в деловую игру, большинство членов команды Рекреации определило свое владение участком береговой линии как удачный, малозначащий для экологии и общества эпизод, ничем не опасный эксклюзив в отношениях с питьевым источником. Вместе с тем никто не отрицал перспективы негативных последствий широкомасштабного нарушения водоохранного законодательства вследствие массовой застройки берегов. Большинство легко просчитывало рыночные последствия различных стадий экологического кризиса для себя лично (в зависимости от расположения и стоимости усадьбы). Однако рекреационная команда абсолютно уверена в том, что все отрегулирует сам «рынок воды»: следуя своим экономическим интересам, Водоснабжение не допустит драматического развития событий. Рекреанты полагают, что Водоснабжение до поры до времени смотрит на происходящее сквозь пальцы, но выхода на опасный для себя уровень загрязнения никому не позволит, будут приняты серьезные природоохранные меры, регулирующие ситуацию и стабилизирующие качество воды в источнике. Примерно так же, как бизнесмены-домовладельцы, рассуждают и приглашенные в команду Рекреации девелоперы и бизнесмены-строители, организующие освоение побережья и развивающие сервисную инфраструктуру. Они планируют получить максимальные прибыли, «пока Водоснабжение все это разрешает» (то есть не считает угрожающим для своих целей). А если

когда-то качество воды перестанет удовлетворять Водоснабжение, то оно и займется спасением водоемисточника, накладывая на Рекреацию, в том числе на обслуживающий ее бизнес, соответствующие ограничения и бременения.

В целом позицию лагеря Рекреации можно сформулировать следующей системой тезисов. Есть понимание того, что при широкомасштабном освоении водохозяйственных зон деградация водного источника неизбежна, но эта опасность далека. Приближаясь, экологические и санитарно-эпидемиологические угрозы в первую очередь затронут экономические интересы участников водохозяйственного комплекса, наиболее чувствительных к качеству воды. Они, спасая свой рынок, и возьмут на себя заботу о восстановлении этого качества, выдвигая серьезные водоохранные программы. Надо быть готовыми к тому, что этими программами в какой-то степени (возможно весьма значительной) будут ущемлены и экономические интересы Рекреации (приостановлено расширение застройки, ужесточен регламент землепользования, удаления отходов и так далее).

Из всех участников водохозяйственного комплекса наиболее подходящим на роль рыночного «водоохранного щита» единогласно «избрано» именно Водоснабжение. Причем эти расчеты базируются не только на логических соображениях, но и на действующей практике финансирования водного хозяйства. Сегодня города и промрайоны вкладывают значительные средства в поддержание и восстановление водоемисточников, используя свои муниципальные бюджеты и экологические фонды, организуя выделение средств из федерального бюджета. В частности, Москва вкладывает колоссальные средства в Волжский и Москворецкий источники своего водоснабжения. Из столь же обоснованных соображений Рекреация не надеется на рыбное хозяйство, хотя оно имеет еще более жесткие нормативы качества воды. Опыт показывает, что этот участник разворачиваемой игры не выдвинет ответных стратегий («рыба живет и умирает молча»). При

этом Рекреация согласна остаться с теми рыболовными запасами, которые «выживают» в воде, удовлетворяющей Водоснабжение. По этим логически выверенным расчетам Водоснабжение, в силу своей повышенной требовательности к качеству воды, окажется в опасности раньше Рекреации и вынуждено будет принять решительные меры по спасению источника своего экономического благополучия.

Однако во всех сценариях подключение Водоснабжения к спасению объекта — это только гипотеза. Скорее всего, первой ответной мерой Водоснабжения на экологическую деградацию водоисточника будут не попытки улучшения качества воды в нем, а вложение дополнительных средств в собственную водоподготовку в месте водозабора и непосредственно перед подачей воды в городские сети. На большинстве городских водопроводных станций этот резерв задействуется уже сейчас с огромными капиталовложениями и эксплуатационными расходами.

Сколько времени города смогут продержаться на мерах улучшения технологий водоподготовки, прогнозировать сложно. На интенсивность развития процессов деградации водоисточников влияет много факторов. Рост загрязнения во многих регионах сдерживается спадом производства. Именно он создал иллюзию безобидности процесса деградации водохранимых зон. Если же промышленность, земледелие и животноводство начнут «возвращаться», то общая ситуация станет критической очень быстро. Если производство сильно не вырастет, но застройка будет вестись теми же темпами и методами, то города смогут еще какое-то время ценой колоссальных затрат компенсировать ухудшение ситуации. Получается, что даже при значительном ухудшении качества воды в водохранилищах Водоснабжение, мобилизовав свои технологические возможности, окажется в безвыходном положении не скоро, на многие годы оставив Рекреацию наедине с проблемой загрязнения вод.

В следующем раунде деловой игры оп-

тимизму Рекреации пришлось выдержать еще более тяжелое испытание: моделировались стратегии Водоснабжения, оставляющие Рекреацию наедине с проблемой не надолго, а навсегда. Это различные варианты перехода городов к альтернативным источникам питьевого водоснабжения. Базовые технологии: бутилированное водообеспечение и переориентация на дальние подземные водозаборы с трубопроводной перекачкой воды в города. Бутилирование — это полное переложение проблемы на конечных потребителей, которое уже реализуется для значительной части населения. Это направление крайне опасно для идеи бесценности и незаменимости пригородных поверхностных источников централизованного водоснабжения. Интенсивно развивающийся рынок питьевой бутилированной воды выводит на поле игроков высочайшего класса — торгово-промышленные корпорации, заинтересованные в расширении системы привозного водоснабжения городов. В отличие от бутилирования, переход к подземным водозаборам требует от Водоснабжения значительных государственных и отраслевых капиталовложений. И Водоснабжение на это идет. И у такой переориентации, как у всякого грандиозного, дорогостоящего мероприятия, есть свое активное лобби, в котором немало умных людей, не упускающих повода надеть «маску печали» при упоминании, например, о подмосковных реках и водохранилищах. В команде Водоснабжения вырисовываются очень опасные игроки, которые поначалу не замечались.

Итак, возможны сценарии, по которым Водоснабжение будет решать питьевую проблему, не ввязываясь в борьбу со всяческими экологическими катаклизмами на побережьях. Вполне вероятно, что Водоснабжение уже очень скоро начнет уходить со скандальной береговой сцены. При этом сможет продолжать эксплуатацию погибающих водоисточников, но уже только в технических и хозяйственных целях. Не исключено, в частности, что правительство Москвы и Мосводоканал, от которых ждут, что они вот-вот восстанут против эколо-

гических нарушений на водохранилищах Верхневолжского и Москворецкого каскадов, могут поступить иначе — тихо, не хлопая дверью, выйти из этого диспута.

Если говорить о психоэмоциональном напряжении проводимой деловой игры, то данный момент, по-видимому, можно считать кульминацией. Застройщикам и домовладельцам представлен жизненный вариант, когда Рекреация уже навечно останется наедине с плодами своего экологического опасного развития. И если бы только своего! Любые сценарии снятия с москворецких и верхневолжских водохранилищ статуса питьевых источников однозначно ведут к резкому нарастанию техногенной нагрузки по всей площади их водосборов. У всей жилищно-коммунальной, промышленной, сельскохозяйственной водосточной мощи Московской, Тверской и Смоленской областей будут «развязаны руки». И тогда потери Рекреации будут несоизмеримо больше тех потерь качества отдыха, на которые она в принципе согласна в рамках своей «диалектической» стратегии. Лежащая в основе рекреационного оптимизма ставка на предупредительных партнеров по водопользованию окажется мифом, а рынок вместо спасения начнет подталкивать к пропасти банкротства. Вот такая игра, и она совсем не виртуально разворачивается практически на всех поверхностных водоисточниках России. Владельцам береговой недвижимости очень важно понять, что на самом деле никто не намерен быть их непробиваемым щитом, «до упора» стоять на страже их экологического благополучия. Никто не станет исправлять их эколого-экономические просчеты.

Итак, застройщик с прибывающими на берег все новыми соседями и не без участия «старожилов» (городов, промышленности, сельского хозяйства, массовой организованной и неорганизованной рекреационной деятельности) все более усугубляет кризис и, тем самым, «рубит сук, на котором сидит». Без включения эффективного регулятора эта финансово-экологическая пирамида будет строиться и строиться, пока не рухнет и не погребет под своими

обломками не только стоящую баснословных денег государственную собственность, но и частные капиталы. Есть ли уверенность, что такую тупиковую, фатальную, лавинно усложняющуюся проблему можно решить, упустив столько времени и сделав столько ошибок?

Представляется, что перспективный способ организации так необходимого сегодня диалога, партнерских отношений государства и личности — это привлечение внимания к рефрену настоящей работы: экономическому обесцениванию побережий по мере развития экологического кризиса. Системными социо-эколого-экономическими исследованиями накоплен достаточный материал, чтобы сказать каждому поселившемуся на берегу: «Твоей праведно или неправедно добытой собственности угрожает опасность, во многом исходящая от тебя самого». Нужны не скоропалительные административные санкции, не сентиментальные уговоры, не абстрактные апелляции к экологическому долгу и социальной ответственности, а объективные, бесстрастные экономические прогнозы рыночных цен береговых домовладений. Подтверждением именно этого варианта развития событий стало в последние годы отмечаемое всем риэлторским сообществом падение цен на загородную недвижимость. Приведем типичный для наших дней (до пандемии 2020 г.) информационный фрагмент [12]: 1) по данным компании «Kalinka Group» на загородном рынке уровень спроса сегодня ниже, чем даже в кризисный 2008 г., и поддерживается он только непрерывно растущими скидками; 2) по данным компании «Метриум премиум», загородный рынок элитной недвижимости вступил в глубокую стагнацию — в 2019 г. число запросов уменьшилось на 15% по сравнению с аналогичными периодами предыдущего года, резко упал интерес к покупке объектов по цене от 10 млн. долларов США и выше.

Обычно риэлторские комментарии этого тренда опираются на чисто экономические аргументы, связанные с общими параметрами стагнации, падением доходов на-

селения, «перепроизводством» коттеджных поселков вокруг больших городов и так далее. В большинстве случаев фактор экологической деградации природных объектов, примыкающих к стройплощадкам и обжитым домовладениям, обходится стороной. Коммерчески перспективнее объяснять все временными экономическими затруднениями, чем признать, что в риэлторских портфелях кончаются участки с благоприятными для жизни условиями (чистые воздух и вода, ландшафтная эстетика и другие), ради которых люди и рвутся из городов. Наши наблюдения на побережьях водохранилищ Волжского и Москворецкого источников водоснабжения показывают, что неотъемлемым фактором обесценивания недвижимости (во многих случаях предельно очевидным) является именно экологическая ситуация: последовательное уничтожение береговых лесов и природно-

го ландшафта в целом, непрерывное уплотнение застройки, ее теснота с практически полным уничтожением общественных пространств, загрязнение и эвтрофикация водных масс (непосредственно определяемые канализационными спусками и береговым смывом), нарастание шумового дискомфорта из-за увеличения концентрации и мощностей плавсредств и так далее.

Современной социологии и социальной психологии необходимо выявить угрозы личному благополучию береговых домовладений и во взаимодействии с водным хозяйством искать реальные пути устойчивого развития экосистемы, с которой люди связали свою судьбу. Лейтмотив близкой возможности эколого-экономического банкротства способен не только дойти до каждого собственника, но и практически объединить их для позитивного сотрудничества с государством.

Литература и Интернет-источники

1. **Яницкий, О.Н.** Экологические катастрофы: структурно-функциональный анализ / О.Н. Яницкий. — Москва: ИС РАН, 2013. — 258 с. // Официальный сайт Института социологии РАН: [сайт]. — URL: <http://www.isras.ru/publ.html?id=2794> (дата обращения 21.02.2020).
2. Моделирование социо-эколого-экономической системы региона / под ред. В.И. Гурмана, Е.В. Рюминой. — М.: Наука, 2001. — 175 с. ISBN 5-02-013047-8.
3. **Гордин, И.В.** Кризис водоохранных зон России / И.В. Гордин. — Москва: Физматлит, 2006. — 196 с. ISBN 5-94052-110-X.
4. **Гордин, И.В.** Строительство на землях водного фонда и вектор развития экологического права / И.В. Гордин // Экономика природопользования. — 2006. — № 5. — С. 40–48.
5. **Гордин, И.В.** Эколого-этические тупики потребительского соревнования / И.В. Гордин // Альманах «Зеленый мир». — 2011. — № 5–6. — С. 4–6.
6. **Рюмина, Е.В.** Экономический анализ ущерба от экологических нарушений / Е.В. Рюмина. — Москва: Наука, 2009. — 331 с. ISBN 978-5-02-036794-4.
7. **Седова, Н.Н.** Гражданский активизм в современной России: форматы, факторы, социальная база / Н.Н. Седова // Социологический журнал. — 2014. — Т. 20. — № 2. — С. 48–71.
8. **Щербакова, И.В.** Особенности территории проживания как фактор гражданского участия / И.В. Щербакова // Социологический журнал. — 2017. — Т. 23. — № 3. — С. 64–79.
9. **Бельчиков, Я.М.** Деловые игры / Я.М. Бельчиков, М.М. Бирштейн. — Рига: АВОТС, 1989. — 304 с. ISBN 5-401-00155-X.
10. Новые финансовые механизмы сохранения биоразнообразия: итоги проекта «Сохранение биоразнообразия в Российской Федерации». — Москва: Экопроект, 2002. — 204 с. ISBN 5-88356-016-4.
11. **Рюмина, Е.В.** Экологические издержки экономики / Е.В. Рюмина. — Москва: МБА, 2011. — 111 с. ISBN 978-5-902445-69-2.
12. **Меледина, Е.** Десять лет кризиса рынка загородной недвижимости / Е. Меледина // Газета «Ведомости». — 2019. — 22 ноября. — С. 7.

Информация об авторах:

Гордин Игорь Викторович, доктор технических наук, профессор, главный научный сотрудник Института программных систем имени А. К. Айламазяна РАН, Ярославская область, Переславль-Залесский, Россия.

Контактная информация: e-mail: ivgordin@mail.ru; ORCID: 0000-0002-4163-163X.

Рюмина Елена Викторовна, доктор экономических наук, профессор, главный научный сотрудник Института социально-экономических проблем народонаселения Федерального научно-исследовательского социологического центра РАН, Москва, Россия.

Контактная информация: e-mail: ryum50@mail.ru; ORCID: 0000-0002-7386-1077; Researcher ID Web of Science: P-9196-2016.

DOI: 10.19181/population.2020.23.4.5

DEVELOPMENT OF COASTS: SOCIO- ECOLOGIC-ECONOMIC SPECIFICS

Igor V. Gordin¹, Yelena V. Ryumina^{2*}

¹ Program System Institute, Russian Academy of Sciences

(4a, Petr Pervy str., Pereslavl-Zalessky, Yaroslavl blast, Russian Federation, 152020)

²Institute of Socio-Economic Studies of Population, Federal Center of

Theoretical and Applied Sociology, Russian Academy of Sciences

(32 Nakhimovsky prospect, Moscow, Russian Federation, 117218)

*E-mail: ryum50@mail.ru

For citation:

Gordin I.V., Ryumina E.V. Development of coasts: socio-ecologic-economic specifics. *Narodonaselenie [Population]*. 2020. Vol. 23. No. 4. P. 50-60. DOI: 10.19181/population.2020.23.4.5 (in Russ.)

Abstract. *Preferential settlement along the coasts of water bodies (rivers, lakes, seas), dictated by a variety of production and recreational factors, has always been accompanied by environmental disruptions. A specific complex of social, environmental and economic problems arose with the beginning of mass cottage development of Russian coasts. At the same time, certain environmental risks were ignored. Until that time, the country had strict restrictions on the approach of dwellings to water and the operational regimes of households in the water protection zone. Particularly strict regulation for construction and operation of dwellings existed for the coasts of sources of communal water supply to cities and rural settlements and in resort and recreation zones. Today, coastal development is in many ways a chaotic process, accompanied by a wide range of legal and environmental violations. A critical situation developed on the sources of water supply in Moscow, at water supply facilities in other cities of the Russian Federation, on the sea coasts of the Krasnodar Krai and Crimea. Residents of prestigious coastal settlements form a large social group with a specific mentality. Very often it is based on a persistent desire to ignore environmental-legal imperatives for the sake of possessing expensive real estate and elitist recreation conditions. The methodology for study of the situation, based on the general principles of systemic analysis of socio-environmental-economic processes, makes it possible to significantly bring the economic interests of the social group in question closer to environmental and state interests. There is proposed a concept of improving the situation through proof of the inevitable depreciation of coastal real estate due to environmental degradation of water bodies on the banks of which unregulated development is conducted. At the same time, both the deterioration of the recreational climate up to a complete discomfort and the*

immediate economic losses of the population expressed by drop in the price of land and households in the real estate market, are equally important factors of depreciation.

Keywords: socio-ecological-economic systems, ecological crisis, recreational interests of population, development of coasts, real estate market.

References and Internet sources

1. Yanitsky O. N. Ekologicheskie katastrofy: strukturno-funktional'nyj analiz. [Environmental Disasters: Structural and Functional Analysis]. IS RAN [Institute of Sociology RAS]. 2013. 258 p. Available at: <http://www.isras.ru/publ.html?id=2794> (Accessed: 22 February 2020). (in Russ.)
2. Modelirovaniye sotsio-ekologo-ekonomicheskoy sistemy regiona [Modelling of the Socio-Ecological-Economic System of the Region]. Eds. Gurman V. I., Ryumina E. V. Moscow. Nauka [Science]. 2001. 175 p. ISBN 5-02-013047-8. (in Russ.)
3. Gordin I. V. Krizis vodoohrannykh zon Rossii [Crisis of Russia's Water Protection Zones]. Moscow. Fizmatlit. 2006. 196 p. ISBN 5-94052-110-X. (in Russ.)
4. Gordin I. V. Stroitel'stvo na zemlyakh vodnogo fonda i vektor razvitiya ekologicheskogo prava [Water fund construction and the environmental law development vector]. Ekonomika prirodopol'zovaniya [Nature Management Economics]. 2006. No 5. P. 40-48. (in Russ.)
5. Gordin I. V. Ekologo-eticheskiye tupiki potrebitel'skogo sorevnovaniya [Environmental-ethical stalls of consumer competition]. Zelonyy mir. [The Green World]. 2011. No. 5-6. P. 4-6. (in Russ.)
6. Ryumina E. V. Ekonomicheskij analiz uscherba ot ekologicheskikh narushenij. [Economic Analysis of Environmental Damage]. Moscow. Nauka [Science]. 2009. 331 p. ISBN 978-5-02-036794-4. (in Russ.)
7. Sedova N. N. Grazhdanskij aktivizm v sovremennoj Rossii: formaty, faktory, sotsial'naya baza [Civil activism in modern Russia: formats, factors, social base]. Sotsiologicheskij zhurnal [Sociological Journal]. 2014. Vol. 20. No. 2. P. 48-71. (in Russ.)
8. Shcherbakova I. V. Osobennosti territorii prozhivaniya kak faktor grazhdanskogo uchastiya [Features of the territory of residence as a factor of civic participation]. Sociologicheskij zhurnal [Sociological Journal]. 2017. Vol. 23. No. 3. P. 64-79. (in Russ.)
9. Bel'chikov Ya. M., Birshtein M. M. Delovye igry [Business Games]. Riga. Avots. 1989. 304 p. ISBN 5-401-00155-X. (in Russ.)
10. Novyye finansovyye mekhanizmy sohraneniya bioraznoobraziya. K itogam Proyektu «Sohranenie bioraznoobraziya v Rossijskoj Federacii [New Financial Mechanisms for Biodiversity Conservation. To the outcome of the GEF Project on Biodiversity Conservation in the Russian Federation]. Moscow. Ekoprojekt. [Ecoproject]. 2002. 204 p. ISBN 5-88356-016-4. (in Russ.)
11. Ryumina E. V. Ekologicheskie izderzhki ekonomiki [Ecological Costs of Economy]. Moscow. MBA. 2011. 111 p. ISBN 978-5-902445-69-2. (in Russ.)
12. Meledina E. Desyat' let krizisa rynka zagorodnoj nedvizhimosti [Ten years of the country real estate market crisis]. Vedomosti. 22.10.2019. (in Russ.)

Information about the authors:

Gordin Igor Viktorovich, Dr. Sc. (Techn.), Professor, Chief Researcher, Program System Institute RAS, Pereslavl-Zalessky, Russian Federation.

Contact information: e-mail: ivgordin@mail.ru; ORCID: 0000-0002-4163-163X.

Ryumina Yelena Viktorovna, Dr. Sc. (Econ.), Professor, Chief Researcher, Institute of Socio-Economic Studies of Population, Federal Center of Theoretical and Applied Sociology RAS, Moscow, Russian Federation.

Contact information: e-mail: ryum50@mail.ru; ORCID:0000-0002-7386-1077; Researcher ID Web of Science: P-9196-2016.

Статья поступила в редакцию 17.07.2020.