

АЛЕКСАНДР РОМАНЕНКО: «СОЖАЛЕЮ, ЧТО В СУТКАХ ВСЕГО 24 ЧАСА»

ЛЕТОМ НЫНЕШНЕГО ГОДА В КИПРСКОМ ГОРОДЕ ПАФОС ПРОШЕЛ 62-Й ВСЕМИРНЫЙ КОНГРЕСС ПО НЕДВИЖИМОСТИ. НА ЦЕРЕМОНИИ ЕГО ЗАКРЫТИЯ ПРОШЛА ИНАУГУРАЦИЯ НОВОГО ПРЕЗИДЕНТА МЕЖДУНАРОДНОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ FIABCI.

ВПЕРВЫЕ В ИСТОРИИ ИМ СТАЛ РОССИЯНИН — ПРЕЗИДЕНТ ПЕТЕРБУРГСКОЙ КОМПАНИИ «АДВЕКС. НЕДВИЖИМОСТЬ» АЛЕКСАНДР РОМАНЕНКО. МЫ ПОДРОБНО РАССКАЗЫВАЛИ ОБ ЭТОМ СОБЫТИИ В ПРЕДЫДУЩИХ НОМЕРАХ ЖУРНАЛА, А СЕГОДНЯ ПРЕДЛАГАЕМ ВНИМАНИЮ ЧИТАТЕЛЕЙ ИНТЕРВЬЮ С АЛЕКСАНДРОМ ЮРЬЕВИЧЕМ.

— Еще раз примите поздравления в связи с избранием на столь высокий пост. Скажите, а можно ли этот факт считать завершением этапа формирования цивилизованного рынка в России, создания в стране настоящего профессионального сообщества риэлторов? То есть зарубежные специалисты совершили своего рода «акт признания заслуг» российских коллег?

— Конечно, нет. Об этом мы вряд ли можем говорить, потому что в нашей стране до сих пор нет закона о риэлторской деятельности, который бы определял «порог входа» в профессию и требования к образованию и квалификации специалистов. И хотя слово «риэлтор» — это зарегистрированная торговая марка, принадлежащая Национальной Ассоциации риэлторов США и по договору, подписанному между NAR и Российской Гильдией Риэлторов, использовать ее на территории России может только РГР, как и десять лет назад, любой человек в нашей стране может назвать себя риэлтором и дать объявление в газету с предложением оказать услуги по покупке или продаже недвижимости. Так что мое избрание на пост президента FIABCI можно назвать «актом признания» нашей страны с той точки зрения, что Россия все более активно входит в мировое экономическое сообщество и это находит свой отклик на международной арене.

— Насколько отечественные бизнесмены в сфере недвижимости адаптировались на международном рынке? Каков их вес в совместных мероприятиях, в частности конкурсах, бизнес-проектах?

— Россия вступила во Всемирную федерацию профессионалов рынка недвижимости FIABCI в 1994 году. Тогда основными участниками были ведущие риэлторские компании. Наш бизнес только зарождался с появлением частной собственности на недвижимое имущество. Пришел он с Запада, и наиболее продвинутые и серьезные руководители четко понимали, что учиться новым технологиям, правилам ведения бизнеса и т.д. можно только у своих зарубежных коллег. Сейчас все изменилось. Нарботан уже свой национальный опыт, появились российские регламенты работы, и риэлторы, работая и зарабатывая на местных рынках, стали менее активны в международных контактах. Да, покупатель — глобальное понятие, но международные сделки составляют у риэлторских компаний, в том числе и на Западе, около 5% от общего объема. И большинство российских риэлторов, ориентируясь только на решение задач сегодняшнего дня, не видят ценности международных контактов. Я бы сказал, что эпоха «делового туризма» у наших бизнесменов закончилась и теперь в работе FIABCI принимают участие только те, кто видит в международных контактах обязательное условие динамичного развития своего бизнеса. Это

относится, например, к девелоперам, которые стали проявлять серьезный интерес к проведению российского этапа всемирного конкурса девелоперских проектов Prix d'Excellence. Число российских участников растет год от года. В прошлом году на конкурс был представлен 91 проект из более чем 20 городов России. На заключительный этап было выдвинуто 15 проектов, два из которых вышли в финал и в результате стали призерами этого престижного мирового конкурса: проект «ЭкодольеОренбург» (в номинации «Экологическая категория (восстановление/сохранение)» — первый приз); проект «Реконструкция архитектурного памятника истории — Дома купца Севастьянова» в Екатеринбурге (в номинации «Наследие (реставрация)» — второе место). В этом году уже традиционно подведение итогов российского этапа Prix d'Excellence пройдет в рамках Международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate.

— В какой степени поднимет авторитет наших профессионалов рынка предстоящий в Санкт-Петербурге Всемирный конгресс по недвижимости? Чем готовы удивить зарубежных гостей? Чем это событие ознаменуется для Северной столицы, России? Какова программа мероприятий, с кем из статусных персон достигнута договоренность о выступлении?

— Впервые с момента создания FIABCI в 1948 году конгресс пройдет в России. Традиционно в конгрессах и конферен-



- ИНТЕРВЬЮ -

циях FIABCI принимают участие профессионалы мирового уровня. Это президенты, акционеры и собственники ведущих инвестиционных, девелоперских, риэлторских и финансовых компаний, руководители международных и национальных профессиональных объединений. Влиятельных людей будет достаточно. О двоих экспертах хочу сказать отдельно, с ними сейчас ведутся переговоры, и мне бы очень хотелось увидеть их на

конгрессе. Это Нуриэль Рубини — американский экономист, профессор экономики Нью-Йоркского университета, один из самых авторитетных экспертов в мире по вопросам глобальных финансов. Он занимает 4-е место в списке ста мировых мыслителей по версии журнала Foreign Policy и это один из ста наиболее влиятельных людей мира по оценке журнала Time Magazine. Кстати, именно он предсказал глобальный финансовый

кризис, начавшийся в 2007 году. Второй эксперт — перуанец Эрнандо де Сото, один из самых известных сторонников либерализации экономической жизни, лауреат премий Адама Смита и Милтона Фридмена. Уверен, их выступления будут очень интересны для российских делегатов.

Предыдущие мероприятия собирали на одной площадке не менее 700 человек. Конгресс привлечет внимание



“ Пожелать себе хочется только одного — свершить
все задуманное ”

инвесторов со всего мира, мы сможем представить свои проекты. Ключевой темой Всемирного конгресса будет «Сохранение культурного наследия в современном мегаполисе». В реставрации памятников и сохранении наследия Петербургу есть чем гордиться. Есть также и проблемы, которые полезно будет обсудить с авторитетными мировыми экспертами. Сессии (а их четыре: для девелоперов, для брокеров, для управляющих недвижимостью, для оценщиков и консультантов), а также светские мероприятия — прекрасная возможность лично познакомиться и пообщаться со многими профессионалами, представляющими ведущие мировые девелоперские и риэлторские бренды. Это позволит отечественным компаниям не только упрочить свое положение в мировом сообществе, но и откроет возможности для расширения инвестиционного потенциала регионов, для девелопмента и развития отдельных территорий и проектов. Конгресс будет проходить с 12 по 16 мая 2012 года в одном из лучших конференц-залов Европы — в отеле «Коринтия Невский Палас», который расположен в историческом центре Санкт-Петербурга на Невском проспекте.

— К делам отечественным. Можно ли считать, что у нас существует государственная политика в сфере недвижимости? Каковы ее принципы? Чего недостает для полноценного развития профессиональной отрасли?

— Недавно я был очень неприятно удивлен, когда прочел аналитический доклад Всемирного банка «Ведение бизнеса» (Doing Business). В нем приводится рейтинг 183 государств мира по показателю создания благоприятных условий ведения бизнеса. Российская Федерация заняла 123-е место, опустившись за минувший год на семь позиций. Самой проблематичной для бизнеса в нашей стране остается строительная сфера. По сложности процедуры получения строительных разрешений мы — неизменный аутсайдер рейтинга (182-е место). Сейчас для получения строительных соглашений, скажем, необходимо потратить 540 дней и пройти 53 процедуры. Можно говорить о несовершенстве методик формирования того или иного индекса или рейтинга, но когда абсолютное большинство интегральных оценок говорит о

том, что ситуация в стране ухудшается, это тревожный сигнал. Это не значит, что у нас ничего не делается для улучшения инвестиционного климата, однако устойчивость тенденции свидетельствует о том, что зачастую принимаемые меры по стабилизации ситуации в стране являются оперативными и не согласуются с долгосрочными трендами развития общества. Это приводит к тому, что, исправив сиюминутную ситуацию и не решив вопроса принципиально, в будущем мы рискуем столкнуться с возросшей проблемой.

Главная задача, на мой взгляд, — это создание интегрированной законодательной системы, которая должна быть приведена в соответствие с существующими государственными и международными нормами в секторе недвижимости. Это относится и к законодательным основам по земле и землепользованию. Без такой системы на национальном уровне, без норм и правил для осуществления контроля и юридической защиты прав владения и пользования недвижимым имуществом все мероприятия, которые включают управление и инвестирование в частную собственность, будут проходить под значительной угрозой. Новая \$50-миллиардная государственная программа приватизации (приведшая к продажам в основном миноритарных пакетов акций в ведущих нефтяных, банковских и логистических компаниях) укрепит приверженность России к рыночному развитию, помогая в привлечении значительных инвестиций. Но без правовой и судебной реформы международные инвесторы могут по-прежнему опасаться за то, будут ли их права, как миноритарных собственников в государственных компаниях, защищены.

И я бы остановился еще на одном моменте. Это прозрачность рынка недвижимости, и в том числе транспарентность и надлежащая оценка активов недвижимости, используемых в качестве обеспечения для передовых финансовых продуктов. Финансовый кризис высветил ключевой фактор в отношениях между рынком недвижимости и финансовым миром. Отсутствие прозрачности при оценке стоимости объектов и риска при инвестировании в объекты недвижимости, особенно в тех случаях, когда это было использовано для подстраховки финансовых продуктов, мо-

жет являться одной из причин кризиса. Обеспечение этого условия может привести к социальным и экономическим выгодам и снизить вероятность будущих финансовых кризисов. Россия предприняла некоторые шаги в этом направлении. В частности, сейчас создается новый способ регулирования, который сочетает в себе контроль финансового рынка и страхового сектора. Были приняты шаги, чтобы ввести стандарты Basel II и III (положения Базельского комитета по банковскому надзору) в банковской сфере, что должно повысить прозрачность банковской системы. Предстоящее слияние ММВБ и РТС, как ожидается, приведет к консолидации инфраструктуры рынка. Но, в любом случае, мы только в начале пути.

— Александр Юрьевич, испытывает ли риэлторское сообщество дефицит свежих кадров, свежих идей? Откуда им взяться? Существует ли система подготовки будущих риэлторов, брокеров, девелоперов и т.д.? Насколько она совершенна?

— Для того чтобы гарантировать эффективный рынок недвижимости с высоким качеством профессиональных услуг на регулярной основе, должны осуществляться инвестиции в обучающие мероприятия, повышение квалификации и непрерывное профессиональное развитие для всех тех, кто тем или иным способом вовлечен в цепочку создания ресурсов в области жилья. Обучающие мероприятия на каждом уровне в секторе недвижимости следует рассматривать в качестве стратегического фактора и, следовательно, считать ключевым элементом для разработки и осуществления надлежащей экономической политики и спектра профессиональных услуг. Это включает не только базовую подготовку на управленческом уровне, но и непрерывное профессиональное обучение, в том числе курсы повышения квалификации для всех заинтересованных сторон в области недвижимости и связанных с этим рынком профессиональных услуг. Все это должно осуществляться в соответствии с международными стандартами — стандартами риэлторской деятельности, принятыми Евросоюзом. В России, к моему глубокому сожалению, до сих пор нет закона о риэлторской деятельности, основой которого и является обязательное про-

фессиональное обучение специалиста в области недвижимости для предоставления качественно услуги, и повышение профессионального порога для входа в профессию. Главная задача закона о риэлторской деятельности — защита интересов добросовестного приобретателя жилья и профессионального специалиста, работающего на рынке недвижимости в соответствии с международными стандартами.

— **Как бы вы оценили нынешнее состояние рынка недвижимости в стране и мире? Удалось ли преодолеть последствия экономического кризиса, как много потребуется времени для того, чтобы выйти на новый уровень?**

— Причины недавнего глобального финансового кризиса были аналогичны на всех пяти континентах. Кризис стал результатом недостаточного регулирования рынка недвижимости и финансовых рынков. Цены на недвижимость были искусственно раздуты, ипотечное кредитование было недостаточно контролируемым, финансовым рынкам было позволено разработать сложные финансовые инструменты, суть которых понимали лишь немногие, кредитные риски были неадекватным образом смоделированы. Инвесторы также не смогли правильно понять, какие финансовые инструменты они приобретали, а потребители не сумели оценить риски, сопутствовавшие приобретению собственности по завышенным ценам. Как следствие, кризисные явления распространились на экономику в глобальном масштабе.

Повторюсь, Россия должна двигаться в едином русле развития со всеми передовыми странами. В этой связи мировой опыт представляет для нас серьезный интерес. Так, для того чтобы содействовать обеспечению стабильности и устойчивости экономики регионов и минимизировать последствия кризиса, экспертами-практиками ООН и FIABCI была разработана программа «Основы политики для устойчивых рынков недвижимости». Это десять базовых принципов, которые должны стать основой для развития любой цивилизованной страны. Уже проведен ряд круглых столов с участием первых лиц государств и крупнейших профессиональных объединений на Украине, в Португалии, Италии, в результате ко-

торых были созданы рабочие группы по совершенствованию законодательства в области недвижимости. В частности, на Украине это помогло принять новый закон, который значительно упростил все процедуры получения разрешения на строительство. Это, по-моему, очень важный шаг.

Если использовать каждую из десяти предложенных рекомендаций, то можно понять, что нужно сделать России, чтобы у нас был цивилизованный рынок. Например, у нас есть колоссальный потенциал рынка земли. Если бы ввели землю в рыночный оборот с прозрачным механизмом и понятными четкими правилами ведения бизнеса, с возможностью получать кредиты под залог земли, как во всем мире, то какой колоссальный толчок для развития мы смогли бы получить! И сколько еще таких потенциальных возможностей мы можем получить, используя мировой опыт! Со своей стороны, я неоднократно уже заявлял, что готов организовать встречу заинтересованных сторон с экспертами Организации Объединенных Наций для более детального обсуждения необходимых изменений в нашем законодательстве, координации всех законов, а также улучшения финансирования в данном секторе. Возможно, кто-то скажет, что это слишком глобальная задача. Но я считаю, что сейчас самое время заниматься решением важнейших вопросов — в том числе, используя «административный ресурс» в лице российского президента FIABCI. Да и в целом, начинать всегда нужно с главного: тогда и все остальные задачи решатся гораздо быстрее.

— **Ваши ближайшие планы в качестве руководителя Международной организации? Удается ли совмещать обязанности на ответственной общественной должности с ведением собственного бизнеса? Как сейчас строится ваш рабочий день? Остается ли свободное время и на что оно уходит? Если есть хобби, то не пребывает ли во временном «незанятии» им?**

— На посту президента FIABCI я вижу перед собой три основные задачи. Одна из них — ездить по миру и помогать участникам рынка недвижимости разных стран в организации внутреннего и международного бизнеса, способствовать повышению качества и кон-

курентоспособности предоставляемых ими услуг, помогать выстраивать нормальные отношения между участниками федерации. FIABCI — единственная подобная организация, имеющая консультационный статус в ООН. У нас есть возможность воздействия на принятие определенных документов на международном уровне. Мы можем привлекать внимание к проблемам, которые имеют место в разных государствах.

Вторая задача — решать эти проблемы в своей стране. Безусловно, вопросы недвижимости очень важны для любого человека в России: несмотря на то что право на жилище гарантировано Конституцией, каждому гражданину приходится решать свою жилищную проблему практически самостоятельно. Я считаю своим долгом продвигать новый закон о риэлторской деятельности. Этот закон очень востребован. В первую очередь он необходим для защиты наших граждан — потребителей риэлторских услуг. Во-вторых, этот закон формализовал бы само понятие «риэлторское сообщество». Пока у нас нет порога доступа в профессию, пока у нас нет обязательной системы аттестации агентов и сертификации компании, имиджу нашей профессии будут продолжать наносить ущерб неквалифицированные и необразованные люди, дающие объявления о своих посреднических услугах и называющие себя риэлторами. Кстати, в этом направлении сделано уже многое. Российская Гильдия Риэлторов в русле закона о саморегулируемых организациях подготовила проект закона о риэлторской деятельности. Я надеюсь, что в следующем году он будет доработан и поступит на обсуждение в Государственную думу.

И третья серьезная задача — это подготовка и проведение Всемирного конгресса по недвижимости в Санкт-Петербурге. Когда мы победили в отборочном туре конкурса на право его проведения, опередив и Ванкувер, и Кейптаун, я был просто счастлив и горд. Но вскоре эйфория прошла, а осталось понимание того, подготовка какого масштабного и ответственного мероприятия нам предстоит! Так что свободного времени нет. Есть сожаление, что в сутках всего 24 часа. Пожелать же себе хочется только одного — свершить все задуманное. ◆

