

the Chief

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
МОСКВА

ДЕЛО . ДЕНЬГИ . ВЛАСТЬ

№ 100 (7/8) — ИЮЛЬ/АВГУСТ 2011

ISSN 1811-3311



9 771811 331546 00711

СОЧИ:
ЖДЕМ
ПРОШЛОГОДНИЙ
СНЕГ

ТИХАЯ ГАВАНЬ
ДЛЯ ИНВЕСТОРА

РУССКИЙ ЯЗЫК —
ОРУЖИЕ ЛИДЕРА

ПОЛИТКОРРЕКТНОСТЬ
КАК МРАКОБЕСИЕ

Александр Романенко.

ЧЕЛОВЕК МИРА

FIABCI



Александр Романенко. ЧЕЛОВЕК МИРА

Его патриотизм — как и он сам: сдержанный и открытый (да, такое бывает). Его обаяние — не последнее из его деловых качеств («В нем есть что-то от Кеннеди», — говорят американцы). Поэтому он — свой среди тех, кого большинство из нас все еще считает «чужими». Но и для своих он по-прежнему — свой. Именно он (первым из россиян) был избран президентом FIABCI, крупнейшей в мире федерации профессионалов рынка недвижимости.

Мы познакомились едва ли не в первый год жизни нашего журнала (без малого 10 лет назад). О чем только мы ни говорили: о легкой атлетике, о раллийных мотоциклах, о России, об Америке (все перечисленные темы важны для него). И, конечно, о недвижимости (странно было бы не говорить о недвижимости с президентом «Адвекса»).

Уже тогда нас подкупало (и поражало) в нашем собеседнике одно необычное свойство: он рассматривал свое дело — риэлторский бизнес — только в широком мировом контексте. Мало того: сама Россия (очень большая недвижимость!) была для него равноправной частью огромного мира, вполне открытого и познаваемого. Да и он сам был «человеком мира», равным среди равных.

И при всем при этом он не спешил «валить» вслед за другими — ни тогда, ни сейчас.

Это было странно и непривычно.

Мы могли бы сказать, что герой нашего рассказа опередил время — но это было бы некорректно. Он-то как раз попал в свое время и в нужное место — не зря же в ранней юности занимался бегом на длинные дистанции!

— **СЛОЖИЛОСЬ ТАК**, что в 2001-м году я стал Президентом Ассоциации риэлторов стран Центральной и Восточной Европы (CERIAN), — говорит сегодня Александр Романенко. — С этого началась моя карьера, как раньше говорили, «общественного деятеля». И вот за 10 лет я прошел путь, который позволил мне стать президентом FIABCI.

С одной стороны, это здорово. Это позволило мне посетить множество стран, оценить разные рынки недвижимости, сравнить Россию с другими странами со всех точек зрения.

В этом я вижу большой плюс. Ты понимаешь, насколько мир разнообразен, насколько все люди разные, но — с другой

стороны — видишь, что людская сущность все равно одна и та же, и даже в том, что касается отношения к власти... Кстати, — отмечает Александр Романенко, — если кто-то думает, что пост Президента FIABCI предоставляет финансовые выгоды — это вовсе не так. Честно сказать, позиция Президента довольно спокойная и затратная, однако она приносит совершенно другой капитал — знаний, контактов, человеческих отношений.

И я счастлив, что я — первый русский, который был избран на президентский пост такой мощной профессиональной организации. Хотя я не считаю это своей единоличной победой — скорее, неким авансом, который поможет мне сделать много хорошего для России.

Тем не менее, — комментируем The Chief, — мы что-то не припомним случаев, когда представитель нашей страны избирался бы руководителем влиятельной международной организации. Единственный пример, который на слуху, — Кирсан Илюмжинов во главе FIDE. От оценок деятельности упомянутой шахматной федерации мы, впрочем, воздержимся.

НА ЭТОМ ПОСТУ я вижу перед собой три основные задачи, — продолжает Александр Романенко. — Одна из них — ездить по миру и помогать участникам рынка недвижимости разных стран в организации внутреннего и международного бизнеса, способствовать повышению качества и конкурентоспособности предоставляемых ими услуг, помогать выстраивать нормальные отношения между участниками федерации. С другой стороны, 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 компаний, 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 2012 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, в мае 2012 года, — говорит Александр Романенко. — В декабре

2010 на Генеральной Ассамблее FIABCI в Брюсселе мы победили в отборочном туре конкурса на право проведения всемирного конгресса в 2012 году. Можно сказать, вырвали победу, опередив и Ванкувер, и Кейптаун. В первый момент я был просто счастлив и горд. Но вскоре эйфория прошла, а осталось понимание того, подготовка какого масштабного и ответственного мероприятия нам предстоит!

Кстати, я очень рад, что нашел поддержку у администрации нашего города в этом вопросе. Определен уже и генеральный партнер конгресса — это группа компаний «Интарсия». Выбор был не случаен. Центральная тема конгресса — «Сохранение культурного наследия в условиях современного мегаполиса». А за плечами «Интарсии» — работа на объектах высочайшей степени сложности. Достаточно сказать о таких проектах, как реконструкция и реставрация комплекса зданий Сената и Синода для переезда Конституционного суда РФ, восточного крыла здания Главного Штаба — и так далее. Уверен, нам будет что рассказать и что показать нашим иностранным гостям на Всемирном конгрессе. Это то, чем может гордиться Россия.

От коллег из других стран мне нередко приходится слышать, что правовая база в России недостаточно развита. Хотелось бы, чтобы на Всемирном Конгрессе по недвижимости, который Петербург будет принимать через год, в мае, мы могли рассказать

Александр Романенко с отличием окончил Ленинградский Институт физической культуры им. П. Ф. Лесгафта (был ленинским стипендиатом). Был кандидатом в сборную команду СССР по легкой атлетике среди юниоров. С 1979 по 1988 успешно работал тренером по легкой атлетике, готовил кандидатов в сборную команду СССР.

В 1990 закончил курс менеджмента Калифорнийского университета. В 2003 году стал выпускником Американского Института Недвижимости (IREM), получил квалификацию «Сертифицированный управляющий недвижимостью».

Александр Романенко является одним из основателей Ассоциации Риэлторов Санкт-Петербурга, созданной в 1993 году. Также Александр Романенко — основатель и Президент корпорации «Адвекс. Недвижимость».

Член правления CEREAN (1999–2006); президент CEREAN (2000–2002, 2004–2005). Член правления FIABCI (2005–2009, 2010–2012); президент FIABCI-Европа (2008–2009); президент FIABCI (с 2011).

место в нынешнем рейтинге, опустившись за минувший год на семь позиций.

Снижение произошло из-за торможения реформ, в то время как другие страны вели более активную политику, направленную на улучшение предпринимательского климата. Результат: в общем списке Россия разместилась между Уругваем и Угандой. Вот такие дела...

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. К сожалению, в последние годы Россия и российский бизнес продолжают терять показатели в разного рода рейтингах. Судите сами: по показателю легкости открытия бизнеса страна занимает 108-е место в мире; по уровню кредитования — 89-е место; по уровню защиты инвесторов — 93-е; по уровню налогообложения — 105-е место (уровень налоговой нагрузки в России составляет 46,5% от дохода компании). Самой проблематичной для бизнеса в России

остается строительная сфера. По сложности процедуры получения строительных разрешений Россия — неизменный аутсайдер рейтинга (182-е место). Сейчас для получения в России строительных согласований необходимо потратить 540 дней и пройти 53 процедуры.

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 еще более серьезной проблемой.

ПРОШЛО ТО ВРЕМЯ, когда мы гордо цитировали Тютчева и заявляли об уникальности пути развития России в целом и ее экономики в частности. 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 четкая 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 в таких странах, как Украина, Португалия, Италия, в результате которых были созданы рабочие группы по совершенствованию законодательства в области недвижимости. В частности, в Украине это помогло принять новый закон, который значительно упростил все процедуры получения разрешения на строительство. Это, по-моему, очень большой 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!

Выступая недавно на пленарном заседании конгресса Российской Гильдии Риэлторов, я подробно остановился на этих 10 принципах создания устойчивого рынка недвижимости. Надеюсь, что мои слова, сказанные с трибуны представительного профессионального конгресса, были услышаны как представителями деловых кругов, так и нашими многоуважаемыми государственными деятелями.

Со своей стороны, я заявил, 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.



О САМОМ ГЛАВНОМ

МЫСЛИ — МАТЕРИАЛЬНЫ. Мы подчас даже не думаем об этом. А ведь это самое важное: помнить, о чем ты думаешь, и о том, как ты думаешь. Те люди, у которых помыслы чисты, просто обречены на успех.

ХОРОШЕЕ ВСЕГДА ВОЗВРАЩАЕТСЯ. Речь не только о «добрых поступках», но и о добрых помыслах. Мне кажется, это самое главное, что я смог понять за эти 10 лет.

ВЕРА — вот что объединяет всех. Никто не доказал, что Бога нет, и никто не доказал, что он есть. И все же вера (я на себе это понял) обладает колоссальной энергией.

Может ли один человек изменить мир? Может. Но когда есть общая вера, можно сделать больше. Скажем, в спорте таких примеров множество. Я считаю, что люди, у которых есть вера, творят историю. Только они и добиваются настоящих успехов — хотя бы потому, что в успех они тоже верят.

ЕСЛИ МЫ ХОТИМ УСПЕХА для своей страны, мы должны верить в это. Очень важно быть патриотом внутри, в глубине души. Самые лучшие моменты в моей жизни связаны именно с этим — и в те времена, когда я был тренером спортивной команды, и сейчас, когда мне приходится представлять свою страну на самом высоком международном уровне.

Когда флаг твоей страны развевается на флагштоке, а на пьедестале почета стоят твои ученики — вот, наверное, лучшее, что только можно испытать. Это ощущение дал мне спорт, и оно не забудется уже никогда. Мне немного жаль тех, кто не чувствовал этого вкуса победы и гордости за свою страну. Но ведь ничего не потеряно — надо просто верить в Россию и честно делать свое дело.

► realtors' services. Secondly, it could help to give a formal status to the very notion of realtor community. While we don't have a professional access threshold, while we don't have a mandatory system for agent attestation and company certification, the image of our profession will be damaged by unskilled and ill-educated people offering brokerage services and calling themselves realtors in their ads.

Incidentally, quite a lot has already been done towards this goal. Under the law on Self-Regulatory Organization, the Russian Realtors Guild has prepared a draft Law on Realtor Activities. I hope that it will be finalized in 2012 and presented to the State Duma for consideration.

And the third challenging task is preparing and holding the International Real Estate Congress in St. Petersburg in May 2012. We won the right to host the 2012 international congress in the try-out held at the FIABCI's General Assembly in Brussels in 2010. I can say we snatched the victory from Vancouver and Cape Town. First, I was simply happy and proud. But the euphoria was soon gone while the understanding remained what a large-scale and significant event we were to prepare!

I'm very glad that our city administration has supported our endeavours. The congress' general partner has already been assigned — it is Intarsia Group of Companies.

Quite often I hear from my foreign colleagues about gaps in the Russian legal framework. I'd like to be able to tell the International Real Estate Congress are going to host in St. Petersburg in one year's time about positive changes, and not only in the field of heritage conservation.

Four global committees are to meet during the congress: on real estate development, brokerage, experts, and property management. They will attract the elite of the real estate market from all over the world. It is easy to understand how important an event of such magnitude is for our beloved city as well as for the whole of this country. The prestige and business reputation of the entire Russian business depend on how well we'll organize it. Consequently, for me as President of FIABCI, it is a matter of honour.