



«Я ПОСОЛ РОССИИ В МИРЕ НЕДВИЖИМОСТИ»

БЕСЕДОВАЛИ Элина ПЛАХТИНА, Анастасия МОРОЗОВА

Ежегодный Всемирный конгресс недвижимости, который в этом году проходил на Кипре, можно назвать, пожалуй, самым знаменательным для России. Впервые за 60-летнюю историю Международной федерации профессионалов рынка недвижимости ее президентом стал россиянин – петербургский риэлтор Александр Романенко. Специально для ДН он рассказывает о своем назначении и делится планами на будущее.

» Александр Юрьевич, совсем недавно вы были избраны на пост президента Всемирной федерации профессионалов рынка недвижимости (FIABCI). Более того, стали первым россиянином, занявшим этот пост. Расскажите, что вас сподвигло баллотироваться в президенты? Что стало основным стимулом?

— По своей первой профессии я был неразрывно связан со спортом. А в спорте всегда есть цель — побеждать, показывать лучшие результаты. Поэтому и дальше независимо от рода деятельности я хотел быть первым. В недвижимости прошел путь от простого риэл-

тора до президента FIABCI. И этот путь, надо признать, был непростым. Сначала я возглавлял чаптер (отделение) FIABCI-Россия, потом был президентом Российской гильдии риэлторов (РГР), позже — FIABCI-Европа, и, по-моему, логично, что мне захотелось возглавить Всемирную федерацию.

Путь занял десять лет, и сейчас я стал президентом. Я горжусь тем, что это получилось, — хочется многое сделать как для членов Всемирной федерации, так и для России, для продвижения ее имиджа. Особенно теперь, в такое непростое время, когда нужно вернуть ин-

АЛЕКСАНДР РОМАНЕНКО



С отличием окончил Институт физической культуры им. П. Ф. Лесгафта в Санкт-Петербурге. С 1979-1988 гг. работал тренером по легкой атлетике, подготовил двух кандидатов в сборную команду СССР по легкой атлетике.

В 1990 году окончил факультет менеджмента Калифорнийского университета (Риверсайд, США). В 1993 году стал брокером по недвижимости штата Калифорния. В 2003 году, окончив Американский институт недвижимости (IREM Institute), получил квалификацию «Сертифицированный управляющий недвижимостью» (CPM – Certified Property Management). В 2009 году избран почетным членом RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors).

Александр Романенко является одним из основателей Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга, создан-

ной в 1993 году. Сегодня он ее председатель. В 1994 году по инициативе Александра Романенко был создан первый Институт недвижимости в России, который он возглавляет.

Является основателем и президентом корпорации «Адвекс-Недвижимость», работающей с 1993 года.

Александр Романенко более 10 лет работает в правлениях международных ассоциаций недвижимости.

CEREAN:

- член правления (1999-2006);
- президент CEREAN (2000-2002, 2004-2005).

FIABCI:

- член правления (2005-2009, 2010-2012);
- вице-президент Комитета по конференциям (2005-2006);
- президент FIABCI-Европа (2008-2009);
- президент-элект FIABCI (2010-2011).

РГР:

- председатель Комитета по международным связям (2000-2008);
- председатель Национального конгресса (2005-2006);
- президент РГР (2006-2008);
- член правления (2002-2010);
- председатель международной конференции Elite Estate (2008-2010).

терес иностранных инвесторов к нашей стране.

»» Какие конкретные задачи вы собираетесь решить на новом посту?

— Было бы наивно говорить, что президент за год может многое сделать. Но важно, что сейчас существует хорошая преемственность с предыдущим президентом, более того, есть два очень хороших кандидата на будущий год, которые будут баллотироваться в президенты от других континентов. Смена президентов, смена континентов — очень важная традиция FIABCI. Полагаю, в течение двух-трех лет реально многое изменить. И надо начинать этот процесс.

Сейчас моя первоочередная задача — объединить крупнейшие профессиональные мировые организации под одной крышей, под единым брендом Всемирной федерации. По моему, нет смысла в десяти одинаковых организациях. Сегодня в Европе существуют три ассоциации, которые имеют абсолютно идентичные

цели и тратят на одно и то же в три раза больше денег. Объединив ресурсы всех ассоциаций, мы сможем улучшить их результативность. Как мы говорим, бизнес у нас локальный, а покупатели глобальные. Путем кооперации с другими мощными организациями мы расширим спектр услуг.

Уверен, организация должна стать более бизнес-ориентированной, чтобы ее члены получали еще и практическую пользу, которая выражается большим количеством совместных сделок, контрактов, интересных проектов. Также есть еще много маленьких подзадач, которые нужно решать.

Но я убежден в том, что у нас все получится. Потому что сейчас, на мой взгляд, в FIABCI самое сильное за последние десять лет правление. У нас прекрасный коллектив энтузиастов — команда людей, жаждущих работать. В правление федерации сегодня входят 28 человек из 19 стран. Это достойные авторитетные люди с большим опытом работы и масштабными планами.

По-моему, нет смысла в десяти одинаковых организациях. Сегодня в Европе существуют три ассоциации, которые имеют абсолютно идентичные цели и тратят на одно и то же в три раза больше денег. Объединив ресурсы всех ассоциаций, мы сможем улучшить их результативность

FIABCI (International Real Estate Federation) –

Международная федерация профессионалов рынка недвижимости – мировое сообщество, основанное в 1948 году. В нее входят профессионалы в области недвижимости практически со всех континентов. Штаб-квартира FIABCI находится в Париже.

Чаптеры (отделения) FIABCI одновременно работают более чем в 60 странах мира, объединяя более 120 национальных профессиональных ассоциаций специалистов различного профиля, оперирующих на рынке недвижимости и представляющих интересы риэлторов, девелоперов, управляющих, оценщиков, юристов, финансистов, страховщиков, архитекторов и специалистов иного профиля, связанных со сферой real estate.

Основной задачей FIABCI является помощь участникам рынка недвижимости разных стран в организации внутреннего и международного бизнеса, повышение качества и конкурентоспособности предоставляемых ими услуг.

Как некоммерческая организация FIABCI входит в Экономический и Социальный совет Организации Объединенных Наций, где она признана полномочным представителем частного бизнеса, связанного с недвижимостью.



Путем кооперации с другими мощными организациями мы расширим спектр услуг, предоставляемых членам федерации. Как мы говорим, бизнес у нас локальный, а покупатели глобальные



» Может ли FIABCI как крупная авторитетная организация влиять на решения, принимаемые на высшем государственном и межгосударственном уровнях?

— Да, безусловно. После того как разразился кризис, именно по инициативе Всемирной федерации прошел первый круглый стол ООН в Нью-Йорке. Тогда нам удалось собрать большинство ведущих мировых экспертов во главе с Джозефом Стиглицом, лауреатом Нобелевской премии по экономике. Потом была создана рабочая группа, в результате работы которой через год родился документ «Десять принципов создания стабильного рынка недвижимости».

Этот документ в первую очередь актуален для развивающихся стран, к которым сегодня относятся и Россия. Уже проведены круглые столы с участием первых лиц государств и крупнейших профессиональных объединений в таких странах, как Украина, Португалия, Италия. Их итогом стало создание рабочих групп по совершен-

ствованию законодательства в области недвижимости. В частности, на Украине был принят новый закон, который значительно упростил все процедуры получения разрешения на строительство. Это значительный шаг вперед.

Не менее актуальна эта тема и для России, которая, согласно выводам Всемирного банка, стоит на втором месте в мире по сложности получения разрешения на строительство. Необходимы кардинальные перемены, а за год в России изменилось только одно: теперь требуется не 700, а 500 дней для получения всех согласований, не 54 подписи, а 53. Этого явно мало, чтобы развивать нормальный бизнес. Удивительно, как наши строители умудряются работать в таких условиях.

Россия — фантастическая страна: такого потенциала нет ни у одной страны мира. И это признают международные эксперты. Но если не будут проведены глубокие структурные изменения путем реформирования судебной-правовой



системы, рассчитывать на то, что к нам вернутся западные инвестиции в том же объеме, как раньше, не стоит.

» Если абстрагироваться и посмотреть со стороны, как, по-вашему, на отечественный рынок недвижимости может повлиять тот факт, что президентом FIABCI стал россиянин?

— Получается, что в настоящий момент я выступаю в роли посла России в мире недвижимости. Я совершаю около трех-четырёх деловых поездок по всему миру каждый месяц. Это удивительная возможность встречаться с людьми очень высокого уровня, первыми лицами государств и мирового рынка недвижимости. Конечно, мне хотелось бы использовать этот шанс, чтобы рассказать всем о том, какие значимые изменения происходят в нашей стране.

Однако таких изменений, к сожалению, пока недостаточно. Требуется не единичные шаги на встречу иностранным инвесторам

в виде различных фондов — нужен целый комплекс мер. Подчеркиваю, необходима серьезная реформа. Есть колоссальный пласт инвестиций, находящийся в руках различных фондов и представителей среднего бизнеса. Это миллиарды долларов, которые сегодня вкладываются в Бразилию, Китай, Польшу, Вьетнам, Турцию, но не в Россию по одной причине: люди считают, что у нас нет достаточной прозрачности бизнеса и достаточной защищенности инвесторов. Проблемы подобного уровня способно решить только государство.

Сегодня наше государство не желает прислушиваться к мнению профессионалов рынка. К сожалению, такая практика принята у нас повсеместно. В итоге не только западные бизнесмены не хотят идти в Россию, но и свои, русские, не хотят здесь оставаться. Чтобы остановить этот процесс, следует вернуть привлекательность российскому бизнесу. Профессионалам без помощи государства с этим не справиться. ■

России необходима серьезная реформа.

Есть колоссальный пласт инвестиций, находящийся в руках различных фондов и представителей среднего бизнеса. Это миллиарды долларов, которые сегодня вкладываются в Бразилию, Китай, Польшу, Вьетнам, Турцию, но не в Россию по одной причине: люди считают, что у нас нет достаточной прозрачности бизнеса и достаточной защищенности инвесторов. Проблемы подобного уровня способно решить только государство