



СЦЕНАРИИ НАПИСАНЫ, РИЭЛТОРЫ ДЕЛЯТ РОЛИ

АВТОР: Олег САМОЙЛОВ

Выступать в роли оракула сложно. Тем более, когда речь идет о прогнозе на пять лет. Ведь за этот срок могут произойти события, которые кардинально изменят всю риэлторскую отрасль. Достаточно вспомнить, что риэлторской деятельности всего-то двадцать лет, а сколько трансформаций произошло за этот период. Мои предположения основаны на фактах и событиях, которые ожидаются с более или менее высокой степенью вероятности.

Главым из событий, важность которого для всего риэлторского бизнеса сложно переоценить, представляется появление закона о риэлторской деятельности — его разработка ведется в настоящее время. Он может вступить в силу в будущем году. При этом нельзя утверждать определенно, начнет ли он действовать на практике и каким именно окажется итоговое содержание закона. Рассмотрим три гипотетических варианта будущего развития событий: оптимистический, пессимистический и тот, который, вероятно, и воплотится в жизнь. Оговорюсь: все, о чем далее пойдет речь, я рассматриваю через призму собственного мировосприятия, кото-

рое является не «истиной в последней инстанции», а лишь одной из возможных точек зрения.

» ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ

Закон станет реальным инструментом регулирования риэлторской деятельности, так как установит ограничения допуска в профессию. Благодаря этому возникнет перспектива очищения отрасли от мошеннических, непрофессиональных и не порядочных персонажей, которых сегодня как под вывесками агентств, так и в рядах частных маклеров водится великое множество. Российская гильдия риэлторов (РГР), обретя законный спо-



СПРАВКА

ОЛЕГ САМОЙЛОВ – управляющий партнер и генеральный директор компании «Релайт-Недвижимость». Имеет два высших образования – медицинское и юридическое. Бизнес-образование: Высшая школа корпоративного управления АНХ при Правительстве РФ (лучший выпускник 2005 года программы профессиональной переподготовки EMBA, специализация «Управление развитием бизнеса»).

На рынке недвижимости – с 1993 года. В 1994 году, успешно выдержав квалификационный экзамен на право ведения риэлторской деятельности, стал одним из первых аттестованных брокеров в России. Признанный специалист-практик, обладающий многолетним успешным опытом управления бизнесом в сфере недвижимости с акцентом на системное развитие трех ключевых факторов эффективности: конкурентоспособности, человеческих ресурсов и технологий обслуживания потребителей.

С 1999 по 2005 год занимал ряд управленческих должностей в компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», среди которых член совета директоров – директор по стратегическому развитию, руководитель стратегического комитета при совете директоров и комитета по управлению качеством.

соб наведения порядка, пройдет по рынку с «железной метлой».

Если это состоится, то через пять лет, вероятно, занятие риэлторским бизнесом в России станет не менее уважаемым занятием, чем в Америке. Конечно, некоторые «нецивилизованные» маклеры выживут и, активно демпингуя, продолжают портить имидж отрасли непрофессиональными действиями. Но в рамках данного сценария их число не будет критическим, а их конкурентоспособность оставит желать лучшего. Представители цивилизованного сектора рынка будут обладать не только профессиональным статусом, признаваемым органами власти, но и смогут легально получать информацию, которая необходима для правовой экспертизы объектов недвижимости. Агентства недвижимости обеспечат высокую надежность сделок, а это один из основных факторов, который обуславливает ценность риэлторской услуги для потребителей.

» ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ

Закон о риэлторской деятельности так и не будет принят либо будет принят

в редакции, которая не позволит риэлторам обеспечить своим клиентам полноценную профессиональную поддержку при совершении сделок. Такое развитие событий вполне вероятно, если закон не предусмотрит права риэлторов получать из государственных органов правовую информацию для проведения экспертиз.

Думаю, что в этом случае рынок риэлторских услуг через пять лет ничего хорошего не ждет, поскольку отрасль, окончательно утратив какую-либо целостность, попросту распадется на «организационные молекулы». Уже сейчас создаются «карманные» «ассоциации», «гильдии» и «палаты», основной задачей которых является охаивание РГР. При этом единственной целью, которую преследуют подобные объединения, является обеспечение политического капитала тем, кто ими руководит. РГР ничего с этим распадом поделаться не сможет, так как в ее распоряжении не будет рычагов, способных удержать отрасль в цивилизованных рамках.

Конечно, отдельные компании, как и раньше, будут работать квалифицированно, предоставляя клиентам эффек-



Отдельные компании будут работать квалифицированно. Но в целом расцветет никем не управляемое частное маклерство, представители которого будут действовать на грани закона или вовсе без оглядки на него

тивную поддержку в операциях с недвижимостью. Но в целом расцветет никем не управляемое частное маклерство, представители которого будут действовать или на грани закона, или вовсе без оглядки на него.

Проиграют, естественно, потребители: сделка с недвижимостью, не обеспеченная квалифицированными риэлторскими услугами, вновь станет столь же рискованным мероприятием, как и в «лихие 90-е». И вряд ли эту ситуацию сможет исправить введение обязательной нотариальной формы сделок, а также расширение полномочий нотариусов по проверке юридической истории объектов.

Дело в том, что полноценная проверка подразумевает совершение действий, которые являются уделом скорее оперативных работников. Сможет ли нотариус, к примеру, удостовериться в том, что человек, выписавшийся из квартиры в другой го-

род, действительно прибыл по новому адресу и реально там проживает, а все действия, которые он совершил ранее, выполнялись им по доброй воле? Для этого потребуются отправиться в командировку, а нотариус этого делать не будет. А риэлтор? Выполнит ли эту работу он?

В рамках рассматриваемого сценария риэлторская отрасль как организованный бизнес просто не будет существовать.

» РЕАЛИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ

Несмотря на усилия Российской гильдии риэлторов, закон будет принят не раньше, чем года через два, при этом его формулировки окажутся такими, что их воплощение в жизнь станет самостоятельной «головной болью» агентств недвижимости. Им придется соответствовать целому ряду бессмысленных бюрократических требований, но никакой помощи в практической работе закон им не окажет.

При этом сценарии каких-либо значимых перемен в риэлторском бизнесе, вероятно, не произойдет.





Представителям цивилизованной части отрасли недвижимости работать станет сложнее и дороже, следовательно, им придется повышать стоимость своих услуг для потребителей. Между тем нецивилизованные риэлторы, поскольку им новый закон не указ, продолжают работать, как и прежде. Поэтому, боюсь, общественно-публицистические телепрограммы не на один год вперед будут обеспечены материалами для разгромных репортажей, снятых скры-

Вероятно, вряд ли реалистический сценарий воплотится в жизнь в течение пятилетнего периода. Скорее всего, мы будем наблюдать, как через некоторое время ситуация начнет приобретать либо признаки выздоровления (развиваясь по оптимистической логике событий), либо дальнейшего упадка (пессимистический вариант). Конечно, хотелось бы, чтобы те преобразования, в которых сейчас так нуждается российский рынок риэлторских услуг, про-

Сможет ли нотариус удостоверить, что человек, выпивший из квартиры в другой город, прибыл по новому адресу и там проживает, а все действия, которые он совершил, выполнялись им по доброй воле?

Несмотря на усилия Российской гильдии риэлторов, закон будет принят не раньше, чем года через два, при этом его формулировки окажутся такими, что их воплощение в жизнь станет «головной болью» агентств недвижимости

той камерой и во всей красе демонстрирующей «мерзкую риэлторскую сущность». Таким образом, в ближайшее время на рынке риэлторских услуг сохранится противостояние между организованным и «самостийным» сегментами.

исходили органично и плавно. Но уверенности в том, что преобразования рыночных условий будут бесконфликтными, у меня нет. Ведь отечественные риэлторы, являясь проекцией нашего общества, увы, не склонны искать легких путей. ■