

ПРОФЕССИОНАЛ РГР



ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

октябрь -
ноябрь,
2016





Знаковые изменения в РГР:
**НОВЫЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР И НОВАЯ
ШТАБ-КВАРТИРА**

3



V Поволжский
Межрегиональный
Форум
по недвижимости:
**В ТРЕНДЕ –
ПАРТНЕРСТВО**

6



II Съезд риэлторов
Саратовской области:
**ГОТОВИМСЯ К ЗАКОНУ
О РИЭЛТОРСКОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

10



VIII Межрегиональный
Форум по недвижимости
«Риэлтор завтра»:
**РЫНОК НЕ СМОЖЕТ
РАЗВИВАТЬСЯ БЕЗ
РИЭЛТОРОВ**

14



Гражданский
Жилищный Форум-2016:
ГЛАВНОЕ ДЛЯ РГР

16

8-30
сентября 16

ГЛАВНОЕ



Знаковые изменения в РГР: новый исполнительный директор и новая штаб-квартира

НА ВСЕРОССИЙСКОМ ЖИЛИЩНОМ КОНГРЕССЕ, ПРОХОДИВШЕМ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В КОНЦЕ СЕНТЯБРЯ, СОСТОЯЛСЯ ВНЕОЧЕРЕДНОЙ СЪЕЗД ПРАВЛЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ГИЛЬДИИ РИЭЛТОРОВ, КОТОРЫЙ ПРИНЯЛ НЕСКОЛЬКО ОЧЕНЬ ВАЖНЫХ ДЛЯ АССОЦИАЦИИ РЕШЕНИЙ. КАК ОТМЕЧАЮТ СМИ, ТЕПЕРЬ РГР ДЕЛАЕТ СТАВКУ НА РЕГИОНЫ.

Так, для оптимизации затрат и выстраивания более эффективной работы с региональными подразделениями РГР, исполнительным директором организации был избран Рустем

Дамирович Галеев. Учитывая его профессионализм (с 1995 года он является исполнительным директором Уральской палаты недвижимости), личное знакомство со всеми руководителями ассоциаций и опыт работы с регионами,

делегаты съезда проголосовали за его кандидатуру практически единогласно. Рустем Галеев был избран на этот пост сроком на пять лет. И это при том, что ранее на эту должность выбирали сроком всего на два года.

СПРАВКА



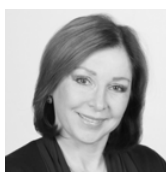
Рустем Галеев

- Родился в 1960 году в Казахстане.
- В 1983 году окончил Казанский авиационный институт.
- Два года был офицером в ракетных войсках стратегического назначения.
- С 1985 по 1994 год работал технологом на заводе им. Калинина города Свердловска (Екатеринбурга), затем начальником техбюро и заместителем начальника цеха.
- После этого год возглавил Уральскую палату недвижимости.
- В 2004 году получил звание «Почётный член Гильдии риэлторов».
- В том же году Уральская палата недвижимости была признана лучшим профессиональным объединением Российской гильдии риэлторов.
- Увлекается автомобилями и спортом.



Другим важным событием внеочередного съезда стало решение о переносе исполнительного аппарата РГР из Москвы в Екатеринбург. Как отмечают СМИ, переезд штаб-квартиры РГР не принесет принципиальных изменений во взаимодействии риэлторов, но позволит сделать работу гильдии более эффективной. Эксперты называют несколько причин для такого решения.

Во-первых, повышение качества работы организации. Исполнительная дирекция гильдии будет работать на базе Уральской палаты недвижимости – крупнейшего члена РГР с самой большой технической базой среди всех участников профессионального сообщества. Учитывая опыт инструментарий, которыми обладает УПН, это позволит сделать работу гильдии более скоординированной, эффективной и активной.



ЦИТАТА

Татьяна Деменок,
президент РГР

Мысль о переезде в Екатеринбург родилась еще до того, как я стала президентом гильдии. А после того, как я вступила в эту должность три месяца назад, мы начали активно действовать в этом направлении. Я детально изучила все документы РГР, в том числе обратила внимание на кадровые и организационные вопросы, и поняла, что исполнительная дирекция гильдии попросту не выполняет возложенный на нее функционал. Система управления не была выстроена, и приходилось постоянно контролировать сотрудников. Когда я была президентом Уральской палаты недвижимости (УПН), все было совершенно иначе: из исполнительной дирекции звонили и рассказывали, что они уже сделали, а тут все наоборот. Для повышения эффективности работы мы приняли решение перенести исполнительную дирекцию гильдии на базу УПН, а ее руководителем назначить исполнительного директора палаты Рустема Галеева.



Во-вторых, немаловажен и экономический аспект – перенос штаб-квартиры из столицы позволит сэкономить РГР значительные средства. «По нашим подсчетам, благодаря переезду исполнительного комитета Гильдии в Екатеринбург, за год будет сэкономлено 2-3 миллиона рублей. Эти деньги пойдут на нормотворческую деятельность, на PR-компанию, создание единой мультилистинговой системы, которая позволит жителям любого региона через Интернет оперативно найти информацию об интересующем объекте недвижимости», – отмечает Татьяна Деменок.

В-третьих, это решение позволит исполнительным органам гильдии наладить более плотную и эффективную работу с региональными ассоциациями РГР. Как отмечают эксперты, уровень риэлторского сообщества в регионах растет с каждым

годом – с ними работают крупные банки, застройщики, страховщики и власти. Они хотят ощущать себя полноценными участниками рынка, частью большой команды, поэтому с каждым годом в организацию вступает все больше членов с Урала, Сибири и Дальнего Востока. Отсюда – выбор Екатеринбурга, как одного из центральных транспортных узлов страны, что позволит наладить более крепкую связь с этими регионами.

В Москве остается представительский офис РГР, который будет взаимодействовать с федеральными СМИ, а также принимать участие или сам организовывать профильные мероприятия. «В этом офисе будут проводиться встречи с чиновниками, с представителями региональных ассоциаций, риэлторами из разных регионов», – отметила Татьяна Деменок.

Отметим также, что на съезде было принято Положение об удостоверении аттестованного специалиста сертифицированной компании, утвержден состав руководящих органов и комитетов РГР, утверждены итоги XX Национального Конгресса по недвижимости и Национального Конкурса «Профессиональное признание 2016» и рассмотрена концепция XXI Национального Конгресса по недвижимости. III

Состав правления РГР 2016–2018 гг.

Деменок Татьяна Юрьевна
Президент РГР, Екатеринбург
demo01@yandex.ru

Виноградов Валерий Николаевич
ГК «Авентин», Санкт-Петербург
vinogradov@aventin.ru

Галеев Рустем Дамирович
Исполнительный директор РГР,
Екатеринбург
director@rgr.ru

Апрелев Константин Николаевич
АН «Савва», Москва
Aprelev@expertconsult.ru

Канухин Сергей Константинович
АН «Арбат», Самара
x112013@yandex.ru

Каплинский Владимир Александрович
Президент Дальневосточной
гильдии риэлторов
vladimir@vladimir-1.ru

Корытный Валентин Маркович
ООО «Дан-Инвест», Челябинск
v.koritny@dan-invest.ru

Костюничев Дмитрий Владимирович
АН «Новый Дом», Самара
Nov_dom@sama.ru

Нечаев Андрей Александрович
Президент СРО «Союз Риэлторов Сибири»,
Улан-Удэ
ankom1@mail.ru

Пахомова Екатерина Леонидовна
ООО «Территория», Пермь
pahomova-ekata@yandex.ru

Полторац Григорий Витальевич
ГК «БЕСТ-недвижимость», Москва
polto@df.ru

Романенко Александр Юрьевич
ГК «Адвекс», Санкт-Петербург
referent@advecs.com

Самойлов Олег Павлович
ООО «Релайт Групп», Москва
samoilov@relait.ru

Унян Арсен Гамлетович
ГК «Компаньон», Челябинск
ars@2474141.ru

Хромов Андрей Александрович
Президент НП «Гильдия Риэлторов
Московской области», Московская обл.,
khromov.andrey@gmail.com



ЦИТАТА

Рустем Галеев,
исполнительный директор РГР

Уральская палата недвижимости поддержит новый аппарат РГР своими ресурсами, знаниями, технологиями. Функции штатных работников исполнительного аппарата РГР будут исполнять местные кадры. В Уральской палате недвижимости есть инструменты и сервисы, которые востребованы по всей стране. Наша цель – распространить положительный опыт на все регионы. По мере возможности мы будем адаптировать эти стандарты для использования по стране.

V Поволжский Межрегиональный Форум по недвижимости: в тренде – партнерство

С 11 ПО 12 ОКТЯБРЯ В САМАРЕ ПРОШЕЛ V ПОВОЛЖСКИЙ МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ. В ПЯТЫЙ РАЗ АССОЦИАЦИЯ «ПОВОЛЖСКАЯ ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ», В КОТОРУЮ ВХОДИТ 19 КРУПНЕЙШИХ РИЭЛТОРСКИХ КОМПАНИЙ ПОВОЛЖЬЯ, ВЫСТУПИЛА ОРГАНИЗАТОРОМ ФОРУМА. МЕРОПРИЯТИЕ СОБРАЛО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ УЧАСТНИКОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, СТРОИТЕЛЬНОЙ И БАНКОВСКОЙ ОТРАСЛЕЙ ИЗ САМАРЫ, РЕГИОНА И ДРУГИХ ГОРОДОВ. В ТЕЧЕНИЕ ДВУХ ДНЕЙ РАБОТЫ ФОРУМА ЕГО УЧАСТНИКИ ОБМЕНЯЛИСЬ ОПЫТОМ, НАМЕТИЛИ ВОЗМОЖНОСТИ СОТРУДНИЧЕСТВА И ПРИШЛИ К ВЫВОДУ О НЕОБХОДИМОСТИ КОНСОЛИДИРОВАТЬ СВОИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УСИЛИЯ ДЛЯ ДОСТИЖЕНИЯ ЛУЧШИХ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ БОЛЕЕ КАЧЕСТВЕННЫХ УСЛУГ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



Президент ассоциации «Поволжская Гильдия Риэлторов», директор ГК «Камертон» Ирина Семенюк, открыла официальную часть форума и рассказала о достижениях (кстати, в этом году ассоциации исполнилось двадцать лет) и планах на будущее. Также она задала тренд всем обсуждениям. «Не конкуренция, а партнерство», - так определила общую тенденцию развития Ирина Семенюк. О необходимости сообща работать над качеством и ставить во главу угла потребности обычных участников рынка говорили представители риэлторского сообщества, банковской и строительной сфер, органов власти и сферы нотариата. Практическое подкрепление этой мысли не заставило себя ждать: на форуме был подписан ряд двусторонних соглашений между ПГР и другими профессиональными участниками рынка, среди которых банки и крупные девелоперы.



ЦИТАТА

Ирина Семенюк,
 президент Ассоциации
 «Поволжская Гильдия
 Риэлторов»,
 директор ГК «Камертон»

Текущий год стал переломным в деятельности Поволжской Гильдии Риэлторов. Динамика работы Гильдии в последние годы говорит сама за себя: если в 2014 году новыми членами ПГР стали три организации, то в этом году к нам присоединились 11 компаний. Вектор на объединение усилий профессионалов на рынке недвижимости не теряет своей актуальности, и сегодня мы достигли понимания, что мы - не конкуренты, а партнеры. На практике это означает развитие системы партнёрских продаж и стремление всех участников ПГР работать на благо клиенту.

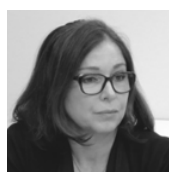
Половина первого дня была посвящена мастер-классам, ориентированным на профессиональных участников риэлторского сообщества, а вторая половина дня прошла в формате ток-шоу, где обсуждались наиболее острые вопросы риэлторской практики. Так, директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области, Андрей Жуков рассказал о важности проведения таких мероприятий в части повышения качества риэлторских услуг на рынке недвижимости Поволжья. При активной поддержке банковских



Все два дня оказались
наполненными
полезными знаниями,
интересными
встречами, яркими
эмоциями и поводами
для профессионального
роста

структур, а именно «Сбербанка России», «Абсолют Банка», «ВТБ24» форум приобрел новый формат, который позволил совместить официальное мероприятие с обширной обучающей программой, направленной на повышение качества риэлторских услуг и обеспечение безопасности сделок с недвижимостью.

Специальный гость, президент Российской Гильдии Риэлторов – Татьяна Деменок, рассказала о законе о риэлторской деятельности, ответила на вопро-



ЦИТАТА

Татьяна Деменок,
президент РГР,
о V юбилейном Поволжском
Межрегиональном
форуме по недвижимости

Молодцы Поволжская гильдия риэлторов! Работают на объединение и консолидацию. В единстве сила – очевидно и прогресс у коллег на лицо. Интересно и познавательно прошел час с президентом РГР, с острыми вопросами, с пожеланиями. Самое главное – есть понимание у всех участников рынка недвижимости о необходимости участия с оборотом недвижимого имущества социально- ответственного риэлтора. Для этого нам надо всем поработать и над профессиональными стандартами агента и брокера и над законом о риэлторской деятельности!

сы риэлторов и затронула тему перспективы развития рынка недвижимости на ближайшее время.

Во второй день мероприятия состоялись выступления представителей банковской сферы, а также все участники форума еще раз смогли улучшить свои профессиональные навыки на практике – в формате большой риэлторской игры с реальными кейсами из практики, разбором сложных ситуаций и призами для самых активных специалистов. Эта игра, судя по заявлениям, больше всего понравилась участникам. Она проходила в командах по 10-12 участников и состояла из 4 таймов, в ходе которых команды искали решения к «кейсам» из риэлторской практики и зарабатывали баллы.

Цель БРИ – объединить накопленный опыт и еще не реализованные идеи, чтобы наполнить риэлторскую услугу новым содержанием. Задача была наладить контакт, выявить потребность клиентов агентства, показать свой профессионализм и заключить договор на продажу квартиры. За каждое успешное задание командам выдавались БРИшки. Игра проходила в максимально приближенных к реальности условиях, и в ней одновременно принимали участие более 150 риэлторов, руководителей риэлторских компа-



Обсуждались
наиболее
острые вопросы
риэлторской
практики

ний и представители банков: «Сбербанк России», Абсолют Банк», «ВТБ24», которые в режиме реального времени оказывали консультационные услуги риэлторам и их клиентам. В ходе игры вскрылись интересные факты в работе риэлторов, стал возможен взгляд со стороны на свою работу. Выявились некоторые противоречия, недочеты и слабые стороны в работе, которым ранее не придавалось значения.

Как отмечают гости и участники Форума, все два дня его проведения оказались наполненными полезными знаниями, интересными встречами, яркими эмоциями и поводами для профессионального роста. Мероприятие в очередной раз подчеркнуло, что сегодня риэлторам необходимо консолидировать свои усилия

не только для достижения максимальных результатов, но и для того, чтобы отстаивать свою точку зрения и свои интересы на самом высоком уровне. ■



ЦИТАТА

Андрей Жуков,
директор филиала ФГБУ
«Федеральная кадастровая
палата Росреестра по
Самарской области»



Риэлторы являются самым точным индикатором рынка недвижимости. Сегодня много говорят о непростых временах на рынке, и истина в этом есть. Однако стоит воспринимать этот период как этап перехода количества в качество. Наверно, такой вектор развития актуален для всех участников рынка недвижимости.



II Съезд риэлторов Саратовской области:

ГОТОВИМСЯ К ЗАКОНУ О РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

13 ОКТЯБРЯ 2016 ГОДА В МИНИСТЕРСТВЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПРОШЕЛ «III СЪЕЗД РИЭЛТОРОВ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ». В СЪЕЗДЕ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ РЕГИОНАЛЬНОЙ ВЛАСТИ, А ТАКЖЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО РИЭЛТЕРСКОГО СООБЩЕСТВА. СЪЕЗД СОБРАЛ В ЭТОМ ГОДУ 200 УЧАСТНИКОВ – ПРОФЕССИОНАЛОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ГЛАВНОЙ ЕГО ТЕМОЙ БЫЛ ВОПРОС САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ ИЛИ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



С приветственными словами к собравшимся обратились замминистра строительства и ЖКХ Евгений Белоусов, вице-президент региональной ТПП Полина Московская, президент «ПНП» Василий Наумов, вице-президент РГР Дмитрий Костюничев. Замминистра высказал мысль о том, что только объединение риэлторов и разработка единых стандартов их деятельности поможет улучшить качество их услуг. Полина Московская отметила, что у самого сообщества риэлторов возникла необходимость создания прозрачного рынка. Принято решение о создании в ТПП двух новых гильдий – риэлторов и оценщиков.





Василий Наумов рассказал об основной повестке съезда: «Принятие Закона о риэлтерской деятельности. Риски, возможности, преимущества». В своем интервью, посвященном подведению итогов съезда, он отметил, что к профессии риэлтора должны применяться высокие стандарты, так как для многих жителей страны покупка квартиры – это настоящее событие, на которое копят деньги целые поколения. Именно поэтому так важно принятие профильного закона. В то же время, этот закон важен и для государ-



Риэлторам стоит
определиться, как
они хотят
регулировать свою
деятельность,
пока это не
сделали за них

ства. Как отметил вице-президент «ПНП» Алексей Шипачев, государство всерьез взялось за регулирование риелторской деятельности: «Второй год идет серьезный кризис, многие строки в бюджете сокращаются. В то же время только в Саратовской области риелторская деятельность имеет миллиардный оборот, в год заключается 20-25 тыс. сделок. Это новый источник доходов государственного бюджета».





Новый закон также предусматривает создание госреестра специалистов рынка недвижимости. Сейчас такую базу данных в частном порядке ведет Российская гильдия риелторов

По словам специалиста, к принятию закона о регулировании риелторской деятельности нужно готовиться заранее. Шипачев отметил, что у саратовских риелторов в этой ситуации есть преимущества – в регионе с 2012 г. действует СРО «Профессионалы недвижимости Поволжья». В случае, если будут установлены жесткие требования к риелторам, у СРО будет переходный период по приведению своих стандартов в соответствие с новыми нормами. По его словам, новый закон также предусматривает создание госреестра специалистов рынка недвижимости. Сейчас такую базу данных в частном порядке ведет Российская гильдия риелторов.

С основным докладом про «Закон о риелтерской деятельности» выступил Унанян Арсен Гамлетович, Вице-президент РГР, который рассказал о смысле этого закона и о том, как может регулироваться риелтерская деятельность в ближайшем будущем. Он отметил, что существует два пути решения, один из которых профессиональные риелтерские сообщества (СРО), а второй лицензирование риелтерской деятельности и акцентировал внимание на том, что до принятия закона, риелторам стоит определиться, как они хотят регулировать свою деятельность, пока это не сделали за них.



Замначальника областного управления Росреестра Екатерина Беличенко рассказала о нововведениях, связанных с услугами ее ведомства. В частности, она сообщила, что с 1 января будет выдаваться единая справка об объектах недвижимости со сведениями из ЕГРП и из кадастра. Был сделан акцент на таких преимуществах, предоставляемых новым законом, как экстерриториальный принцип подачи документов, безопасность и надежная защита сведений, сокращение сроков и даже возможность курьерской доставки документов после проведения регистрации.

Естественно, что у риелторского сообщества возникло немало вопросов, которые связаны с изменением законодательства. Вице-президент РГР Дмитрий Костюни-





!

Участникам съезда
было предложено
также поддержать
обращение к премьер-
министру Дмитрию
Медведеву по поводу
нового законопроекта

чев призвал коллег относиться с пониманием к работе Росреестра, отметив, что штат ведомства в регионах за последние годы был сокращен на 30%. В то же время он отметил, что ведомство недостаточно информирует предпринимателей о нововведениях. В ответ Екатерина Беличенко заметила, что управление публикует много нового о сервисах и услугах, регулярно сообщает об этом на пресс-конференциях и призвала бизнес активнее интересоваться этой информацией.

Участникам съезда было предложено также поддержать обращение к премьер-министру Дмитрию Медведеву по поводу нового законопроекта. «Закон должен быть прописан в интересах потребителя, защищая его от недобросовестных непрофессиональных «риелто-

ров», работающих без образования, без сертификата или лицензии, без страхования профессиональной ответственности, ни за что не отвечающих, а иногда и от мошенников, так как нет никакого барьера для доступа в профессию», – говорится в документе. Было принято решение сформировать рабочую группу по данному законопроекту, в состав которой может войти любой участник рынка недвижимости. Заявки принимаются на почту psarf@yandex.ru. Список будет утвержден голосованием.

Отметим, что в ходе съезда также состоялось несколько мастер-классов и Большая риэлторская игра аналогичная той, что проводилась в эти же дни в Самаре.

Отметим, что РГР предлагает ввести аттестацию агентов и брокеров, установить требования по их квалификации и образованию, ввести штрафы за работу без лицензии, обязательное страхование, открыть риелторам доступ к реестру и кадастру недвижимости ФРС в режиме реального времени и многое другое. ■



VIII Межрегиональный Форум по недвижимости «Риэлтор завтра»:

рынок не сможет развиваться без риэлторов



19 ОКТЯБРЯ В ВОРОНЕЖЕ СОСТОЯЛСЯ VIII МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ «РИЭЛТОР ЗАВТРА». НА НЕМ СОБРАЛИСЬ ПРЕДСТАВИТЕЛИ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗАСТРОЙЩИКОВ, ГОСУЧРЕЖДЕНИЙ И РОСРЕЕСТРА, ОБСУЖДАЯ САМЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ, КОТОРЫЕ СТОЯТ ПЕРЕД РЫНКОМ И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ СООБЩЕСТВОМ

Форум собрал большое количество гостей и участников, что совсем не случайно. Как отметил заместитель генерального директора по экономике Домостроительного комбината Андрей Соболев, в прошлом году в го-

роде было построено и сдано 1,6 миллиона кв.м жилья – это подняло Воронеж на третье место (после Москвы и Московской области) по скорости возведения жилой недвижимости в стране. Рынок жилья в Воронеже высококонкурентен, следо-

вательно, цены на жилье становятся ниже. Более того, стоимость квадратного метра в Воронеже самая низкая в Черноземье (43 200 рублей против 48 500 рублей в Белгороде или 44 000 в Липецке). Это приводит к тому, что сюда активно приезжают жители

других регионов России и интересуются вопросами покупки нового жилья. Помочь им – задача риэлторов.

Форум начался пленарным заседанием, где ведущие семинаров анонсировали темы своих докладов. Участники форума могли выбрать, в какие секции направиться оттачивать свои риэлторские навыки. Темы секций и мастер-классов так или иначе касались ведения бизнеса в сфере недвижимости и сулили интересные ответы. Например, «Как риэлтору закрывать от 5 сделок в месяц и получать от 250 тысяч рублей», «Имитация бурной деятельности: куда утекают деньги компании?». Было множество тренингов, посвященных вопросам управления и лидерства, а также мастер-классы, связанные с технологиями работы с покупателями.

По итогам форума участники обменялись профессиональным опытом, получили эффективные знания и познакомились с партнерами из Воронежа и других городов России.

Форум организовала Гильдия Риэлторов Черноземья, крупнейшее объединение региона — в ее состав входят более тысячи сотрудников или 58% воронежского рынка. Мероприятие поддержала Российская Гильдия Риэлторов и департамент строительной политики Воронежской области.

Президент Гильдии Риэлторов Черноземья Наталья Колесникова, приветствуя гостей форума, заявила: «Профессия риэлтора становится все более функциональной и значимой для рынка недвижимости. Мы уверены, что рынок будет развиваться с помощью риэлторов. Значимость нашей профессии доказывает и число участников форума, которых с каждым годом становится все больше». И правда, на мероприятии были представители риэлторских компаний из Воронежа и других городов Черноземья: Тамбова, Орла, Липецка, Курска, Белгорода, Старого Оскола. Важность профессии также подчеркнула Татьяна Деменок, президент Российской Гильдии Риэлторов. Она



«Радует, что риэлторы понимают: надо объединяться. Риэлтор не просто помогает людям быстро и без нервов покупать и продавать недвижимость, что само по себе важно. Риэлтор — это центральное звено в цепочке операций на рынке недвижимости. Еще 10 лет назад банки не хотели работать с риэлторами. Сегодня ситуация складывается куда лучше: мы плотно с ними работаем. Это большой шаг к тому, чтобы доказать важность нашей работы.»

Татьяна Деменок,
президент РГР

отметила, что профессия риэлтора многогранна. Например, сегодня сделки с долевой собственностью удостоверяет нотариус, хотя риэлтор также в состоянии это сделать.

Руководитель Управления Росреестра по Воронежской области Елена Перегудова рассказала об изменениях в федеральном законе №214 «Об участии в долевом строительстве», которые напрямую коснутся работы риэлтора. «Согласно это-

му закону, с 2017 года ужесточены требования к застройщикам, которые реализуют квартиры по договорам долевого участия, — за любые нарушения его ждут санкции. В такой ситуации совершенно точно выживут только крупные застройщики, для мелких места не останется», — отметила она. Второе изменение — машиноместо становится объектом недвижимости и отныне может участвовать в гражданском обороте, как любой другой объект. Третье изменение — в 218-м законе о государственной регистрации недвижимости. С 2017 года объединятся государственный кадастр недвижимости и государственный реестр прав. Вместе они образуют Единый государственный реестр недвижимости. Орган кадастрового учета теперь — только подготовительный, а постановкой на кадастровый учет, учетом изменений и государственной регистрацией прав будет заниматься государственный регистратор.

Отметим, что мероприятие традиционно сопровождалось насыщенной деловой программой: на разных площадках в течение всего дня проходили семинары, круглые столы и мастер-классы от ведущих российских экспертов в сфере недвижимости и бизнес-консультантов. ■

Гражданский Жилищный Форум-2016: главное для РГР

В ПЕТЕРБУРГЕ С 28 СЕНТЯБРЯ ПО 2 ОКТЯБРЯ ПРОХОДИЛ ГРАЖДАНСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОРУМ-2016. ПО ТРАДИЦИИ, В РАМКАХ ФОРУМА СОСТОЯЛОСЬ ТРИ ОСНОВНЫХ МЕРОПРИЯТИЯ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС, ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ «ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ» И ЦЕРЕМОНИЯ НАГРАЖДЕНИЯ ПОБЕДИТЕЛЕЙ ВСЕРОССИЙСКОГО КОНКУРСА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ CREDO. ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС СТАЛ МЕСТОМ БУРНОЙ ДИСКУССИИ ОТНОСИТЕЛЬНО БУДУЩЕГО ПРОФЕССИИ «РИЭЛТОР»



Мы уже писали о том, что члены РГР (проводившая внеочередной съезд правления на этом мероприятии) принимали активное участие в работе Форума и как спикеры, и как участники панельных дискуссии. В этот раз они прения были особенно насыщенными – как из-за поднимаемых тем, о которых мы поговорим чуть ниже, так и из-за большого количества участников. Как отмечают организаторы, в этом году была существенно расширена деловая программа: в рамках Конгресса прошло более 80 мероприятий, посвященных рынку недвижимости, строительства, ипотечного кредитования. По словам председателя наблюдательного совета Гражданского жилищного форума Александра Вахмистрова, Конгресс в очередной раз доказал, что является прекрасной площадкой для обмена мнениями. «Профессиональные участники получили возможность быть услышанными властью, увезли с собой новые знания, опыт и идеи для развития бизнеса», – говорит Александр Вахмистров.

На Конгрессе обсуждались такие насущные темы, как жилищное строительство в России, принятие закона, регулирующего риэлторскую деятельность в стране, проблемы и перспективы риэлторского бизнеса, государственная поддержка жилищного кредитования и строительства и многое другое.

Выделим главные из них для нашей организации:



Национальный Совет РГР

Во время конгресса прошел Национальный Совет Российской Гильдии Риэлторов и внеочередной съезд РГР. Было принято решение о переносе штаб-квартиры из Москвы в Екатеринбург сроком на пять лет был избран новый исполнительный директор, им стал Галеев Рустем Домирович. Также были рассмотрены удостоверения риэлтора, (был представлен проект удостоверения, правила идентификации), и утвержден комитет по стратегии развития Гильдии. Было решено, что следующий Национальный Совет будет проходить в Кирове в декабре 2016 года.

Нотариус, регистратор и риэлтор: получится ли работать вместе?

Конференция «Нотариат в сфере недвижимости: законодательные новеллы и актуальные вопросы» была интересна аудитории для оценки отношений к риэлтору со стороны нотариусов и ре-



Президент
Российской гильдии
риэлторов Татьяна
Деменок призвала
коллег обсудить
разработанные РГР
профессиональные
стандарты

СОБЫТИЕ

гистраторов, которые, в отличие от продавца недвижимости, уже наделены правовым статусом.

О разграничении сфер деятельности риелтора, нотариуса и регистратора говорила член Правления ФНП, нотариус из Москвы, Александра Игнатенко, которая представила доклад «Стабильность оборота недвижимости в соотношении: риелтор, нотариус, регистратор». По ее словам, усиление роли нотариуса в сделках с недвижимостью никак не ограничивает участие иных участников. Главная функция нотариуса – это глубокая правовая экспертиза сделки, что и дает безопасность в сфере оборота недвижимости. У каждого в цепочке «купить/продать» (риэлтор), – «проверить правовой статус сделки» (нотариус), – «зарегистрировать переход права» (регистратор) – свои функции. И при должном отношении к ним возможно выстраивание эффективно работающей схемы. Судя по настроению, которое царило во время дискуссий, стороны готовы договариваться и работать в одной связке.

Закон о регулировании риэлторской деятельности

Одним из самых обсуждаемых как на пленарном заседании, так и – позднее – в кулуарах стал законопроект «О посреднической (агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью». Это неудивительно, учитывая, что половина гостей форума – риэлторы из самых разных регионов нашей страны, от Мурманска до Владивостока. Копий было сломано немало: документ нашел как своих горячих поклонников, так и оппонентов, и казалось, что на Конгрессе удастся достичь консенсуса по этому вопросу. Однако общей позиции риэлторскому сообществу выработать все равно не удалось.

Сам инициатор закона, Дмитрий Ушаков, отсутствовал по причине болезни, поэтому его позицию представлял президент СРО «Санкт-Петербургская палата недвижимости» Дмитрий Щегельский. Он отметил,



Торжественный прием, посвященный подведению итогов ежегодного Национального конкурса в сфере недвижимости, строительства и ипотеки CREDO-2016.

Номинанты и лауреаты были объявлены в 22 номинациях (17 традиционных и 5 дополнительных)



что закон агентам нужен, и он должен быть принят – с учетом мнения профессионального риэлторского сообщества. А вот профессиональное сообщество выступило против этого законопроекта.

Вице-президент Российской гильдии риэлторов, Константин Апрелев, указал на недостатки документа. Это и необходимость регулирования рекламной деятельности, когда как законопроект гласит, что не потребуются вносить коррективы в другие законодательные акты. Это и неправильная формулировка – называть симбиоз профессий и компетенций риэлтора обидным словом «посредническая деятельность» в корне не верно.

Константин Апрелев сравнил сегодняшнюю ситуацию на рынке недвижимости с недавним положением на рынке таксомоторных перевозок, когда крупные операторы смогли договориться и вытеснить либо поглотить частных извозчиков. Спикер рассказал, что в

основу нормативной базы должны быть положены механизмы саморегулирования, ограничивающие доступ на рынок недобросовестным и непрофессиональным участникам, работающим вне правового поля. Для этого крупные игроки должны объединиться и сформировать общие правила игры в рамках законодательства о СРО. Самое главное, считает он, это то, чтобы закон отвечал критериям эффективности законодательного акта, целостности профессии. Необходимо обеспечивать гарантии потребителю, запрещать рекламу недобросовестным участникам рынка, показывать прозрачность оценки квалификация риэлтора и предоставлять конкурентные преимущества для тех, кто решил работать по закону. Как отметили участники дискуссий, пока это не будет учтено в законопроекте, профессиональное сообщество с ним соглашаться не будет.

Вообще же, по мнению многих риэлторов, даже название документа не подходит законопроекту. «Мы не по-





Всероссийский жилищный конгресс позволил затронуть самые актуальные проблемы развития рынка, но главное – договориться о путях их решения

средники! Это представительство одной стороны. Нам посвящают в секреты семьи и просят помощи. Мы не служим двум господам», – эмоционально поделился своим мнением международный эксперт Артур Оганесян.

Выступления на пленарном заседании показали, что единой позиции на сей счет у представителей бизнеса пока нет. Так, президент Российской гильдии риэлторов Татьяна Деменок призвала коллег обсудить разработанные РГР профессиональные стандарты. Речь в данном случае идет не о декларациях добровольных риэлторских объединений (которые разрабатывались с 1990-х годов и в основном были внутренними документами, определяющими правила игры), а именно об официальном юридическом документе – профессиональных стандартах Министерства труда, предполагающих появление двух новых профессий: агента и брокера по недвижимости.

Отметим, что уже после дискуссии на Конгрессе, 6 октября 2016 года Комитет по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям ГД РФ на своем первом заседании рассмотрел законопроект «О посреднической

(агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью». В итоге совету Госдумы предложено включить указанный проект Федерального закона в примерную программу законопроектной работы Думы в период осенней сессии 2016 года. Совету также предлагается установить срок представления в комитет отзывов, предложений и замечаний до 7 ноября 2016 года. Срок подготовки законопроекта к рассмотрению Думой в первом чтении – декабрь 2016 года. Но есть и другой путь. Татьяна Деменок рассказала, что РГР подает заявку в Торгово-Промышленную палату РФ на рассмотрение разработанных профстандартов. Затем документ будет направлен в Национальный совет при президенте РФ, а потом – на утверждение в Министерство труда и социальной защиты РФ. Если все получится, то эти стандарты будут утверждены на уровне государства и станут обязательными для профессии. И тогда, возможно, говорят эксперты, отдельный закон будет не нужен и дело ограничится внесением изменений в ряд законодательных актов.

Чего ждать от государства строителям и риэлторам?

Еще одна тема, часто поднимавшаяся на Всероссийском жилищном конгрессе, – все возрастающая роль государства на строительном рынке.

В частности, государство всеми силами будет способствовать снижению ипотечных ставок. Необязательно напрямую – через программу субсидирования (о ее продлении или непродлении в следующем году звучали самые разные прогнозы), но в том числе и посредством иных механизмов. Например, искусственно сдерживая инфляцию и действуя через банки с государственным участием. Правда, однозначно говорить о том, что недвижимость в целом станет доступнее для россиян, все же не стоит, ведь тем же банкам (и государственным, и частным) снижение цен на жилье невыгодно.

Так, по словам вице-президента Международной академии ипотеки и недвижимости Ирины Радченко, если цены пойдут вниз, то банкиров ждут большие проблемы, поскольку выданные к сегодняшнему дню триллионные ипотечные кредиты обеспечены далеко не всегда ликвидной и качественной недвижимостью. Один из приемов – вполне, кстати, рыночных – назвал глава аналитического отдела компании «Главстрой-СПб» Петр Буслов: застройщики стали уменьшать площади квартир. «Мы теперь действуем по принципу «меньше площадь – больше функционала». Убираем неэффективные квадратные метры, например коридоры, а также стараемся отказываться от небольших кухонь в пользу их объединения с гостиными. Конечно, это шаг вынужденный, но таким образом спрос удастся поддерживать», – пояснил он.

Похожая картина складывается и на вторичном рынке: агентства недвижимости тоже вынуждены пересматривать принципы работы, уделять больше внимания каждому отдельному клиенту, и, скорее всего, им придется поумерить и финансовые аппетиты.

Всероссийский
жилищный
конгресс
проходил

с
28
по
30
сентября

Крупнейшее
мероприятие рынка
недвижимости
России посетило
рекордное число
участников

свыше
2 000
человек

почти из
200
российских
городов

и
20
зарубежных
стран

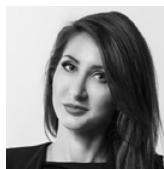
В ходе
мероприятия
проходили
пленарные
заседания,
круглые столы,
конференции и
мастер-классы.
Обращает
внимание
и состав
участников.

Более
50%
из них –
это
руководители
риелторских
организаций

30% –
собственники
и топ-менеджеры
строительных
компаний

20% –
банкиры,
юристы
и страховщики

Такое большое количество актуальных тем показывает то, что Форум и проводимые в его рамках мероприятия нашли большой интерес у профессионалов отрасли и органов власти. Как рассказал помощник полномочного представителя Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе Сергей Зимин, Конгресс вновь подтвердил свой статус крупнейшего мероприятия рынка недвижимости России. «Участники Конгресса сумели лучше понять, как эффективно работать в изменившихся экономических реалиях. Мне кажется, сделан необходимый шаг на пути выработки нового подхода к реализации жилищной политики. Особенно важно, что формат Конгресса позволяет вести эффективный диалог между представителями власти и бизнеса, находить общие позиции по важнейшим вопросам развития рынка», – говорит Сергей Зимин.



ЦИТАТА

**Анастасия
Неведомая,**
руководитель
Дальневосточной
гильдии риэлторов

Это не только статусное мероприятие, участие в котором – большая честь для нас. Это очень полезная встреча профессионалов, на которой у нас есть возможность обсудить актуальные тенденции на рынке недвижимости страны, проблемы и перспективы нашего бизнеса.

По словам Татьяны Деменок, Конгресс объединил всех участников рынка, независимо от их убеждений и взглядов. «Особенно важно, что нам удалось обсудить пути законодательного регулирования риелторской профессии, обменяться опытом и инструментами работы», – рассказала Татьяна Деменок.

По словам президента Национальной палаты недвижимости Нины Карпенко, Всероссийский жилищный конгресс позволил затронуть самые актуальные проблемы развития рынка, но главное – договориться о путях их решения. «Обращает на себя внимание отличная деловая программа и масштабное число посетителей. Конгресс – это возможность поделиться опытом работы и быть услышанными властью», – резюмировала Нина Карпенко. ■



ОБЪЕДИНЯЯ
ПРОФЕССИОНАЛОВ