

## НЕДВИЖИМОСТЬ

## Классовый подход

Хочу купить квартиру, но не понимаю, почему так отличаются цены в разных районах. Говорят, будто сейчас строятся в основном элитное жильё. А я сколько обошла новостроек, такой же кирпич или панельки...  
А. Жидкова, Уфа



Отвечает Елена АНДРЕЕВА, генеральный директор уфимской сети агентств недвижимости:

- Социальное жильё с недавнего времени строится в Уфе на больших площадях в основном в Дёме, Затоне и Инорсе. Цена 1 кв. м — примерно 30 тыс. руб. Жильё эконом-класса самое востребованное, его строят в Уфе больше всего. На стадии котлована такое жильё стоит 46-50 тыс. за 1 кв. м, готовое — 60 тыс., как на рынке «вторички». Дома этого класса на данный момент строятся в Заречье, в районе Затона. Элитное в основном возводится в историческом центре города, реже на проспекте Октября. Вообще элитным жильём в понимании специалистов могут называться лишь некоторые проекты — сложные

в архитектурном плане, с высоким качеством исполнения и дорогими стройматериалами. Но браться за такие объекты рискованно из-за высокой цены и вероятной низкой рентабельности. Поэтому то, что в Уфе называется элитным жильём, к данному классу можно отнести с некоторой натяжкой. На самом деле такие дома ближе к жилью бизнес-класса. На этапе строительства 1 кв. м стоит от 70 тыс., а в готовом виде может достигать до 100 тыс. Таун-хаусы, конечно, роскошь. Строятся в экологически чистых районах подальше от предприятий и шумных магистралей по самым разнообразным проектам. Нижний предел цены таких квартир в зависимости от места и планировки — 3 млн руб.

Гюзель ИБРАГИМОВА

## ПРОГНОЗ

## Жильё задавит налогом?

Говорят, что за квартиру будем платить со следующего года в десять раз больше... А сколько?

А. Коновалов, Уфа

Башкирия, как и некоторые российские регионы, возможно, уже с 2014 года перейдет к налогообложению недвижимости исходя из её кадастровой стоимости.

- Сегодня собственники платят налог на имущество физических лиц исходя из инвентаризационной стоимости БТИ, - говорит Татьяна ГОРЕЛОВА, начальник отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по РБ. — Но она существенно ниже рыночной стоимости. Инвентаризационная стоимость учитывает нормативный износ, но не учитывает, где расположен объект. И налог с владельца дорогой квартиры в центре города сегодня может быть меньше, чем с хозяина дешёвого жилья в новостройке на окраине. Кадастровая стоимость максимально приближена

к рыночной. На сегодняшний день правительством РФ подготовлен проект поправок во вторую часть Налогового кодекса, в нём предусмотрено введение новой главы «Налог на недвижимое имущество», установление предельных ставок налога, предоставление налогового вычета в размере кадастровой стоимости 20 кв. м общей стоимости объекта.

Управление Росреестра по РБ подготовило краткий пред-

варительный анализ последствий введения налога на недвижимое имущество физических лиц от кадастровой стоимости по разным районам Уфы (см. таблицу). Расчёт сделан в отношении квартир на основе ставки 0,1% кадастровой стоимости и предоставления налогового вычета в размере кадастровой стоимости 20 кв. м на одного собственника.

Алексей ШУШПАНОВ

№	Адрес	Площадь (кв. м)	Было (руб.)	Станет (руб.)
1	Ленинский район, ул. Гоголя	42,2	40,23	1153,87
2	Октябрьский район, ул. Академика Королёва	43,3	140,16	1036,28
3	Орджоникидзевский район, ул. Ладыгина	43,1	146,26	1040,25
4	Кировский район, ул. Зайнаб Бишевой	58,6	224,81	1139,32
5	Дёмский район, ул. Центральная	50,2	174,87	1127,44
6	Советский район, ул. Степана Злобина	42,9	149,51	1094,80

## ДОСЛОВНО

Оптимальную модель жилья разработала группа компаний «Госстрой». Соединив преимущества бизнес-класса и эконом-класса, она создала по сути, ноу-хау — жильё нового-класса.



Подробнее об этом — в интервью с директором управляющей компании ГК «Госстрой» Юрием Рапортом.

## Элитно-доступный

- Юрий Валерьевич, расскажите о ноу-хау компании.

- В отличие от коммерческой недвижимости, на рынке жилья общепринятой классификации до сих пор не выработано. На уфимском рынке можно выделить два больших класса: это то, что называют эконом-классом, или социальным жильём, и бизнес-классом, переходящим в элитное. Всё, что между этими полосами, не подпадает чёткой классификации. Как правило,

## Комфорт для всех

под «бизнес-классом» у нас понимают квартиры в центре с большим метражом, который приходится на коридоры, холлы и т.д. Эконом-класс — это небольшие квартиры, расположенные в окраинных районах, за пределами уфимского полуострова, это Дёма, Затон в первую очередь. В домах с минимальной отделкой и инженерным оснащением, без развитой «социалки». Мне совершенно непонятно, почему человек, который не может себе позволить 200-метровое жильё, должен жить на окраинах. Поэтому мы взяли от эконом-класса такую черту, как небольшая площадь, а от бизнес-класса — развитую социальную инфраструктуру и инженерное оснащение. В результате получились небольшие и доступные квартиры (комфорт-класс), находящиеся в развитой социальной среде, в домах с высоким уровнем инженерии. Под последним подразумевается качество лифтов, улучшенная отделка мест общего пользования и безопасность (системы контроля

доступа, видеонаблюдения, чего нет в эконом-классе).

- Квартира не будет за пределами дорогой, но даст высокое качество жизни? А сколько она будет стоить?

- В квартале «Московский» в ближайшей перспективе цена квадратного метра будет меньше 50 000 рублей. Средняя стоимость однокомнатной квартиры уложится в 1,7 млн, двушки — 2,8 млн, трёшки — 3,6 млн руб. Учитывая, что квартал «Московский» находится рядом с историческим центром столицы, здесь могло быть жильё бизнес-класса, конечно, это недорого. К тому же, это не точечная застройка, а комплексное освоение территории: разместим детские и игровые площадки, парковку, и даже спортивный объект — бассейн и создадим прогулочную зону отдыха вокруг природных родников. На первых этажах домов

будут как офисы, магазины, так и частные детские сады.

## Смарт-дом

- Говорят, это один из крупных проектов жилого строительства?

- Да, предстоит построить более 70 тысяч «квадратов». Сейчас готовим площадку под два первых двухсекционных дома (14 и 18 этажей), вывозим гаражи. В июле планируем



Проект первого дома квартала «Московский».

начать строительство. В конце будущего года, думаю, первый дом сдадим в эксплуатацию. Следом, через полгода, - второй. За 4-5 лет планируем застроить весь квартал.

- Чем отличаются ваши квартиры от тех, что есть на рынке?

- Мы использовали подход, позволяющий уничтожить все лишние метры, которые приходится на холлы, коридоры. Осталась прихожая, всё остальное — жилая зона: совмещенная кухня-гостиная и спальная. Нерациональных потерь нет. Это сегодня актуально. Для экономии денег собственников (на них скоро лягут все затраты на капремонт) создаём вентилируемые фасады, уходим от штукатурных. Ведь по долговечности они намного превосходят привычные.

Айгуль НУРГАЛЕЕВА

**ГОССТРОЙ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ  
246-70-70  
www.gosstroy.info

## Как обезопасить свои вклады?

## СРО — 100% гарантия!

торые только прикрываются вывеской кредитного кооператива, но на самом деле таковыми не являются. Такие фирмы-однодневки принимают сбережения пайщиков под очень высокие проценты. Они куда-то вкладывают деньги пайщиков, а проценты погашают с помощью привлечения дополнительных вкладов, таким образом создается эффект «пирамиды».

КПК «Уфимский Фонд Сбережений» принимает личные сбережения пайщиков и инвестирует деньги только в кредитование организаций, с которыми сотрудничает с самого основания. Вы можете быть уверены: вы не потеряете свои деньги в случае непредвиденных обстоятельств или финансового кризиса.

Важным шагом, регламентирующим деятельность кредитных кооперативов, стало принятие ФЗ № 190 о «Кредитной кооперации». Что это изменило? Теперь все КПК должны вступить в саморегулируемые организации (СРО), которые будут контролировать их деятельность. Теперь, если кооператив не сможет вернуть вклады своих пайщиков, то по закону ему поможет СРО, в которое он вступил.

«Уфимский Фонд Сбережений» - своевременно вступил в СРО «Опора кооперации» г. Казань. Деятельность кооператива находится под государственным контролем, а потому прозрачна и подлежит обязательной

проверке со стороны госструктур, а значит, его специалистам можно всецело доверять.

Мария Каратаева, директор КПК «Уфимский Фонд Сбережений»: «Для удобства своих пайщиков мы будем открывать дополнительные офисы в крупных городах Башкортостана. Сейчас организовываем работу в г. Салавата, далее в 2013 году планируем открыть офисы в г. Стерлитамаке, Нефтекамске. На данный момент успешно функционирует офис в г. Уфе. Приходите к нам в офис, и экономисты кооператива помогут подобрать вам подходящую и выгодную сберегательную программу\*».

Гульсина САДЫКОВА

Узнать подробности и условия заключения договоров вы можете в офисе кооператива по адресу: г. Уфа, ул. 50-летия Октября 6/8, по телефону 8 (347) 276-40-66.



Мы ценим тех, кто нам дорог

\*Сберегательными программами могут воспользоваться только пайщики кооператива. Для физ. лиц вступительный взнос - 100 руб., паевый взнос - 100 руб. Все подробности вы можете получить в офисе продаж КПК «Уфимский Фонд Сбережений»

Реклама