

Швейцария - страна арендаторов | Suisse, pays des locataires

Автор: Сергей Лакутин, [Женева](#) , 19.06.2012.



Pilet & Renaud - одно из старейших женеvских агентств недвижимости (© Nasha Gazeta.ch)

«Квартирный вопрос» не сходит с повестки дня жителей и гостей Конфедерации. Разберемся в его тонкостях.

Le problème du logement tient toujours à coeur aux habitants et visiteurs de la Confédération. Essayons d'y voir plus clair.
Suisse, pays des locataires

Швейцария – одна из самых благополучных и богатых стран в мире. Средний доход на душу населения значительно превышает показатели соседних стран – Франции, Германии, Италии. Казалось бы, никаких проблем с бытом вообще и с жильем в частности у жителей Альпийской страны быть не может. Тем не менее, «квартирный вопрос» стоит в Швейцарии очень остро. По последним данным, опубликованным Федеральным офисом статистики, лишь 35 % населения являются собственниками жилья, в котором проживают. Все остальные арендуют жилье. Во Франции, к примеру, 56 % населения – собственники, а в Италии – 73 %.

В крупных городах страны – Цюрихе, Женеве, Базеле, процент владельцев недвижимости существенно ниже среднего процента по стране. Это объясняется несколькими факторами. Во-первых, при покупке жилья необходимо внести как минимум 20% от стоимости квартиры или дома. Во многих странах такого обязательства не существует. Кроме того, покупатель должен взять на себя расходы на оформление сделки у нотариуса – около 4% от стоимости жилья.

Во-вторых, цены на недвижимость постоянно растут, особенно в вышеупомянутых городах. В Женеве цены на виллы, к примеру, более чем удвоились за последние десять лет. В 2000-м году, средняя цена дома в кантоне составляла 1,2 миллиона франков, а в 2010 – 2,7 миллиона. Похожая ситуация сложилась и на рынке квартир: за десять лет, средняя цена квадратного метра выросла с 4500 до 7800 франков.

Во-вторых, владелец жилья облагается всевозможными налогами – налог на недвижимость, налог на состояние, налог на гипотетическую арендную плату (налоговая администрация высчитывает, за какую сумму можно было бы сдавать в аренду недвижимость, и взимает с данной суммы налог, даже если владелец постоянно проживает в своем жилье и вовсе не собирается сдавать его в аренду).

Наконец, в Швейцарии в аренду сдаются квартиры и дома очень высокого качества, в престижных местах, и арендовать жилье не считается зазорным, как во многих других странах. Даже многие вполне состоятельные люди предпочитают быть арендаторами, и не стремятся приобрести недвижимость. Кроме того, существует сильная законодательная база, регулирующая аренду жилой недвижимости и защищающая права арендаторов.

Основные правила аренды жилья содержатся в федеральном Кодексе обязательного права. Существуют также кантональные нормативные акты, кантональные правила при заключении контрактов на аренду. Важную роль играют решения Верховного Суда Швейцарии.

Жилье в аренду можно найти через специальные агентства, которые представляют интересы собственника. Арендатор крайне редко имеет дело напрямую с владельцем жилья, все вопросы – как при заключении контракта, так и во время его действия – решаются через агентство.

Кандидат в арендаторы должен заполнить анкету с личными данными, а также предоставить всю информацию, запрашиваемую агентством: копия паспорта и вида на жительство, справка о заработной плате, справка об отсутствии долгов. Для аренды жилья в Швейцарии не обязательно иметь вид на жительство (в отличие от покупки недвижимости), однако агентства крайне неохотно сдают жилье лицам, не имеющим права на постоянное проживание в стране. В таких случаях, они могут

потребовать оплату вперед за 6 месяцев, или даже за год, как и в случае с людьми, не имеющими стабильного источника дохода (к примеру, студенты).

При заключении контракта, необходимо внести залог в размере трехмесячной арендной платы. Залог вносится на специальный банковский счет, открытый на имя арендатора. Залог является гарантией оплаты для арендодателя, и по окончании контракта арендатор получает внесенную сумму назад, вместе с банковскими процентами. В случае задолженности по аренде, собственник может обратиться в суд и потребовать возместить ущерб из суммы залога.

Как правило, аренда платится каждый месяц, арендатор также оплачивает расходы на отопление, горячую воду или кабельное телевидение. При подписании контракта, важно проверить, включены ли данные дополнительные платежи в объявленную арендную плату, или оплачиваются сверх аренды.

При заключении контракта, арендатор имеет право оспорить в суде арендную плату, даже если он уже подписал контракт. Если он не воспользовался этим правом, это означает, что он согласен с суммой аренды. Стоит отметить, что для арендодателя смена арендатора – идеальный момент для увеличения аренды, порой очень существенного. Во время действия контракта крайне сложно поднять арендную плату, и арендатор может снимать квартиру в течение многих лет по одной и той же цене.

Арендная плата может увеличиться, если, к примеру, был произведен капитальный ремонт здания, или установлен новый лифт, бассейн на крыше, и т.п., или в случае повышения базового процента ипотечных ставок. Арендная плата также может индексироваться каждый год в соответствии с индексом потребительских цен, но исключительно если контракт аренды заключен как минимум на 5 лет.

Любое повышение аренды должно быть объявлено арендатору в письменном виде, с использованием официального формуляра, на котором указаны причины повышения, новая арендная плата, а также статьи закона, позволяющие обжаловать решение собственника. Закон позволяет обжаловать повышение в суде в течение тридцати дней с момента получения. Не стоит опасаться отстаивать свои права, так как на время судебного разбирательства, и на срок до трех лет после окончания суда, арендодатель не имеет права расторгнуть контракт.

Расторжение контракта аренды собственником – вообще довольно сложная процедура, закон стоит на стороне арендатора. Если последний выполняет свои обязательства – регулярно платит аренду, не нарушает покой соседей, соблюдает внутренние правила здания, то арендодателю не так просто прекратить действие контракта. Он должен мотивировать свое решение. Тот факт, что владелец хочет продать квартиру, либо хочет заключить новый контракт на более высокую цену, не считается достаточным.

Верховный Суд Швейцарии неоднократно аннулировал решения о расторжении арендных контрактов. Собственник должен продемонстрировать, что он сам, либо кто-то из членов его семьи будут проживать на жилплощади. В остальных случаях, речь идет о чисто коммерческой выгоде, о спекуляции, по мнению федеральных судей, которые встают на защиту арендаторов, то есть большинства населения страны. Стоит отметить, что очень часто собственниками-арендодателями являются

крупные компании, пенсионные фонды, либо частные лица, имеющие не один десяток объектов.

Сергей Лакутин, адвокат Женевской коллегии адвокатов, член Швейцарской ассоциации адвокатов www.slegal.ch

[аренда жилья в Швейцарии](#)

[снять квартиру в швейцарии](#)

[Швейцария](#)

[недвижимость в Швейцарии](#)

[швейцария недвижимость](#)

Статьи по теме

[Швейцарские квартиросъемщики не знают своих прав?](#)

Source URL: <https://dev.nashagazeta.ch/news/13711>