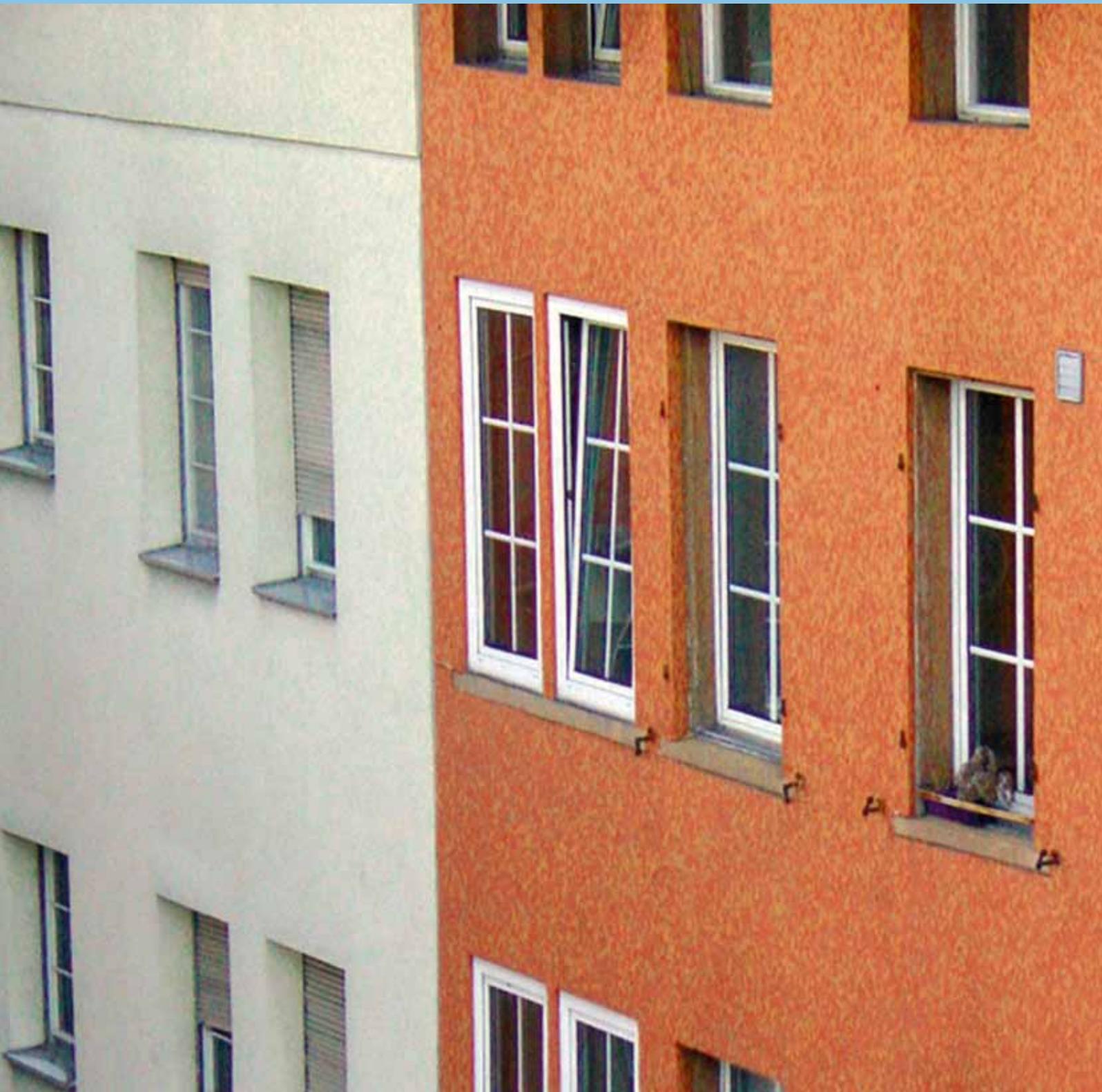


Проживание в Швейцарии

Аренда жилья и связанные с ней вопросы





Две трети проживающих в Швейцарии – квартиросъёмщики. Условия аренды и проживания определяются законом и договором аренды. Но кто же помнит наизусть все свои права и обязанности?

В этой брошюре содержатся полезные советы и информация о том, куда обращаться с вопросами.

Краткое содержание:

- **Кто за что отвечает?** Основные участники
- **Аренда жилья:** от заявления до передачи квартиры
- **Рядом друг с другом:** по-соседски
- **Это полезно знать:** несколько советов на каждый день
- **Справочно-информационные службы:** личное обращение за консультацией

Женщины и мужчины наделены равными правами. Для упрощения чтения в тексте используются грамматические формы мужского рода. При этом имеются в виду как женщины, так и мужчины.

Кто за что отвечает?

- Квартира принадлежит **арендодателю**. Он не проживает в ней сам, а передаёт её в пользование другим лицам.
- **Квартиросъёмщик** не покупает квартиру, а арендует её на некоторое время. За это арендодатель получает от него арендную плату – как правило, ежемесячно.
- Многие арендодатели прибегают к услугам **управляющих компаний**, поручая им урегулирование любых вопросов с квартиросъёмщиками. В этом случае квартиросъёмщик имеет дело с управляющей компанией, а не с арендодателем.
- **Консьерж** – в основном, в многоквартирных домах – занимается вопросами жильцов и отвечает за мелкий ремонт, а также безопасность и уход за домом.
- Многие квартиры, в особенности в городах, находятся в ведении так называемых **жилищных товариществ**. Квартиросъёмщики обычно являются членами жилищного товарищества. Они наделены особыми правами и обязанностями и участвуют в принятии решений.



Аренда жилья

Подача заявления

Желающий снять квартиру, как правило, сначала должен заполнить **заявление**. В нём указываются возраст, семейное положение, профессия, дети, статус пребывания в стране, работодатель, размер заработной платы, наличие домашних животных и т.д. В качестве подтверждения того, что будущий квартиросъёмщик в состоянии вносить арендную плату, часто требуется выписка из реестра должников.

Заключение договора аренды

Как правило, арендодатель и квартиросъёмщик заключают письменный **договор аренды**. Подписывая договор, они обязуются выполнять его положения. Важно точно понять все пункты договора и до его подписания задать необходимые вопросы.

В большинстве случаев договор аренды включает Общие условия и Правила проживания.

В некоторых кантонах (например, в Нидвальдене, Цуге, Цюрихе, Фрибурге, Невшателе, Женеве и Во) арендодатель должен приложить к договору специальный формуляр с информацией о том, какие средства защиты имеются у квартиросъёмщика на случай, если назначенная арендная плата окажется завышенной.

Внесение залога

Зачастую квартиросъёмщикам вменяется в обязанность заранее внести определенную сумму, так называемый **залог** или **депозит**. Максимальный размер залога соответствует стоимости аренды за три месяца. Залог служит арендодателю гарантией и вносится на отдельный, открытый на имя квартиросъёмщика, банковский счёт (залоговый счёт). При выезде из квартиры сумма залога и проценты возвращаются квартиросъёмщику. В жилищных товариществах квартиросъёмщики обычно вносят не залог, а членские взносы. Размер членских взносов может существенно превышать трёхмесячную арендную плату.

Вселение в квартиру

Квартиросъёмщик имеет право въехать в **чистую и полностью пригодную для использования квартиру**. Вселению предшествует **приём квартиры**. Арендодатель и квартиросъёмщик совместно проверяют состояние квартиры и вносят в акт приёма-передачи возможные дефекты, включая незначительные повреждения.

При перенятии у предыдущих жильцов предметов обстановки или напольных покрытий необходимо учесть, что при выезде из квартиры квартиросъёмщику, возможно, придётся удалить их за собственный счет.



Оплата аренды и дополнительных расходов

Арендную плату квартиросъёмщик обычно вносит ежемесячно за месяц вперёд. Как правило, дополнительные расходы (на отопление, горячую воду, кабельное телевидение и т.д.) он оплачивает сверх арендной платы. Существуют различные способы расчёта и оплаты дополнительных расходов. Если оплата осуществляется предварительно, арендодатель обязан не реже одного раза в год представлять детальный расчёт, в зависимости от которого от квартиросъёмщика может потребоваться доплата; в случае переплаты ему вернут излишек. Как и прочие счета, счёт на дополнительные расходы требует внимательной проверки.

Если арендодатель решает повысить арендную плату (например, в связи с проведённой реконструкцией или повышением ипотечной ставки), он должен направить квартиросъёмщику уведомление на официальном бланке. В случае, если квартиросъёмщик сочтёт повышение арендной платы неоправданным, он имеет возможность в течение 30 дней оспорить его в примирительной палате.

При определенных обстоятельствах - например, при сокращении ипотечных ставок, квартиросъёмщик может потребовать снижения арендной платы.

Часть жилищного фонда создавалась при поддержке государства. В отношении такого жилья действуют особые правила повышения арендной платы.



Проживание

Со временем стареет любая квартира – определённый износ вполне в порядке вещей. Важно, чтобы жильцы бережно пользовались предметами обстановки, квартирой и домом. С вопросами, касающимися бытовой техники и оборудования (стиральной и сушильной машин, вентиляторов, отопления и т.д.) лучше всего обращаться к консьержу или арендодателю.

Перед тем, как что-либо изменить в квартире (покрасить стены, заменить ковровое покрытие, построить стиральную машину и т.д.), требуется получить письменное согласие арендодателя.

Арендодателя также надлежит информировать о вступлении квартиросъёмщика в брак (как и о расторжении его брака), или если в квартиру намереваются въехать дополнительные жильцы.

Если что-то ломается

В случае крупного ущерба следует незамедлительно оповестить консьержа или арендодателя. Если арендодатель не принимает никаких мер, квартиросъёмщик должен еще раз, в письменном виде, предпочтительно заказным письмом, уведомить его об ущербе.

Квартиросъёмщик обязан сам организовывать и оплачивать мелкий ремонт и уборку. Это касается, например, замены фильтра в кухонной вытяжке, противня в духовке или шланга для душа.

Если в ущербе виновен квартиросъёмщик, он должен как минимум частично оплатить расходы по устранению ущерба. При отсутствии вины квартиросъёмщика ремонт проводится за счет арендодателя. При невозможности полноценного пользования квартирой во время ремонтно-эксплуатационных работ квартиросъёмщик может потребовать понижения арендной платы.

Если возникли трудности

В случае, когда квартиросъёмщик и арендодатель не могут самостоятельно разрешить возникший между ними спор, может помочь независимый орган. В каждом кантоне действует примирительная палата по жилищным вопросам.

При возникновении денежных затруднений следует своевременно связаться с арендодателем и муниципальными социальными службами, поскольку при задержке арендной платы или неоплате арендодатель после одного предупреждения может расторгнуть договор и потребовать от квартиросъёмщика освободить квартиру в короткий срок.

Расторжение договора

Договор аренды может быть расторгнут как квартиросъёмщиком, так и арендодателем. В договоре указываются соответствующие сроки и даты.

Если договор расторгает квартиросъёмщик, он должен сообщить об этом арендодателю в письменном виде, по возможности заказным письмом. Равноправие супругов означает, что заявление о расторжении договора действительно только при наличии подписей обоих супругов. Если квартиросъёмщик желает отказаться от квартиры до истечения указанного в договоре срока, он может порекомендовать арендодателю следующего съёмщика, готового перенять договор аренды. Арендодатель должен в течение приблизительно одного месяца удостовериться в том, что рекомендованный съёмщик сможет выполнять условия договора и оплачивать арендную плату. Если это не подтверждается, квартиросъёмщик обязан продолжать вносить арендную плату до наступления установленного договором срока.

Если договор расторгает арендодатель, он должен направить квартиросъёмщику уведомление на официальном бланке. Уведомление направляется каждому из супругов-квартиросъёмщиков в отдельном конверте. В особых случаях - например, при неуплате аренды, арендодатель имеет право расторгнуть договор в экстренном порядке. Получивший уведомление о расторжении договора аренды квартиросъёмщик вправе в течение 30 дней оспорить его в примирительной палате по жилищным вопросам.

Выезд из квартиры

При выезде из квартиры квартиросъёмщик передает её в чисто убранном виде. С вопросами о ремонте, который может потребоваться от квартиросъёмщика перед освобождением квартиры, следует заблаговременно обращаться к консьержу или арендодателю.

Арендодатель и квартиросъёмщик совместно проверяют состояние квартиры и вносят в акт приёма-передачи возможные дефекты, включая незначительные повреждения. При необходимости ремонта они совместно решают, кем и какой ремонт будет оплачиваться. Важно, чтобы квартиросъёмщику был совершенно понятен каждый пункт, ведь своей подписью он подтверждает согласие с изложенным в документе и, при соответствующей договорённости, готовность взять на себя расходы.



Рядом друг с другом

Залогом добрососедских отношений является **взаимное уважение** жильцов и соблюдение ими определённых правил. Вот некоторые из них:

- Время **ночного покоя** обычно продолжается с 22 до 7 часов, **обеденный тихий час** с 12 до 13 часов. На это время необходимо приглушить звук телевизора, музыкальных устройств, и не шуметь. Избегать шума следует также в воскресные и праздничные дни. Если вы собираетесь организовать у себя шумный праздник, следует заранее предупредить соседей.
- Вход, лестница, постирочная, складские помещения и т.д. находятся в общем пользовании всех жильцов дома. Важно не захламлять вещами эти **совместно используемые помещения** и соблюдать чистоту.
- Во многих домах действуют особые правила, определяющие, кто и когда может пользоваться **домовой постирочной**.
- Не во всех квартирах разрешается содержать **домашних животных** - например, собак или кошек. Соответствующая информация приводится в договоре аренды.
- Во многих домах запрещается **курение** на лестнице, в лифте и других местах общего пользования. Некоторые квартиры сдаются исключительно некурящим.

Многие из этих требований входят в Правила проживания. При невозможности самостоятельного разрешения соседями конфликтов, связанных, например, с шумом или беспорядком, квартиросъёмщики могут обращаться к консьержу или арендодателю.





Это полезно знать



Квартиросъёмщику следует хранить все поступающие от арендодателя документы, а также копии документов, отправленных им арендодателю (договор об аренде, информацию о повышении или понижении арендной платы, составленный при вселении акт приёма-передачи квартиры, счета на оплату дополнительных расходов и т.д.).

- Вывоз мусора обычно производится еженедельно. В большинстве населённых пунктов для мусора следует использовать специальные платные пакеты или мусорные этикетки. Макулатура, стекло, металл, компост и т.д. вывозятся отдельно или сдаются квартиросъёмщиком в централизованные приёмные пункты. Соответствующую информацию предоставляют муниципальные органы.
- Правильное проветривание и разумное пользование отоплением позволяют сберечь электроэнергию и тепло. Полезные советы по этим вопросам могут дать консьерж, арендодатель, муниципальные и кантональные органы.
- Номера телефонов экстренных служб: 117 - полиция, 118 - пожарная охрана, 144 - скорая помощь.



Настоятельно рекомендуется заключение договора о страховании домашнего имущества, а также договора о страховании от гражданской ответственности. Некоторыми договорами аренды страхование даже предписывается в обязательном порядке. Оно предусматривает возмещение ущерба в определённых ситуациях - например, если пострадает пол при затоплении ванной комнаты или появится трещина в раковине.



Справочно-информационные службы



Примирительные палаты по жилищным вопросам предоставляют информацию по всем связанным с арендой помещений вопросам - например, на случай расторжения договора, повышения арендной платы и т.д. Более того, при спорах между квартиросъемщиком и арендодателем они выполняют роль посредника. Консультации и переговоры ведутся безвозмездно.

Информацию и консультации также можно получить в **ассоциациях арендодателей и квартиросъемщиков**.

Кроме этого, на всей территории Швейцарии работают многочисленные государственные и частные **центры консультаций**. Они помогают при поиске жилья, составлении писем, а также если требуется перевести документ или решить проблемы с соседями.

Многие жилищные товарищества предлагают своим квартиросъемщикам услуги собственных служб социально-консультативной помощи.

Контактную информацию вышеуказанных служб можно получить в муниципальных органах или сайте www.bwo.admin.ch.

В выпуске брошюры принимали участие:

Ascloa Association Suisse des locataires www.asloca.ch

Berufsverband ausgebildeter Hauswarte www.bvah.ch

Bundesamt für Wohnungswesen BWO www.bwo.admin.ch

Eidgenössische Kommission für Migrationsfragen EKM www.ekm.admin.ch

Fédération romande immobilière FRI www.fri.ch

Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) www.hev-schweiz.ch

Hausverein Schweiz www.hausverein.ch

Migros-Kulturprozent www.migros-kulturprozent.ch

Schweizerischer Fachverband der Hauswarte SFH www.sfh.ch

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband www.mieterverband.ch

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz www.svit.ch

Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) www.uspi-suisse.ch

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, www.wbg-schweiz.ch

Июнь 2006 г.

Опубликовано на немецком, французском, итальянском, албанском, арабский, английском, по-гречески, хорватском, курдский, португальском, по-русски, сербском, испанском, тамильском и турецком языках.

Брошюру можно заказать или скачать на сайте: www.bwo.admin.ch

Weissgrund Kommunikation AG, Zürich

