

Жизнь в Швейцарии

—
Всё, что нужно знать
об аренде квартиры



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Жизнь в Швейцарии

Содержание

Распределение ролей	5
Кто что делает?	
Поиск квартиры	7
Где искать?	
Аренда квартиры	9
Подача заявки и передача квартиры	
Проживание	13
Совместное проживание и что делать в случае ущерба	
Расторжение договора и выезд	17
Как действовать?	
В случае возникновения трудностей	19
Информация и советы	
Полезно знать	21
Советы для повседневной жизни	
Дополнительная информация	22
Ссылки	



Всё, что нужно знать об аренде квартиры

В Швейцарии большинство людей живут в съемных квартирах. Точнее: почти 60 % населения.

Условия аренды регулируются законом и договором аренды. Однако законы и условия договоров не всегда легко понять. Эта брошюра поможет разобраться в основных моментах и подскажет, куда обращаться в случае возникновения вопросов.

Также полезную информацию можно найти на сайте www.ch.ch (ключевые слова: жилье, аренда).



Распределение ролей

- **Квартира принадлежит арендодателю.** Он/она не проживает в квартире самостоятельно, а сдает ее в пользование другим лицам за плату.

В городских районах есть квартиры, принадлежащие **жилищным кооперативам**. Чтобы арендовать такую квартиру, обычно необходимо стать членом кооператива. Членство в кооперативе, как правило, связано с финансовыми затратами. Члены жилищных кооперативов имеют определенные преимущества: они могут участвовать в обсуждении и принятии решений по многим вопросам, связанным с проживанием, и имеют особые права. У них также есть определенные обязанности.
- **Арендаторы** не покупают квартиру, а арендуют ее и проживают в ней в течение определенного периода времени.

За это он/она платит арендную плату, т. е. квартплату. Обычно она оплачивается ежемесячно авансом.
- Арендодатель может поручить управление недвижимостью **управляющей компании**, которая занимается всеми вопросами, связанными с арендаторами.

В этом случае контактным лицом для арендаторов является управляющая компания.
- В больших домах или многоквартирных домах есть **управляющие домом**. Они отвечают за мелкий ремонт, а также за безопасность и обслуживание здания.

К ним тоже можно обращаться с вопросами.



Поиск квартиры

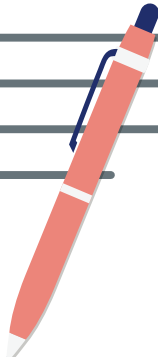
Поиск жилья может быть сложным или простым в зависимости от местоположения и бюджета.

Арендная плата за квартиры в городе или пригородах зачастую значительно выше, чем за пределами центра и в сельской местности. В любом случае, для **успешного поиска потребуется немного терпения**. Вы можете воспользоваться следующими ресурсами:

- **Муниципальные или городские власти, а также ассоциации и организации:** любой человек с очень ограниченным бюджетом или испытывающий трудности с поиском подходящего жилья также может обратиться в эти учреждения.
- **Интернет:** здесь можно найти различные поисковые платформы, на которых можно настроить подписку на поиск по желаемым критериям.
- **Местные и региональные газеты и бесплатные объявления:** в них также публикуются объявления о сдаче квартир.
- **Управляющие компании и жилищные кооперативы:** в жилищных кооперативах действуют особые условия и зачастую более длительная очередь.







M. Lums

Аренда квартиры

Если вы заинтересованы в аренде квартиры, вам необходимо заполнить регистрационную форму. В ней необходимо указать следующие данные:

- Профессия/вид деятельности
- Ежемесячный доход
- Количество детей
- Гражданство, вид на жительство или разрешение на пребывание
- Данные работодателя

Если у вас есть домашние животные, заранее узнайте, разрешает ли арендодатель их содержание.

В большинстве случаев требуется выписка из реестра должников. Она служит доказательством того, что арендатор может оплачивать счета и не имеет долгов. Выписку можно заказать двумя способами.

- **Онлайн:** например, на [сайте почты](#) > Выписка из реестра должников
- **Лично:** в окне бюро по взысканию долгов кантона. Список на сайте www.ch.ch > Выписка из реестра должников.

Однако в связи с поиском жилья не может взиматься никакая плата, например за «резервирование» квартиры или отказ от заявки. **Это правило действует даже в том случае, если в регистрационной форме указан срок уплаты такой пошлины.**

Арендодатель может самостоятельно решать, кто будет арендовать его недвижимость. Поэтому при заключении договора аренды он может свободно выбирать среди кандидатов. Однако в соответствии с конституционным правом на равное обращение он не может применять дискриминационные критерии отбора. **Лица, которые все же подверглись дискриминации, могут воспользоваться консультационными услугами в рамках кантональных программ интеграции (KIP):**
www.kip-pic.ch/de

Заключение договора аренды

Договор аренды заключается между арендодателем и арендатором. В большинстве случаев к договору аренды прилагаются общие условия и правила проживания в доме. Подписывая договор, арендатор обязуется соблюдать его условия. Важно досконально изучить все пункты договора и перед подписанием уточнить все неясные моменты. Во многих муниципалитетах есть консультационные центры, которые могут помочь разъяснить сложные формулировки (Schreibstube Bern, Fairwil Wil - см. также главу «В случае возникновения трудностей»).

В некоторых кантонах арендодатель также должен включить форму, информирующую арендатора о том, как он может оспорить слишком высокую начальную арендную плату. www.bwo.admin.ch > Жилищно-правовые нормы > Жилищно-правовые нормы > Прокрутите вниз до раздела Документы > Обязательная форма - в разделе Документы

Внесение залога

Лицо, заключившее договор аренды, в большинстве случаев обязано перечислить фиксированную сумму в качестве гарантии. Эта сумма называется залогом или, в некоторых регионах, депозитом. **Ее максимальный размер составляет три месячных арендных платежа и перечисляется на специальный банковский счет, так называемый гарантийный счёт аренды.** Этот счет открывается на имя арендатора. Залог служит арендодателю в качестве гарантии. После выезда арендатор получает залог обратно вместе с процентами.

В жилищных кооперативах арендаторы обычно не вносят залог, а покупают паи.

Въезд в квартиру

Арендатор имеет право заселиться в чистую и пригодную для проживания квартиру. Перед заселением в новую квартиру происходит передача квартиры. Арендодатель и арендатор совместно проверяют состояние квартиры и фиксируют все возможные недостатки в письменном протоколе.

неисправная розетка или поврежденное зеркало в ванной комнате.

Важно: если арендатор принимает вещи (например, мебель) от предыдущего арендатора, он/она должен(-на) при выезде вывезти или утилизировать их за свой счет.

Оплата аренды и коммунальных услуг

Как правило, арендатор ежемесячно вносит арендную плату авансом за следующий месяц. В большинстве случаев он/она дополнительно оплачивает дополнительные расходы. К ним относятся, в частности, расходы на отопление, горячую воду или кабельное телевидение. Арендодатель может взимать дополнительные расходы по-разному.

Если счет выставляется «в счет оплаты», то есть в качестве аванса, арендодатель должен предоставлять подробный отчет не реже одного раза в год. Возможно, арендатору придется доплатить определенную сумму. Но может быть

Если арендодатель хочет повысить арендную плату, он должен сделать это с помощью официального бланка. Повышение арендной платы может произойти, например, после ремонта или в случае повышения базовой ставки по ипотечному кредиту. Если вы считаете повышение арендной платы необоснованным, у вас есть 30 дней, чтобы подать письменную жалобу в орган по разрешению вопросов и споров, связанных с арендой недвижимости (см. главу «В случае возникновения трудностей»). Орган по разрешению вопросов и споров, связанных с арендой недвижимости является контактным лицом для арендаторов и арендодателей при возникновении споров по договорам аренды.

Однако существуют также причины, по которым арендатор может ходатайствовать о снижении арендной платы. Это, например, имеет место в случае снижения базовой процентной ставки по ипотеке. Еще одной причиной являются ремонтные работы. Если в результате этого проживание в квартире затруднено или вообще невозможно,



Проживание

Несмотря на то, что определенный износ квартиры с течением времени является нормальным явлением, арендаторы должны бережно относиться к оборудованию, квартире и дому. Если у вас возникли вопросы по поводу бытовой техники и оборудования, например, стиральной машины, сушилки, вентиляторов, отопления и т. д., обратитесь, к управляющему домом или напрямую к арендодателю.

Если вы хотите что-то изменить в квартире, вам необходимо сначала получить письменное согласие арендодателя. Такие изменения могут касаться, например, покраски стен, замены ковров, установки стиральной машины и т. д.

Если арендатор вступает в брак или разводится, или если в квартиру хотят заселиться другие люди, об этом необходимо сообщить арендодателю.

Совместное проживание

Для хорошего соседского сосуществования важно, чтобы различные арендаторы уважали друг друга и соблюдали определенные правила.

Ночной покой обычно длится с 22:00 до 7:00, дневной покой — с 12:00 до 13:00. В это время необходимо:

- устанавливать умеренную громкость телевизора и музыкальных устройств
- не заниматься шумной деятельностью

В воскресенье и в праздничные дни следует избегать шума. О проведении вечеринок следует заранее сообщать соседям. Вход, лестница, прачечная, кладовые и т. д. доступны всем жильцам. Важно не загромождать эти общие помещения личными вещами и следить за чистотой. Во многих домах есть правила, кто и когда может пользоваться прачечной. Они указаны либо в договоре аренды, либо в самой прачечной.

Домашние животные, такие как собаки или кошки, не всегда разрешены во всех квартирах. **Если вы хотите заселиться в квартиру с домашним животным или завести домашнее животное в квартире, вам необходимо обязательно уточнить у арендодателя, разрешено ли это и на каких условиях.**

Курение часто запрещено на лестничной клетке, в лифте или в местах общего пользования. Есть также квартиры, которые сдаются только некурящим.

Многие из этих правил закреплены в правилах проживания в доме. Если споры между соседями, например, из-за шума или беспорядка, не могут быть разрешены, арендаторы могут обратиться к управляющему домом или арендодателю.

В случае поломки

Несложные ремонтные работы или уборку арендатор должен выполнять самостоятельно и оплачивать из собственных средств. К ним относятся такие ремонтные работы, как замена фильтра в вытяжке, замена противня или душевого шланга.

В случае более серьезных повреждений необходимо немедленно уведомить управляющего домом или арендодателя. Если они не принимают никаких мер, арендатор должен сообщить о повреждении в письменной форме, желательно заказным письмом.

Если арендатор сам причинил ущерб, он должен покрыть расходы, по крайней мере частично. Если он/она не несет за это ответственности, расходы покрывает арендодатель.





Расторжение договора и выезд

Договор аренды может быть расторгнут как арендатором, так и арендодателем. Сроки и условия расторжения договора указаны в договоре.

Если арендатор расторгает договор, он/она должен(-на) сделать это в письменной форме и, желательно, заказным письмом. В случае супругов расторжение договора считается действительным только в том случае, если письмо о расторжении подписано обоими супругами.

Если вы хотите покинуть квартиру досрочно, т. е. в срок, не указанный в договоре, вы можете предложить арендодателю нового арендатора, готового взять на себя обязательства по договору аренды.

Арендодатель имеет около месяца на то, чтобы проверить, соответствуют ли кандидаты условиям перенятия договора. Если это не так, арендатор должен платить арендную плату до даты, указанной в договоре.

Если арендодатель расторгает договор, он/она должен(-на) использовать официальный бланк. Супругам бланк отправляется в отдельных конвертах. Получив уведомление о

расторжении договора, арендатор имеет 30 дней, чтобы обжаловать его в письменной форме в органе по разрешению вопросов и споров, связанных с арендой недвижимости.

Выезд из квартиры

При выезде арендатор обязан оставить квартиру тщательно убранной. В Интернете можно найти чек-листы для финальной уборки. Иногда некоторые вещи необходимо заменить. В случае возникновения вопросов лучше заранее обратиться к управляющему домом или арендодателю.

При передаче квартиры арендодатель и арендатор совместно проверяют состояние квартиры и фиксируют все недостатки в письменном протоколе. Это касается даже незначительных повреждений. Совместно согласовывается, кто, в случае необходимости, возьмет на себя расходы по ремонту. **Ассоциации арендаторов предоставляют информацию о том, какие повреждения должны оплачивать арендаторы.** Важно, чтобы арендатор четко понимал каждый пункт. Ведь своей подписью он подтверждает, что согласен и в случае необходимости возьмет на себя расходы.



В случае возникновения трудностей

Если стороны не могут урегулировать спор самостоятельно, можно обратиться в независимую инстанцию. В каждом кантоне существует соответствующий орган по урегулированию споров. Этот орган выступает посредником в спорах между арендаторами и арендодателями. Он также предоставляет информацию по вопросам расторжения договора, повышения арендной платы и т. д. Консультации и переговоры бесплатны. Список органов по разрешению вопросов и споров, связанных с арендой недвижимости доступен на сайте Ассоциации арендаторов www.mieterverband.ch

Ассоциации арендодателей и арендаторов также предоставляют информацию и консультации.
www.bwo.admin.ch > Условия проживания
> Брошюра «Жизнь в Швейцарии» > Консультации и советы.

Если арендатор испытывает финансовые трудности, ему/ей следует немедленно обратиться к арендодателю и в местные органы

социальных служб. Лица, которые опаздывают с оплатой аренды или не платят ее вовсе, могут быть выселены после истечения срока оплаты. Многие жилищные кооперативы имеют собственные социальные консультационные службы для своих арендаторов.

Кроме того, по всей Швейцарии существуют различные государственные и частные консультационные центры или так называемые «бюро помощи с документами». Они помогают, например, в поиске жилья, написании писем, если кому-то нужен перевод или при возникновении проблем с соседями.

Примеры

Вил: fairwil.ch

Берн: www.begh.ch > услуги по оформлению документов

Цюрих: domicilwohnen.ch

Базель: www.ig-wohnen.ch > услуги > содействие в поиске жилья

Лугано: www.lugano.ch/temi-servizi/sociale/prestazioni-sociali/servizio-accompagnamento-sociale

Люцерн: www.stadtluzerne.ch/dienstleistungen/information/145

Во: www.relais.ch



Полезно знать

- **Документы, касающиеся аренды, следует всегда сохранять.**
Это касается как документов, которые арендатор получает от арендодателя, так и тех, которые он/она отправляет арендодателю. К ним относятся, например, договор аренды, документы об увеличении или уменьшении арендной платы, акт приёма-передачи квартиры или счета за коммунальные услуги.
- В большинстве муниципалитетов мусор вывозится один или два раза в неделю. В некоторых муниципалитетах мешки с мусором необходимо выбрасывать в специально обозначенные контейнеры. **Для утилизации необходимо использовать специальные платные мешки для мусора или мусорные марки, которые обычно можно купить в местных продуктовых магазинах.** Макулатура, отходы стекла, металл, компост, ПЭТ-бутылки и т. д. вывозятся отдельно или сдаются в центральные пункты сбора. Информацию можно получить в муниципалитете.
- Правильное проветривание и отопление позволяют сэкономить энергию и расходы на отопление. Советы по этому вопросу можно получить у управляющего домом, арендодателя, а также в муниципалитете или кантоне.
- Номера экстренных служб в Швейцарии: **117 - полиция, 118 - пожарная служба, 144 - скорая помощь.**
- Настоятельно рекомендуется заключить договор страхования домашнего имущества и гражданской ответственности. В некоторых договорах аренды заключение такого договора является обязательным условием. Эти виды страхования покрывают определенные виды ущерба. Например, если переполненная ванна повредила напольное покрытие или если в раковине появилась трещина.

Дополнительная информация

www.ch.ch

www.bwo.admin.ch

www.bwo.admin.ch > Условия проживания >
Брошюра «Жизнь в Швейцарии» >
[Консультации и советы](#)

www.edi.admin.ch > Служба по борьбе
с расизмом > Правовая информация
и консультации > [Центры поддержки
и консультационные пункты](#)

www.bwo.admin.ch > Жилищный
рынок BWO > Исследования и
публикации
«Жилищный рынок» > [Этническая
дискриминация на рынке жилья
в Швейцарии](#)

Выходные данные

Издатель

Федеральное ведомство
по жилищным вопросам BWO

Оформление / иллюстрации:

[Les graphistes.ch](http://Lesgraphistes.ch)

Партнёрские организации

Berufsverband ausgebildeter
Hauswarte www.bvah.ch

Eidgenössische Migrationskommission
EKM www.ekm.admin.ch

Fédération romande immobilière
FRI www.fri.ch

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

Casafair www.casafair.ch

Schweizerischer Fachverband
der Hauswarte SFH www.sfh.ch

Mieterinnen- und Mieterverband
Schweiz 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 Wohn-
bauträger www.wbg-schweiz.ch



2025

Доступно на разных языках

Арт.№ 725.037.ru

Адрес для заказа и загрузки

www.bundespublikationen.admin.ch