

Жилье

[Поиск квартиры / дома](#)

[Аренда жилья](#)

[Соседи](#)

[Телевидение / Интернет / Телефон](#)

[Утилизация отходов](#)

Поиск квартиры / дома

В Швейцарии большинство людей снимают жилье. Найти его не всегда легко, а арендная плата высока.

Рынок недвижимости

Большинство жителей Швейцарии снимают жилье. Дефицит свободного жилья особенно ощущается в центральных общинах, где мало земли под застройку. Арендная плата высока, и нет ничего необычного в том, чтобы тратить четверть своего дохода на аренду жилья. Поэтому может оказаться целесообразным подыскать жилье за пределами центра. Даже небольшие населенные пункты обычно имеют хорошее транспортное сообщение.

Поиск квартиры / дома

Предложения по жилью можно найти не только на многочисленных сайтах, но и в местных газетах. Некоторые арендодатели также размещают объявления о сдаче квартир на досках объявлений в торговых центрах или в других местах (например, в администрациях общин). Тем не менее многие квартиры не рекламируются публично, поэтому стоит поспрашивать родственников или знакомых.

Заявление на аренду жилья

Заинтересованные в жилье лица обычно связываются с арендодателем или агентством недвижимости и договариваются о встрече для просмотра жилья. Претенденту на аренду жилья, как правило, требуется заполнить специальный бланк. Кроме того, большинство арендодателей просят предоставить выписку из реестра взыскания долгов (Betreibungsregisterauszug) и приблизительную информацию о доходах. Это делается для того, чтобы убедиться в платежеспособности будущего арендатора. Выписку можно получить в компетентном ведомстве по взысканию долгов (Betreibungsamt). Поскольку на одну квартиру обычно претендует много желающих, рекомендуется подавать заявление на несколько квартир одновременно.

Покупка квартиры / дома

Иностранцы с видом на жительство C (Niederlassungsbewilligung C) могут покупать квартиры или дома в кантоне Аргау без ограничений. Это также относится ко всем гражданам стран ЕС/ЕАСТ, имеющим разрешение на пребывание B (Aufenthaltsbewilligung B). Лица из других стран с разрешением на пребывание B могут купить квартиру или дом только в том случае, если впоследствии они сами будут в них жить. Лица с другими категориями разрешений (L, F) не могут покупать квартиры или дома. Более подробную информацию можно получить в компетентном ведомстве земельного кадастра (Grundbuchamt).

Дополнительная информация (ссылки, адреса, брошюры, листовки)

www.hello-aargau.ch/ru/wohnen/wohnung--haus-finden

Аренда жилья

При аренде жилья предусмотрены различные юридические права и обязанности. Арендодатели, например, не имеют права расторгнуть договор аренды без предварительного уведомления, но и для арендаторов также существуют определенные правила.

Договор аренды

Как правило, арендодатель и арендатор заключают письменный договор аренды. Заключить его можно и в устной форме, однако делать это не рекомендуется. В любом случае к договорам аренды применяются как минимум права и обязанности, установленные Кодексом обязательственного права (Obligationenrecht).

Арендная плата

Арендная плата обычно состоит из основной части (арендная плата нетто, Nettomietzins) и дополнительных расходов (отопление, горячая вода и т. д.). Взиматься могут только те дополнительные расходы, которые указаны в договоре аренды. Как правило, арендная плата должна вноситься авансом ежемесячно. Арендодатель имеет право повышать арендную плату только в обоснованных случаях и должен заблаговременно оповестить об этом на официальном бланке. Если по мнению арендатора повышение платы необоснованно, он может обратиться в окружной примирительный орган (Schlichtungsbehörde) в течение 30 дней. В дополнение к арендной плате арендодатель может потребовать залог (Kaution), равный арендной плате не более чем за 3 месяца, который будет возвращен, когда закончится срок аренды.

Заселение

При заселении в новое жилье вместе с договором аренды следует составить список дефектов (акт приемки жилья, Wohnungsabnahmeprotokoll). В нем арендодатель и арендатор совместно фиксируют имеющиеся повреждения. Это гарантирует, что арендатору не придется платить за ущерб, причиненный предыдущими жильцами. При наличии домашних животных следует заранее выяснить, разрешено ли держать их в квартире. Внимание! После заселения необходимо зарегистрироваться в новой общине по месту жительства в течение 2 недель.

Ущерб жилью

Ответственность за расходы, связанные с незначительным ущербом жилью, несет арендатор (например, новый шланг для душа или новая мыльница). В случае более серьезного ущерба расходы несет арендодатель. Если ущерб причинил сам арендатор, ему придется возместить его самостоятельно. Для таких случаев предусмотрено страхование гражданской ответственности (persönliche Haftpflichtversicherung). Если что-то сломалось или хочется что-нибудь изменить (например, покрасить стены), следует связаться с арендодателем. Если возникли серьезные сложности (например, неисправное отопление, поломка стиральной машины, шум от строительных работ и т. д.), арендатор имеет право на снижение арендной платы до устранения недостатков.

Расторжение договора аренды

Арендаторы и арендодатели имеют право расторгнуть договор аренды только в определенные дни в году. В кантоне Аргау таковыми являются 31 марта, 30 июня и 30 сентября. Кроме того, уведомление о расторжении договора должно быть подано заблаговременно. В большинстве случаев даты и сроки расторжения указаны в самом договоре аренды. Для квартир минимальный срок уведомления составляет 3 месяца. При расторжении договора арендодатель обязан использовать официальный бланк. После этого у арендатора есть 30 дней на подачу апелляции в примирительный орган.

Дополнительная информация (ссылки, адреса, брошюры, листовки)

www.hello-aargau.ch/ru/wohnen/wohnung-mieten

Соседи

Не в каждом доме или квартале общение между соседями одинаково часто, но всегда рекомендуется попытаться наладить с ними диалог, особенно в случае конфликтов.

Налаживание контактов

В некоторых домах или кварталах соседи постоянно поддерживают контакт друг с другом (устраивают вечеринки и т. д.). В других местах такое встречается реже. В любом случае новые жильцы могут представиться лично, это довольно распространенная практика в кантоне Ааргау. Если соседи не желают контактировать, это не обязательно зависит от новых жильцов. В таких случаях нужно просто довольствоваться вежливым соседством. Есть и другие способы познакомиться с местными жителями, например, клубы (Vereine).

Правила проживания в доме

Для каждого дома, в котором живут несколько арендаторов или собственников, существуют правила проживания в доме (Hausordnung), которые зачастую передаются вместе с договором аренды. В них прописан порядок совместного проживания и пользования общими помещениями, например, прачечной. В Швейцарии соблюдению этих правил придается большое значение, особенно в отношении времени отдыха, которое в некоторых случаях даже определено законом.

Конфликты

Если кто-то нарушает правила проживания в доме и причиняет беспокойство другим, рекомендуется сначала поговорить с нарушителем. Если это не помогло, можно обратиться к арендодателю или в домоуправление. В серьезных случаях можно позвонить в полицию (телефон 117). Если в другой квартире происходит насилие и есть опасения за здоровье соседей, следует непременно вызвать полицию.

Дополнительная информация (ссылки, адреса, брошюры, листовки)

www.hello-aargau.ch/ru/wohnen/nachbarschaft

Телевидение / Интернет / Телефон

Существуют различные провайдеры интернет-услуг, телефонной связи и кабельного телевидения. Предложения частично варьируются в зависимости от места проживания. Почти все жители обязаны платить за прием радио- и телепрограмм.

Плата за телерадиовещание

Если дома есть устройство, которое может принимать радио- и телепрограммы (включая компьютеры с подключением к Интернету), необходимо платить специальный сбор за телерадиовещание (Radio- und Fernsehgebühren). Благодаря этим средствам программы швейцарского публично-правового (SRG SSR) и частного телерадиовещания получают финансовую поддержку. За взыскание сборов отвечает компания Serafe. Лица, получающие субсидии (Ergänzungsleistungen), могут быть освобождены от уплаты данного сбора.

Телефон, Интернет, кабельное телевидение

В Швейцарии существуют различные провайдеры интернет-услуг, телефонной связи и кабельного телевидения. Некоторые из них работают только в определенных регионах. Доступность предложений может зависеть не только от места жительства, а иногда даже и от дома. Стоит сравнить различные предложения, поскольку существует большое разнообразие цен и услуг. Перед установкой спутниковой антенны сначала следует спросить разрешения у арендодателя или поинтересоваться у соседей. Как правило, Интернет в домах очень быстрый. Существует лишь несколько интернет-кафе, поскольку почти в каждом доме есть подключение к Интернету.

Дополнительная информация (ссылки, адреса, брошюры, листовки)

www.hello-aargau.ch/ru/wohnen/tv--internet--telefon

Утилизация отходов

За утилизацию отходов отвечают общины, поэтому в каждой общине по месту жительства действуют свои правила. Большое значение придается раздельному сбору отходов, в связи с чем существуют специальные пункты сбора.

Раздельный сбор / переработка отходов

Раздельный сбор отходов помогает защитить окружающую среду и сэкономить деньги. Существуют специальные контейнеры или пункты сбора для перерабатываемых или экологически опасных отходов (бумага, батарейки, стекло, картон, растительные отходы, алюминий, металл, текстиль, масло и т. д.), которые нельзя выбрасывать вместе с бытовыми отходами. У каждой общины есть свой план утилизации отходов (Entsorgungsplan) или график сбора отходов (Abfallkalender), который выдается при регистрации по месту жительства. Там указаны виды отходов, которые разрешено утилизировать, а также время и место утилизации. Запрещается сжигать отходы или сбрасывать их в не предназначенные для этого места. Пластиковые бутылки (PET-Flaschen) и другую упаковку можно бесплатно утилизировать во всех торговых точках.

Пакеты для мусора / марки для мусора

Отходы, которые не могут быть переработаны (бытовые отходы, Hausmüll), должны быть утилизированы с использованием официальных мусорных пакетов или пакетов со специальными марками. В стоимость этих пакетов или марок заложен утилизационный сбор. У каждой общины есть свои официальные пакеты или марки, которые можно приобрести в торговых центрах или магазинах на ее территории или в администрации. В определенные дни недели пакет для мусора необходимо оставлять на обочине дороги (реже — доставлять в иную точку сбора). Выносить отходы в другие дни не разрешается. Для многоквартирных домов иногда устанавливаются специальные мусорные контейнеры. При возникновении вопросов можно обратиться в общину по месту жительства или к соседям.

Опасные отходы

Опасные отходы (Sonderabfälle) должны утилизироваться особым образом, поскольку они содержат токсичные вещества или загрязняют окружающую среду. К ним относятся, например, краски, химикаты, батарейки, электрическое и электронное оборудование, энергосберегающие лампочки или даже просроченные лекарства. Все это ни в коем случае нельзя выбрасывать вместе с бытовыми отходами, а зачастую можно утилизировать в местах покупки. Производители и розничные продавцы обязаны бесплатно принимать такие отходы обратно.

Дополнительная информация (ссылки, адреса, брошюры, листовки)

www.hello-aargau.ch/ru/wohnen/abfallentsorgung