Наша Газета
nashagazeta.ch
Опубликовано на Швейцария: новости на русском языке (https://nashagazeta.ch)

Арендаторам пришло время просить скидку | Il est temps de demander une baisse des loyers

Author: Татьяна Гирко, Берн , 03.06.2015.

(DR)

Со 2 июня 2015 года базовая ставка по ипотечным кредитам равна 1,75%. Ее снижение на 0,25 процентных пункта дает арендаторам право потребовать снижения расценок, указанных в их контрактах.

|

A partir du 2 juin 2015 le taux d'intérêt de référence est égal à 1,75%. Son recul de 0,25 points donne droit aux locataires de demander une baisse du prix fixé dans leur contrat.

Il est temps de demander une baisse des loyers

В последний раз базовая ставка по ипотечным кредитам, которая принимается во

внимание при расчете арендной платы, снижалась в конце 2013 года. Своим новым решением Федеральная служба по жилищным вопросам (OFL) позволила тем, кто не имеет собственного жилья, рассчитывать на скидку в размере 2,91%.

Причина такой щедрости кроется в снижении среднерыночной ставки по ипотечным кредитам, которые предоставляют швейцарские банки. Если владельцам жилья обслуживание задолженности обходится дешевле, то и арендаторы должны иметь возможность воспользоваться благоприятной ситуацией, посчитал швейцарский законодатель, предусмотревший возможность снижения арендной платы в соответствии со статьей 12a Постановления об аренде жилых помещений, земель и коммерческой недвижимости.

Напомним, что в таких случаях не стоит рассчитывать на автоматическое снижение арендной платы. Владелец не обязан пересматривать условия контракта себе в ущерб, как только OFL опубликует новые ставки. Однако ему придется дать официальный ответ на соответствующую просьбу арендатора, изложенную в письменном виде и отправленную заказным письмом. Правда, в конечном итоге сумма к оплате может оказаться неизменной, если арендодатель в свою очередь приведет доказательства увеличения собственных расходов на содержание жилья.

По некоторым оценкам, такими, довольно призрачными, шансами на получение небольшой скидки пользуются лишь 17% швейцарцев, опасаясь отстаивать свои права в условиях нехватки жилья. Но очередной исторический минимум, которого достигла базовая ставка, может придать решительности арендаторам, если условия их контракта не пересматривались несколько лет. С момента появления этого показателя в 2008 году его размер сократился вдвое, а значит арендная плата за последние 7 лет должна была «похудеть» более чем на 15% (онлайн-калькулятор для расчета можно найти на специализированных сайтах).

Taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail	valable dès le	Taux d'intérêt moyen	Jour de référence de l'enquête
1,75 %	**02.06.2015**	**1,86 %**	**31.03.2015**
2 %	03.03.2015	1,89 %	31.12.2014
2 %	02.12.2014	1,92 %	30.09.2014
2 %	02.09.2014	1,95 %	30.06.2014
2 %	03.06.2014	1,98 %	31.03.2014
2 %	04.03.2014	2,02 %	31.12.2013
2 %	03.12.2013	2,06 %	30.09.2013
2 %	03.09.2013	2,09 %	30.06.2013
2,25 %	04.06.2013	2,14 %	31.03.2013
2,25 %	02.03.2013	2,19 %	31.12.2012
2,25 %	04.12.2012	2,25 %	30.09.2012
2,25 %	04.09.2012	2,30 %	30.06.2012
2,25 %	02.06.2012	2,35 %	31.03.2012
2,5 %	02.03.2012	2,39 %	31.12.2011
2,5 % *	02.12.2011	2,45 %	30.09.2011

Изменение базовой ставки (в соответствии со средней ипотечной ставкой на рынке) за последние несколько лет © OFL

Добавим, что на прошлой неделе Федеральный совет передал в парламент проект, направленный на усиление защиты прав арендаторов (более подробно мы писали о нем в прошлом году). Согласно предложенным поправкам, владелец недвижимости будет обязан раскрыть новым жильцам сумму, которую платили их предшественники, а в случае ее повышения – привести расчеты, обосновывающие такой шаг.

Подобная практика, отмечает Федеральный совет в официальном пресс-релизе, уже применяется в семи кантонах: Женеве, Цюрихе, Во, Цуге, Фрибурге, Невшателе и Нидвальдене. Использование подобной меры на всей территории Швейцарии позволит повысить «прозрачность» рынка аренды жилья и пойдет на пользу обеим сторонам контракта в условиях острой нехватки недвижимости в отдельных регионах, считает правительство.

Аналогичная практика, отмечает Федеральный совет в своем обращении к парламенту, была введена в 2014 году во Франции, где владелец недвижимости теперь обязан раскрывать новому арендатору действовавшие ранее условия контракта в том случае, если предыдущий жилец съехал не более полугора лет назад. Отказ хозяина сообщить детали сделки – серьезный повод для снижения размера арендной платы через суд.

Над возможностью подобного ограничения необоснованного роста расценок задумались и власти Германии, которые намереваются предоставить арендатору право подать письменный запрос о ранее действовавшей плате за жилье. Законодательством Австрии и Италии подобные меры пока не предусмотрены.

аренда жилья в Швейцарии
олимпийские игры
Статьи по теме
Ставка по ипотечным кредитам ниже – арендная плата меньше
Правительство собирается сделать арендную плату прозрачной
Собственники или арендаторы?
Пришла пора покупать швейцарскую недвижимость?

Source URL: *http://www.nashagazeta.ch/node/19743*