

Права квартиросъемщиков в Швейцарии | Droits des locataires en Suisse

Автор: Заррина Салимова, [Берн](#), 26.07.2018.



Белые стены и светлый ламинат – так выглядит типичная швейцарская съемная квартира. Фото: Patrick Perkins on Unsplash

Как расторгнуть арендный договор? Запрещено ли курить в съемном жилье? Можно ли заводить животных?

|

Comment résilier le contrat de bail? Est-il interdit de fumer dans un appartement locatif?
Les animaux de compagnie sont-ils acceptés?

Droits des locataires en Suisse

Две трети населения Швейцарии арендуют жилье, причем не все из них знают свои права. Сайт 20 Minuten составил список самых частых вопросов и проблем, с которыми сталкиваются швейцарские квартиросъемщики.

Может ли собственник запретить курить в съемной квартире?

Запрет на курение считается нарушением прав человека, поэтому арендатор имеет право курить в квартире. Он же несет расходы за удаление никотиновых пятен со стен и потолков при выселении. При этом на курильщика могут пожаловаться соседи, если сигаретный дым проникает через окно и по системе вентиляции в их квартиру или места общественного пользования. Это же касается приготовления еды на гриле на балконе: соседи не должны каждый день закрывать окна, спасаясь от запаха и дыма. В подобных случаях арендодатель может запретить курить с 23.00 до 7.00, ограничить использование гриля на углях или принять другие меры. В общем, свобода одного заканчивается там, где начинается свобода другого.

Как расторгнуть арендный договор раньше срока?

О своем решении выехать раньше срока нужно письменно уведомить собственника. Примеры писем на разных языках можно найти на сайтах ассоциаций квартиросъемщиков. Почему-то некоторые пребывают в заблуждении, что при досрочном расторжении контракта нужно найти как минимум трех других претендентов на комнату, квартиру или дом. На самом деле, достаточно найти одного платежеспособного кандидата, который готов снять жилье на тех же условиях и подходит остальным съемщикам, если речь идет о многокомнатной квартире. Арендодатель может рассматривать его кандидатуру в течение 30 дней. Как правило, с поиском новых жильцов проблем не возникает: в Швейцарии так много желающих снять квартиру, что, скорее всего, у ваших дверей выстроится очередь.

Может ли собственник запретить вашему партнеру жить в квартире?

Собственник или управляющая компания указывают, сколько человек могут жить в квартире, но они не могут запретить партнерам жить вместе, потому что это противоречит Конституции Конфедерации и Конвенции о правах человека. При этом арендодатель имеет право знать, кто проживает в его квартире, поэтому ему нужно сообщить о вступлении в брак, переезде супруга или партнера. Домовладелец не может потребовать перезаключить арендный договор, но нужно учитывать, что если в договоре прописан только один человек, то его незарегистрированный партнер лишается прав квартиросъемщика. И еще один момент. Если партнер приезжает не из стран ЕС или ЕАСТ, то миграционная служба при выдаче разрешения на пребывание может потребовать наличие «соответствующей потребностям семьи» квартиры, т.е. достаточно большой. Также власти могут попросить подтверждение того, что арендодатель согласен на въезд нового жильца в квартиру.

Кто платит за текущий ремонт?

В принципе, за техническое обслуживание квартиры платит арендодатель. Но если речь идет о мелких неисправностях или покупке запасных частей, то это ложится на плечи квартиросъемщика. Другими словами, за ремонт кондиционера или холодильника вы будете платить сами. Стоит отметить, что призвать арендодателя сделать серьезный ремонт, например, поменять покрытие на полу, бывает сложно: переписка и споры могут длиться месяцами.

А если дом продается?

Если в доме, в котором вы снимаете жилье, сменился собственник, то это еще не значит, что заключенный с вами договор перестает действовать, а вам нужно выселяться. Все права и обязанности старого арендодателя переходят к новому. Исключения: принудительная продажа жилья на аукционе и потребность домовладельца в сдаваемом жилье, т.е. если он сам собирается там жить.

Кому принадлежит часть лестничной клетки перед квартирой?

Нужно помнить, что сдается только квартира, а все, что находится за ее пределами, считается местами общего пользования. Тем не менее, во многих многоквартирных домах на лестничных клетках жильцы выставляют ящики для обуви или стойки для зонтиков. Строго говоря, этого быть не должно: загромождать вещи проходы ни в коем случае нельзя, так как это противоречит правилам пожарной безопасности.

Можно ли держать животных?

Почти во всех контрактах прописано, что заводить животных можно только с согласия арендодателя. Тот может отказать, но должен указать причину: квартира слишком мала, собака может пугать соседей и прочее. В целом, для всех жильцов дома действуют одинаковые правила: если в одной квартире можно держать собаку, то и в другой это должно быть разрешено. При этом право держать кота или собаку дается один раз: если питомец умер, то вам не нужно просить разрешения, чтобы завести следующего. Обычно не возникает проблем с мелкими животными – аквариумными рыбками, канарейками, морскими свинками. В вопросе, считать ли котиков мелкими животными, у домовладельцев нет единого мнения.

Напомним, что права и обязанности квартиросъемщиков перечислены в [брошюре](#), опубликованной на сайте федерального департамента жилого фонда. Информация переведена на 16 языков, в том числе и на русский. Основные правовые вопросы, связанные с заключением и расторжением арендного договора, разъясняются на информационном [портале](#) Федеральной канцелярии. Консультации также можно получить в ассоциациях квартиросъемщиков, например, в [Asloca](#) или [SMV](#).

[Швейцария](#)

[Швейцария](#)

Статьи по теме

[Как снять жилье в Швейцарии?](#)

[Снять виллу на швейцарской Ривьере – не мечта, а реальность](#)

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

[Аренда в Швейцарии: дорогие города](#)

[Швейцария – страна арендаторов](#)

[Швейцарские арендаторы переплатили 7 млрд франков](#)

[Арендовать жилье в Швейцарии – миссия невыполнима?](#)

Source URL:

<http://www.nashagazeta.ch/news/la-vie-en-suisse/prava-kvartirosemshchikov-v-shveycarii>