

# Жилье

Поиск квартиры/дома  
Аренда квартиры  
Отношения между соседями  
Телевидение/интернет/телефон  
Вывоз отходов

## Поиск квартиры/дома

В Швейцарии многие люди живут в съемных квартирах. Поиск квартиры довольно часто бывает непростой задачей, а арендная плата, как правило, высока.

### Рынок жилья

Многие жители Швейцарии живут в съемном жилье. Они считаются арендаторами. Земля под застройку является дефицитом. По этой причине свободных квартир не так много, особенно в городах. А арендная плата, как правило, высокая. Часто на оплату аренды уходит приблизительно  $\frac{1}{4}$  месячного дохода.

За пределами городов аренда жилья стоит дешевле. В кантоне Юра очень хорошо развит общественный транспорт. На общественном транспорте можно добраться почти до всех населенных пунктов.

### Поиск квартиры или дома

Предложения по аренде квартир обычно размещают на интернет-сайтах или в региональных газетах. Такие объявления также можно найти на досках объявлений или в торговых центрах. Иногда объявления о свободных квартирах не публикуются. Поэтому полезно сообщить своим друзьям и знакомым, что вы ищете квартиру.

### Подготовка документов для подачи заявки

Вас интересует аренда какого-то объекта жилья?

Вы должны связаться с владельцем или агентством недвижимости. Вам назначат встречу для осмотра жилья.

#### Вам понравилось это предложение?

Вам необходимо заполнить форму и подготовить пакет документов, куда входят, помимо прочего, данные о зарплате (или другие документы, подтверждающие доход) и актуальная выписка из Office des poursuites (служба по взысканию долгов). Вы можете запросить эту выписку в Office des poursuites (служба по взысканию долгов) своего района или онлайн.

Проверка этих документов позволяет владельцу или агентству оценить вашу платежеспособность для оплаты аренды этой квартиры.

Часто на одну квартиру претендует несколько кандидатов.

Рекомендуется одновременно подавать заявку на несколько квартир.

## **Покупка квартиры/дома**

В кантоне Юра швейцарцы и иностранцы с видом на жительство типа С могут свободно покупать квартиры или дома для проживания или сдачи в аренду.

Лица с видом на жительство типа В, прибывшие из страны Европы (ЕС или ЕАСТ), также имеют такое право.

Лица с видом на жительство типа В, прибывшие из других стран, могут покупать квартиры или дома только для проживания в них.

Лица с другими типами вида на жительство (L или F) не могут покупать квартиры или дома.

Для получения дополнительной информации обратитесь в службу *registre foncier* (земельный кадастровый реестр).

## **Дополнительная информация (ссылки, адреса, брошюры, листовки)**

[www.bonjour-jura.ch/ru/zhile/poisk-kvartirydoma](http://www.bonjour-jura.ch/ru/zhile/poisk-kvartirydoma)

## Аренда квартиры

Лица, которые участвуют в аренде квартиры (владелец и арендатор), имеют определенные права и обязанности. Например, владелец квартиры или агентство недвижимости, как правило, не имеют права расторгнуть договор аренды квартиры в любой момент. Арендаторы также должны соблюдать правила аренды.

### Договор аренды

Как правило, арендодатель (владелец жилья или агентство недвижимости) и арендатор подписывают письменный договор аренды. Таким образом, они заключают договор аренды. Договор аренды также можно заключить в устной форме, но это не рекомендуется. В любом случае, закон (швейцарский обязательственный закон) определяет права и обязанности, которые необходимо соблюдать при аренде жилья.

## **Арендная плата и гарантия арендной платы**

Как правило, в сумму арендной платы входит сама арендная плата и коммунальные расходы (отопление, горячая вода и т. д.). Коммунальные расходы должны быть четко прописаны в договоре аренды. Арендатор обязан оплачивать аренду за следующий месяц в конце каждого месяца.

Часто арендодатель требует гарантию оплаты аренды (или залог) в дополнение к арендной плате. Эту сумму нужно оплатить один раз в начале аренды.

Как правило, гарантия оплаты аренды равна 3-кратной сумме арендной платы. Например, вы арендуете квартиру за 1000,00 франков. Вместе с первой арендной платой вам нужно будет дополнительно заплатить 3000,00 франков в качестве гарантии оплаты аренды.

### **Для чего нужна гарантия арендной платы?**

Эта гарантия пойдет на оплату ремонтных работ, если при выезде из квартиры будет обнаружено, что вы повредили жилье во время проживания.

Если в квартире все будет в порядке, вы получите эти деньги обратно.

### **Более высокая арендная плата.**

Арендодатель может запросить более высокую арендную плату только при наличии веских причин.

Если арендодатель решит повысить арендную плату, он должен заблаговременно уведомить об этом в письменной форме на официальном бланке, по крайней мере, за 10 дней до срока расторжения договора. Если арендатор посчитает, что повышение платы не является обоснованным, он может отказаться и подать возражение. Такое возражение следует подать в письменной форме в примирительную комиссию района в течение 30 дней.

## **Въезд в новую квартиру/осмотр помещения**

При поселении в новую квартиру важно провести осмотр помещения. С этой целью арендодатель и арендатор вместе осматривают квартиру. Они составляют список повреждений в квартире, где описывают поврежденное и нерабочее имущество.

Когда арендатор будет выезжать из квартиры, этот список будет служить доказательством того, что он не несет ответственности за эти повреждения.

Следовательно, арендатор не должен будет платить за повреждения.

Этот список важен — сфотографируйте его и сохраните в своих документах.

Если у арендатора есть домашние животные, он должен заранее об этом сообщить.

Владелец может согласиться или отказать.

При переезде у вас есть 2 недели, чтобы сообщить свой новый адрес в администрацию коммуны.

## **Повреждения жилья**

В течение срока аренды простые ремонтные работы (например, замена шланга в душе или мыльницы) оплачиваются арендатором.

Ремонт более серьезных повреждений (например, посудомоечная машина, духовка или холодильник) оплачивает арендодатель.

Если повреждение произойдет по вине арендатора, он должен сам оплатить ремонт.

По этой причине вам необходимо оформить страхование гражданской ответственности частных лиц. Это страховка, которая покрывает определенные расходы. Многие арендодатели требуют от арендатора оформить такую страховку.

Если вы захотите что-то изменить в квартире (например, покрасить стены), вам необходимо связаться с арендодателем.

Если в квартире возникнет серьезный дефект (например, не будет работать отопление или стиральная машина в прачечной, наличие шума во время ремонтных работ в здании и т. д.), арендатор может потребовать снижения арендной платы до окончания ремонтных работ.

## **Организация по защите прав арендаторов (ASLOCA)**

ASLOCA (швейцарская ассоциация арендаторов) — это организация, которая защищает права арендаторов. Она действует на всей территории Швейцарии.

Если у арендатора, который является членом ASLOCA, возникнет конфликт с арендодателем, он может обратиться за помощью.

Специалисты ASLOCA проводят юридические консультации. Арендатор может записаться на прием, чтобы получить консультацию по вопросам аренды.

Для получения дополнительной информации см. раздел «Часто задаваемые вопросы» на сайте этой организации.

## **Расторжение договора**

Если вы хотите остановить действие договора, вам необходимо его расторгнуть.

Для расторжения договора необходимо соблюдать определенные сроки. Это правило касается как арендатора, так и арендодателя.

Как правило, в кантоне Юра предусмотрены следующие сроки: 31 марта, 30 июня, 30 сентября и 31 декабря.

Иногда в некоторых договорах аренды предусмотрены другие условия. Очень часто эти даты прямо указаны в договоре.

Срок расторжения договора: арендатор обязан уведомить о своем выезде как минимум за 3 месяца до даты расторжения договора.

Когда арендодатель расторгает договор (когда он требует выезда арендатора), он должен использовать официальный документ для уведомления. Это обязательное правило.

Арендатор может отказаться. Он может подать возражение в примирительную комиссию в течение 30 дней.

Если вы хотите съехать из квартиры ранее установленной даты, вы можете предложить владельцу или агентству нового арендатора. Если новый арендатор может платить аренду и хочет арендовать квартиру на тех же условиях, вы можете выехать из квартиры до установленного срока.

## **Дополнительная информация (ссылки, адреса, брошюры, листовки)**

[www.bonjour-jura.ch/ru/zhile/arenda-kvartiry](http://www.bonjour-jura.ch/ru/zhile/arenda-kvartiry)

## Отношения между соседями

Хорошие отношения с соседями делают жизнь более приятной. Когда человек переезжает в новую квартиру в Швейцарии, он обычно знакомится со своими соседями.

### Установление контактов

Наличие теплых и доверительных отношений с соседями делают жизнь более приятной для всех. Чтобы облегчить установление хороших отношений, рекомендуется познакомиться с соседями при переезде в новую квартиру или дом. Во многих районах соседи обычно имеют привычку встречаться время от времени, например, на празднике соседей или на барбекю. Каждый человек имеет свободу выбора касательно поддержания регулярных отношений или дружбы со своими соседями. Вы также можете знакомиться с людьми другим способом, например, участвуя в деятельности организаций и клубов в своем регионе (спорт, пение или другое).

### Правила проживания в доме

Как правило, в многоквартирных домах существуют свои правила проживания. Часто эти правила прилагаются к договору аренды. Этот документ устанавливает правила для гармоничного сосуществования. Например: правила пользования прачечной и общими помещениями.

Вам важно соблюдать правила проживания. Особенно это касается вопросов соблюдения тишины в определенные часы. Эти требования прописаны в законе. Если вы хотите устроить вечеринку или мероприятие, следует обязательно уведомить об этом соседей. Вы можете написать записку и повесить ее у входа в дом. Таким образом вы предупредите соседей, что у вас может быть немного шумно. Люди ценят, когда их информируют.

## Конфликты

Если ваш сосед не соблюдает правила проживания в доме, это может вас беспокоить. Если между соседями возникает конфликт, рекомендуется сначала спокойно и уважительно поговорить с этими соседями. Если ситуация не изменится, вы можете обратиться к владельцу или агентству.

Вы также можете обратиться за помощью к медиатору. Медиатор — это нейтральный человек, который выслушивает стороны и помогает людям поговорить друг с другом и вместе найти решение.

В случае серьезной ситуации или наличия опасности (например, угрозы или насилие) вам следует звонить в полицию.

Телефон экстренных служб в Швейцарии — 117.

## Дополнительная информация (ссылки, адреса, брошюры, листовки)

[www.bonjour-jura.ch/ru/zhile/otnoseniiia-mezdu-sosediami](http://www.bonjour-jura.ch/ru/zhile/otnoseniiia-mezdu-sosediami)

## Телевидение/интернет/телефон

В Швейцарии работают различные поставщики услуг интернета, телефонии и кабельного телевидения. Предложения этих услуг иногда зависят от места проживания. Практически все жители должны платить налоги за радио и телевидение.

### Обязательный сбор за радио и телевидение

В каждом домохозяйстве (каждой квартире), где есть устройство для приема радио- или телепрограмм, включая компьютер, подключенный к интернету, или телефон, необходимо платить сбор за пользование радио и телевидением. Это обязательный медиа-сбор, который идет на поддержку программ télévision et radio Suisse (SSR) (швейцарское радио и телевидение). Сбор взимает компания Serafe. Лица, получающие дополнительные выплаты (PC][90313)), не должны платить этот медиа-сбор.

### Телефон, интернет, кабельное телевидение

В Швейцарии существует несколько поставщиков телефонных услуг, интернета и телевидения. Поставщики различаются в зависимости от региона, а иногда даже от здания. Цены и объем услуг зависят от поставщика. Рекомендуется сравнить предложения для выбора оптимального варианта. Как правило, домашний интернет имеет очень быструю скорость. В Швейцарии мало «интернет-кафе» (или киберкафе), поскольку почти все люди имеют качественный интернет дома.

### Дополнительная информация (ссылки, адреса, брошюры, листовки)

[www.bonjour-jura.ch/ru/zhile/televidenieinternettelefon](http://www.bonjour-jura.ch/ru/zhile/televidenieinternettelefon)

## ВЫВОЗ ОТХОДОВ

Коммуна отвечает за вывоз мусора. В каждой коммуне установлены свои собственные правила. Сортировка мусора очень важна, поэтому для этого предусмотрены специальные пункты сбора.

### Сортировка мусора/переработка

Сортировка мусора помогает защитить окружающую среду и сэкономить деньги.

Существуют пункты сбора отходов для переработки или загрязняющих окружающую среду отходов (бумага, батарейки, стекло, картон, растительные отходы, алюминий, металл, текстиль, отработанное масло и т. д.). Эти отходы не следует выбрасывать в мусорные мешки.

ПЭТ-бутылки и другую тару можно бесплатно сдавать в продуктовые магазины.

В каждой коммуне есть календарь или план сбора отходов с указанием дней и пунктов сдачи различных видов отходов. Этот документ вам обычно выдают при регистрации в новой коммуне.

Запрещено сжигать отходы или выбрасывать их на природе или на улице.

### Мусорные мешки/наклейки для мусорных контейнеров

Неперерабатываемые отходы (бытовые отходы: остатки еды, жирная бумага) следует собирать в мешки установленного типа или в мешки с наклейкой для отходов.

Сбор за отходы уже включен в стоимость мешка установленного типа или наклейки.

Каждая коммуна имеет свои собственные мешки или наклейки. Их можно купить в местных магазинах, торговых центрах и в администрации коммуны.

Вы можете выставлять мешки для мусора на обочину дороги (или доставлять в пункт сбора) только в день сбора, указанный в календаре. Другой вариант — подземные контейнеры для сбора бытовых отходов системы Molok (цилиндрические полузаглубленные контейнеры) в часы, указанные на месте.

Запрещено выставлять мешки не по расписанию.

Вы должны соблюдать существующий график.

В некоторых зданиях есть контейнеры для отходов, которыми могут пользоваться жильцы.

## **Особые отходы**

Некоторые отходы являются токсичными или загрязняют природу. Например: краски, химикаты, батарейки, электроника, лампы и энергосберегающие лампочки (LED), а также просроченные лекарства.

Эти отходы не следует выбрасывать в мусорные мешки.

Вы должны сдать эти отходы в магазин, где вы их купили, или в аптеку (в случае лекарств). Это бесплатно. Магазины обязаны принимать такие отходы.

Вы также можете сдать токсичные отходы в региональные центры сбора специальных бытовых отходов в городах Делемонт, Поррантрюи и Сеньлежье.

## **Дополнительная информация (ссылки, адреса, брошюры, листовки)**

[www.bonjour-jura.ch/ru/zhile/vyvoz-otxodov](http://www.bonjour-jura.ch/ru/zhile/vyvoz-otxodov)