



НЕДВИЖИМОСТЬ

7

7.1	Поиск подходящего объекта.....	2
7.2	Коммерческая недвижимость	3
7.3	Жилая недвижимость.....	5
7.4	Разрешение на строительство	7
7.5	Приобретение земельного участка иностранцами	7

Выбор объектов коммерческой недвижимости широк и разнообразен, в то время как предложение жилой недвижимости прежде всего в крупных городских агломерациях несколько ограничено, впрочем, как и во многих других больших городах мира. Неоценимую помощь в поисках объектов недвижимости, подходящий для аренды или приобретения, оказывают Интернет и газетные издания. Лица, постоянно проживающие за рубежом, тоже могут приобретать недвижимость и земельные участки коммерческого назначения, разрешение для этого не требуется. При покупке жилой недвижимости на эту категорию лиц распространяются некоторые ограничения.

7.1 ПОИСК ПОДХОДЯЩЕГО ОБЪЕКТА

7.1.1 Жилая и коммерческая недвижимость

Важнейшими источниками информации при поиске подходящего объекта недвижимости являются Интернет и газетные издания. Большую помощь в поиске жилья могут оказать знакомые, проживающие в Швейцарии. Выбор объектов недвижимости широк: квартиры, одно- и многоквартирные жилые дома, офисы, коммерческая недвижимость, парковочные места и гаражи. Все это предлагается как для продажи, так и для аренды.

Полезную информацию можно найти и на сайтах фирм, специализирующихся на доверительном управлении недвижимостью. Их адреса можно найти, в частности, на порталах поиска недвижимости или на сайте Швейцарской ассоциации компаний индустрии недвижимости (SVIT). В поиске могут помочь также сайты муниципалитетов. На многих из них теперь представлена информация о планируемом строительстве объектов недвижимости как для продажи, так и для сдачи в аренду.

Кантональные агентства содействия экономическому развитию оказывают инвесторам помощь по любым административным вопросам и предлагают посреднические услуги при поиске земельных участков под застройку или объектов недвижимости.

www.svit.ch

Швейцарская ассоциация компаний индустрии недвижимости (SVIT)

www.alle-immobilien.ch

www.homegate.ch

www.immoscout24.ch

www.comparis.ch > Immobilien

www.acheter-louer.ch

www.immogalaxy.ch

Жилая недвижимость

www.s-ge.com/realstate

Коммерческая недвижимость (при содействии организации Swiss Circle)

7.1.2 Временное жилье/меблированные квартиры

Швейцария – страна туризма, поэтому выбор отелей и апартаментов для отдыха любой категории очень большой. Отправной точкой в поисках подходящего варианта размещения также является Интернет. Широкий спектр различных предложений можно найти на сайте туристической организации Швейцарии Switzerland Tourism.

Меблированные квартиры и апартаменты с обслуживанием требуют больших затрат. В поиске подходящих вариантов могут помочь агентства недвижимости и фирмы, специализирующиеся на обслуживании иностранцев. Единого обзора с информацией обо всех агентствах недвижимости Швейцарии пока не существует. Поэтому рекомендуется начать поиск в Интернете по ключевым словам «Serviced Apartments», «möbliert», «Studio», «Apartments», «Temporary Housing» или «Ferienwohnungen».

www.myswitzerland.com > Unterkunft

Отели и апартаменты для отдыха

www.xpatxchange.ch > Moving

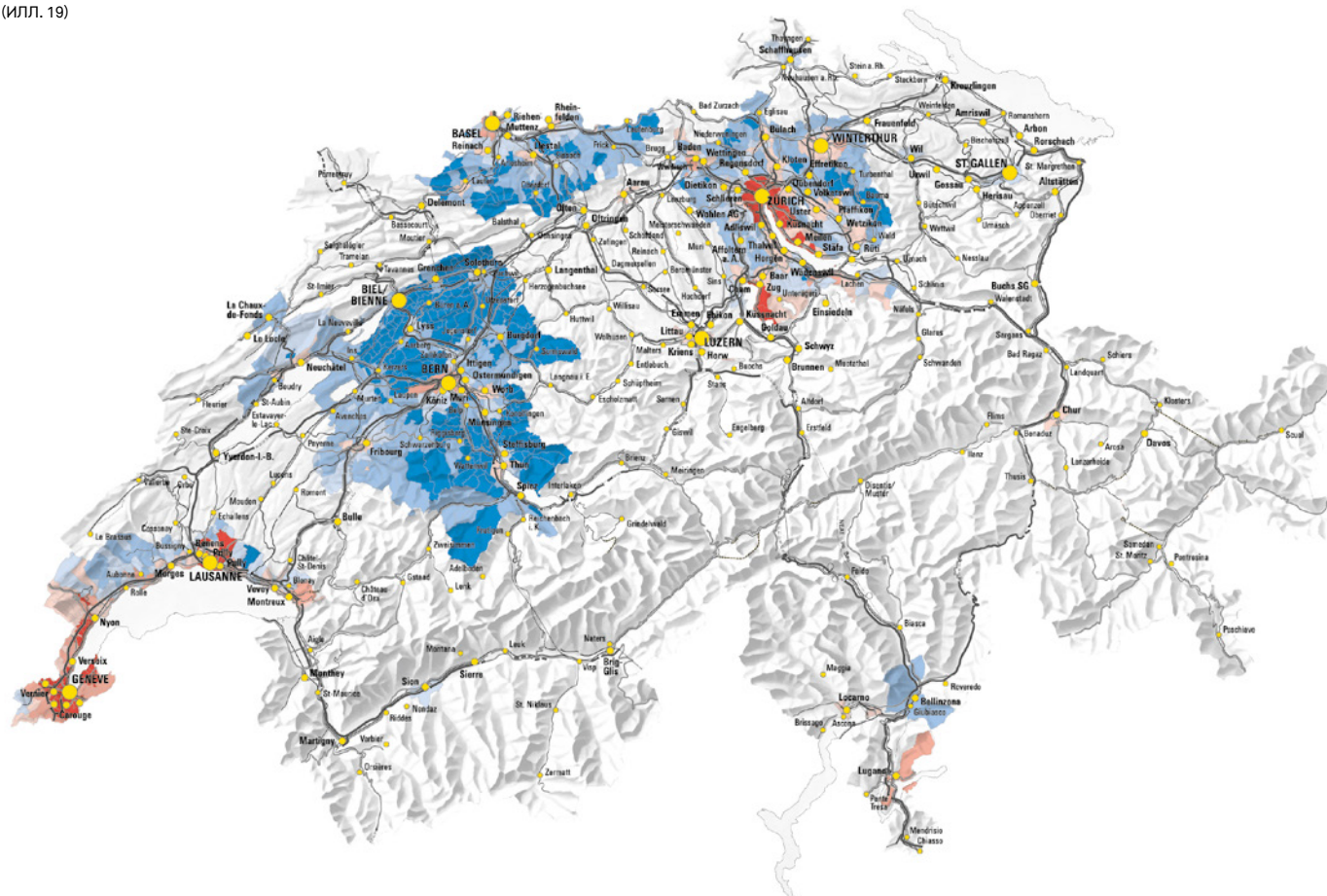
Агентства по организации переезда; компании, предлагающие меблированные квартиры и апартаменты с обслуживанием

7.2 КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

7.2.1 Аренда

Рыночные цены на офисные помещения
(по состоянию на: 4-й квартал 2019 года)

(илл. 19)



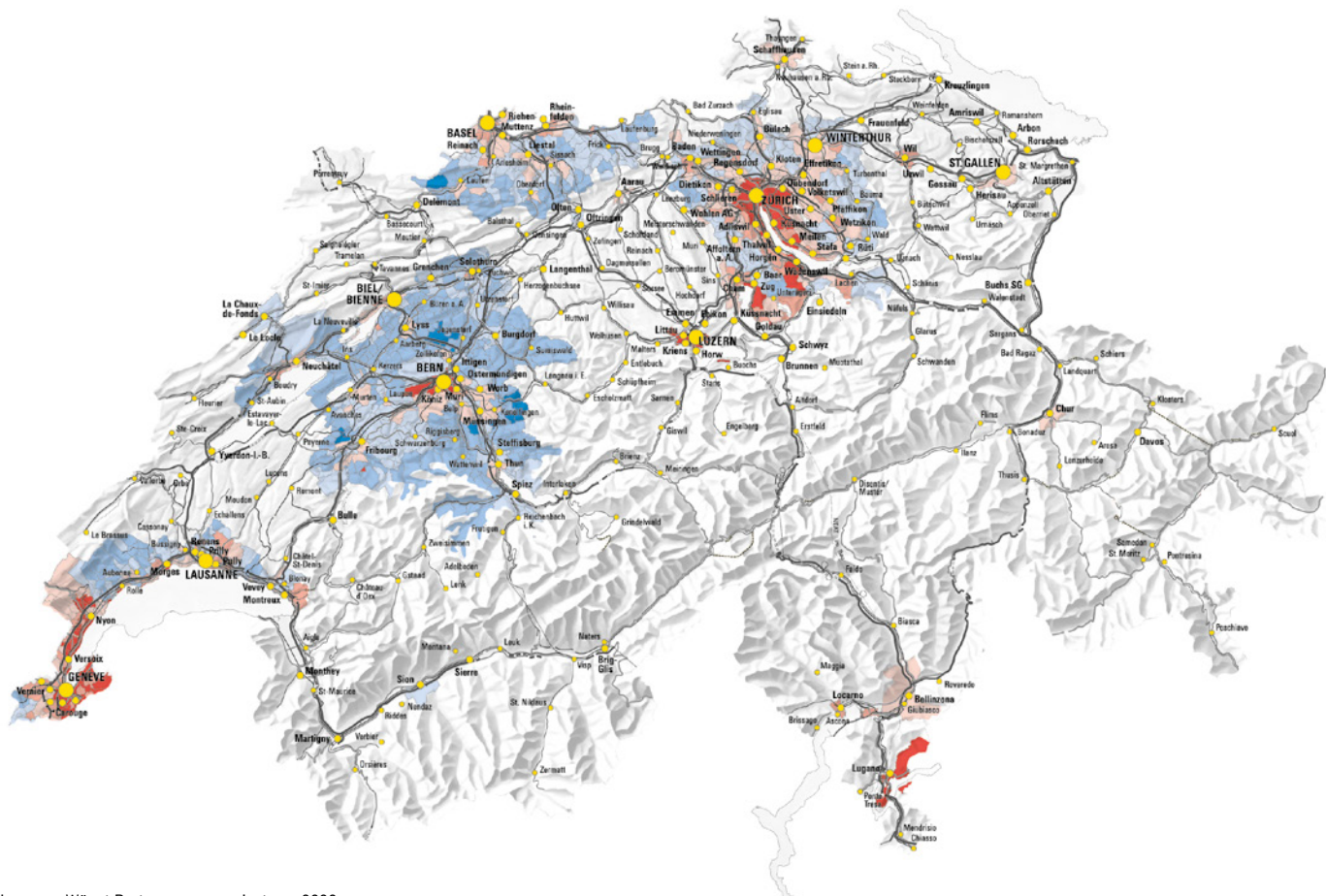
Источник: Wüest Partner; карта: swisstopo, 2020

Арендная плата, нетто, в CHF за один квадратный метр полезной площади в год
(в среднем)

Крупные города: усредненные данные по городу в целом

- более 320.-
- 280.- 320.-
- 250.- 280.-
- 200.- 250.-
- 150.- 200.-
- менее 150.-

Земля под застройку: рыночные цены, для производственных зданий и сооружений
 (по состоянию на: 4-й квартал 2019 года)
 (илл. 20)



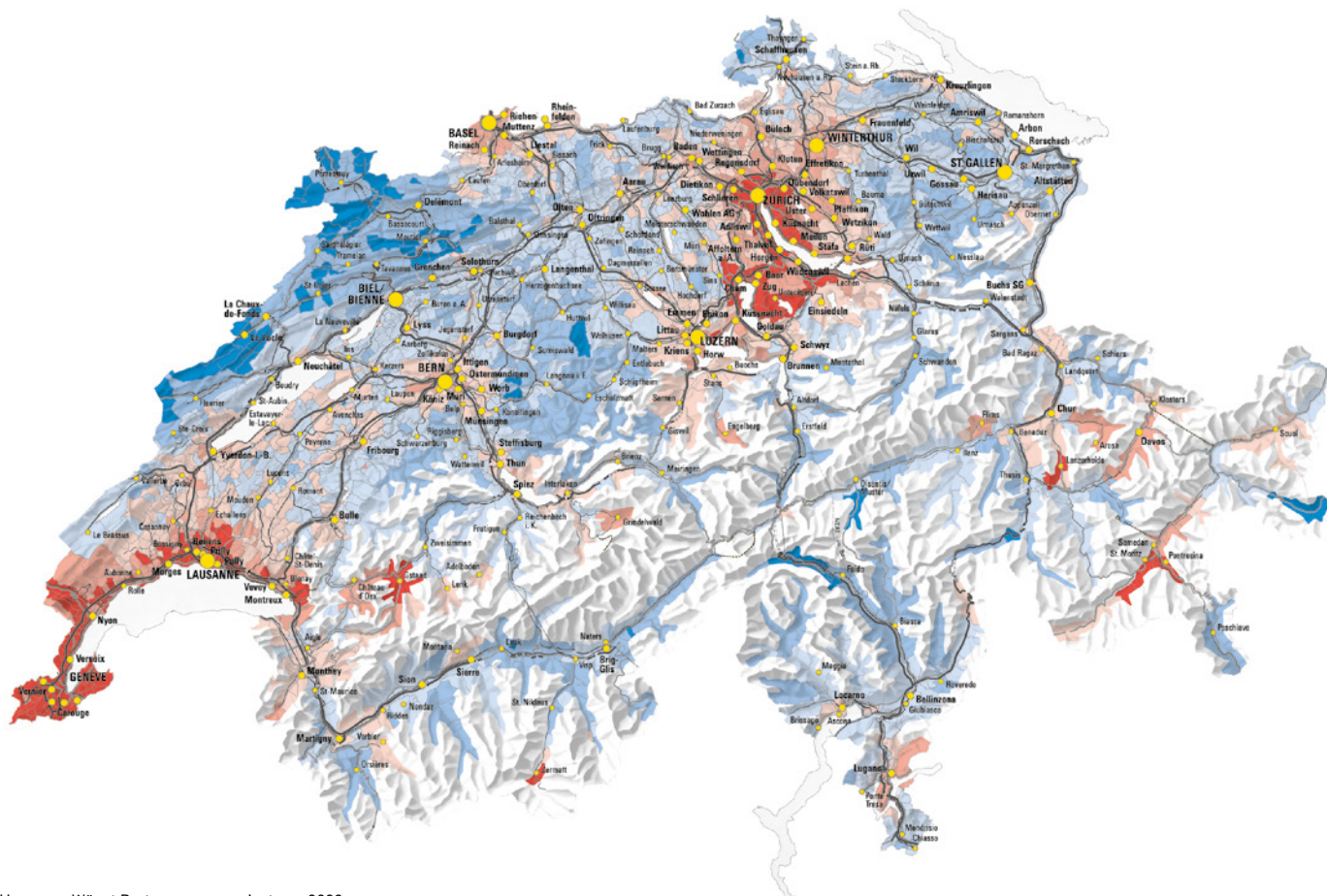
В CHF за один квадратный метр (местоположение среднее, участок не застроен, с подъездом и коммуникациями)

- более 1'500.–
- 1'000.– 1'500.–
- 500.– 1'000.–
- 250.– 500.–
- 150.– 250.–
- менее 150.–

7.2.2 Приобретение

Лица, имеющие место жительства за рубежом, в целом могут приобретать в Швейцарии недвижимость и земельные участки коммерческого назначения. Граждане ЕС/ЕАСТ, проживающие в Швейцарии, имеют при покупке недвижимости такие же права, как и граждане Швейцарии, им не нужно получать разрешение на подобную сделку. Для граждан третьих стран и лиц, проживающих за рубежом, могут устанавливаться определенные ограничения на приобретение недвижимости.

Рыночные цены на съемные квартиры (по состоянию на: 4-й квартал 2019 года)
(илл. 21)



Источник: Wüest Partner; карта: swisstopo, 2020

Арендная плата, нетто, в CHF за один квадратный метр основной полезной площади в год (в среднем)

- более 220.–
- 200.– 220.–
- 180.– 200.–
- 160.– 180.–
- 140.– 160.–
- менее 140.–

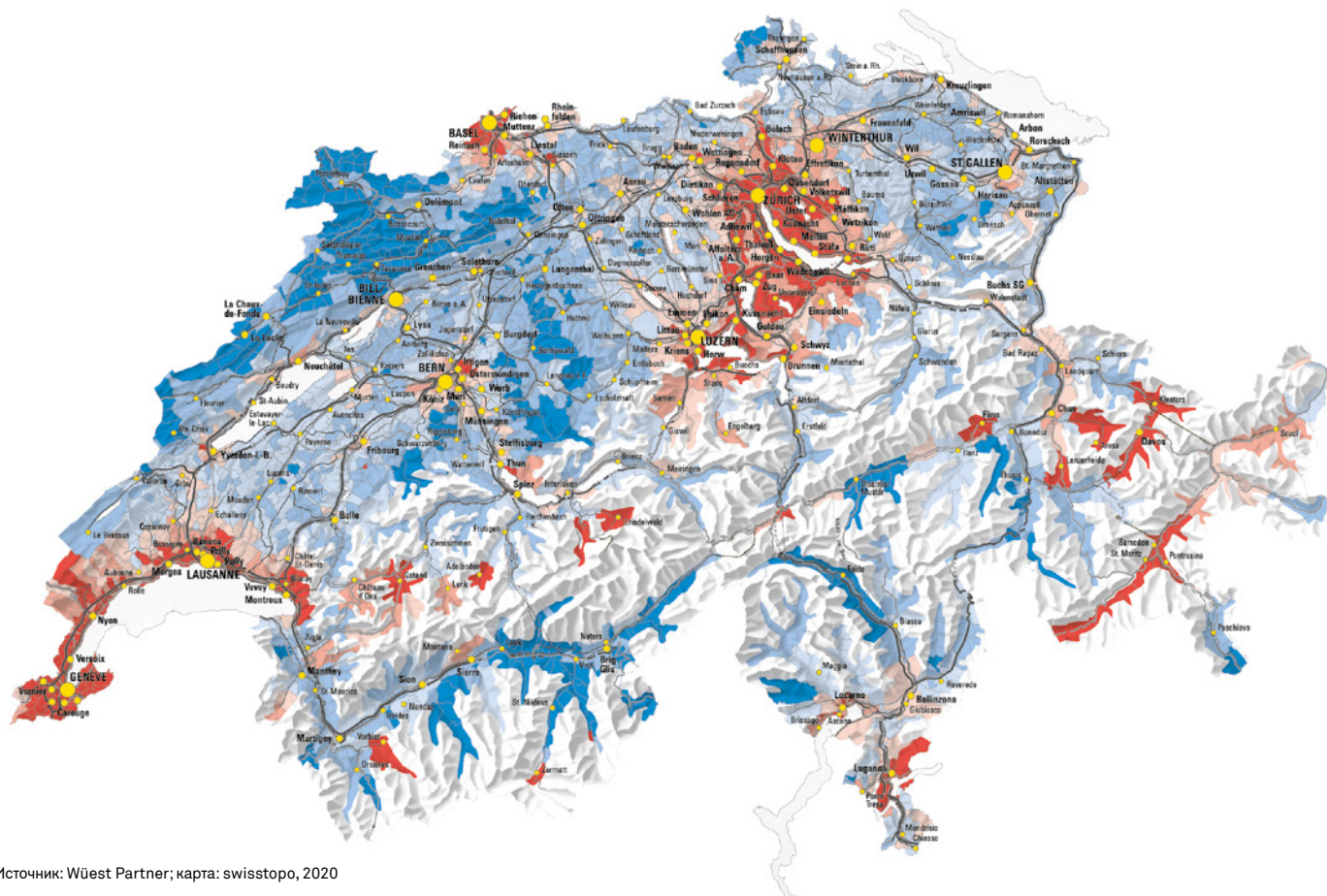
7.3 ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

7.3.1 Аренда

Двое из трех граждан Швейцарии проживают в съемных квартирах. Спрос высок, предложение – особенно в городах и городских агломерациях – ограничено. С 2003 года доля пустующих квартир колеблется в районе 1 % (2019: 1,66 %). Поэтому при поиске подходящего жилья требуются терпение и удача.

Размер арендной платы зависит от множества факторов. Кантоны, в которых арендная плата наиболее высока, могут отличаться, например, выгодным географическим положением вблизи от крупных городских агломераций. Еще одним фактором, объясняющим высокий уровень арендной платы, является низкий уровень налогообложения в том или ином кантоне.

Рыночные цены на квартиры в собственности
(по состоянию на: 4-й квартал 2019 года)
(илл. 22)



Источник: Wüest Partner; карта: swisstopo, 2020

В CHF за один квадратный метр основной полезной площади (в среднем)

- более 8'000.–
- 7'000.– 8'000.–
- 6'000.– 7'000.–
- 5'000.– 6'000.–
- 4'000.– 5'000.–
- менее 4'000.–

7.3.2 Приобретение

В отношении приобретения жилья в собственность лицами, проживающими за рубежом, действуют определенные правовые ограничения (см. главу 7.5). Доля квартир, в которых проживают сами собственники, от общего числа квартир в Швейцарии составляет 38,4 % (2015 год). Особенно высок этот показатель в таких сегментах рынка, как семьи с детьми, пожилые граждане и граждане с высоким уровнем доходов.

Если подходящий объект недвижимости найден, необходимо заключить договор купли-продажи. Основанием приобретения недвижимого имущества является нотариально оформленный и удостоверенный договор. Он обязывает продавца к передаче права собственности, а покупателя – к уплате согласованной договорной цены. В договоре, кроме того, содержится описание объекта, указывается срок передачи права собственности, а также условие о гарантии уплаты налога с дохода от продажи земельного участка.

Перед подписанием договора рекомендуется ознакомиться с записями в земельном кадастре (поземельной книге) на предмет

прав и обременений, связанных с участком, на котором находится или будет построен жилой объект. При предъявлении документального обоснования необходимости получения сведений в соответствующем подразделении земельного кадастра можно получить за плату выписку, содержащую все необходимые данные. Информация, содержащаяся в земельном кадастре, отличается разной степенью сложности. Если положение о праве проезда/прохода через участок может понять и неспециалист, то правила застройки или положения о поэтажной собственности на здание могут быть гораздо сложнее. В таких случаях рекомендуется привлечь специалиста; определенную информацию можно получить и у нотариуса, удостоверяющего договор. Официально заверенный договор купли-продажи является подтверждением состоявшейся сделки и необходимым условием для последующего внесения данных в земельный кадастр. Право собственности переходит к покупателю только с момента внесения данных в земельный кадастр. Центрального земельного кадастра в Швейцарии нет. Кадастры ведутся кантонами под надзором Федерального ведомства юстиции.

[www.ch.ch > Wohneigentum > Infos über Bauland und Grundstück](#)
Обзор по земельному кадастру

[www.grundbuchverwalter.ch](#)
Швейцарский союз управляющих поземельными книгами

[www.hausinfo.ch > Finanzen und Steuern > Kauf und Verkauf](#)
Дополнительные расходы в случае поэтажной собственности на объект недвижимости

7.4 РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Строительство или изменение зданий и сооружений производится только с разрешения соответствующих органов. В первую очередь, строительный проект должен соответствовать карте зонирования муниципального образования. Кроме того, он должен отвечать также требованиям, вытекающим из строительного и экологического законодательства (вода, воздух, отходы, шум) или необходимости соблюдать общественные интересы в части сохранения здоровья и безопасности населения.

Процедура получения разрешения на строительство длится в среднем три месяца. Процесс подачи заявки на строительство, в целом, стандартизирован. В зависимости от строительного проекта, помимо самих планов, возможно, потребуется подать ряд дополнительных документов и расчетов. Застройщик заинтересован в скорейшем оформлении разрешения на строительство, так как в период планирования и получения разрешения на строительство расходы по финансированию ложатся на его плечи. Типичная процедура оформления разрешения включает в себя четыре этапа;

- а) информирование органов власти и консультации;
- б) подача заявки на строительство, предварительная экспертиза, урегулирование возникших вопросов (экологические экспертизы, защита памятников и т. д.);
- в) экспертиза, информирование общественности (опубликование проекта и установка разметки под застройку), выдача разрешения (включая предписания, сроки);
- г) истечение срока обжалования, разрешение на начало строительства.

Нормы, регулирующие приобретение земельных участков под жилищное строительство изложены в разделе 7.5

[www.ch.ch > Wohneigentum > Baubewilligung beantragen](#)
Заявка на строительство и разрешение на строительство

7.5 ПРИОБРЕТЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИНОСТРАНЦАМИ

В отношении приобретения земельных участков в Швейцарии иностранными гражданами законом установлены ограничения. В обязательном порядке получать разрешение, однако, нужно только в случае приобретения апартаментов для отдыха и жилой недвижимости, не предназначенной для собственного проживания. Из этого следует, что иностранцы, проживающие в Швейцарии, могут свободно покупать объекты жилой и коммерческой недвижимости.

7.5.1 Разрешение не требуется

Не требуется разрешение на приобретение участков для ведения профессиональной, коммерческой или промышленной деятельности (за исключением участков, предназначенных для возведения на них жилых объектов, их реализации и сдачи внаём). Понятие «экономическая деятельность» интерпретируется широко. Оно включает в себя не только классические виды торговли, промышленности и коммерции, но и финансовый сектор и сектор услуг, охватывая тем самым как свободные профессии, такие как специалист по информатике или владелец гостиницы, так и организацию центров торговли или услуг, вплоть до промышленного производства. Также речь может идти о долевом участии в агентствах недвижимости, занимающихся куплей-продажей таких участков. В качестве «производственного помещения» можно приобрести и жилые квартиры, если это необходимо для ведения бизнеса (например, квартира домоуправляющего или техника в случае, когда их постоянное присутствие вблизи объекта обязательно) или когда отделение жилого помещения от участка с производственными помещениями является нецелесообразным.

7.5.2 Разрешение требуется

Получение разрешения на приобретение земельного участка некоммерческого назначения обязательно для следующих лиц:

- иностранцы, постоянно проживающие за границей;
- граждане стран, не входящих в ЕС/ЕАСТ, проживающие в Швейцарии, но не имеющие вид на жительство;
- компании с местом нахождения за рубежом (даже если их владельцами являются граждане Швейцарии);
- компании, фактически и юридически расположенные в Швейцарии, если руководство ими осуществляют лица, проживающие за границей; например, если во владении иностранцев находится более трети капитала компании, если иностранцы обладают более чем одной третью голосов или предоставили значительные заемные средства;
- покупатели, приобретающие участок в пользу третьих лиц, проживающих за границей (фидуциарная сделка).

Иностранцы, проживающие в Швейцарии, могут свободно приобретать жилую и коммерческую недвижимость.

Получение разрешения обязательно не только в случае перехода права собственности с регистрацией в земельном кадастре, но и при совершении любой юридической сделки, в результате которой иностранец обретает фактическое право распоряжения земельным участком, который подпадает под разрешительный порядок приобретения. Поэтому указанным категориям лиц запрещено осуществлять прямые инвестиции на рынке жилья и в сфере торговли жилой недвижимостью.

7.5.3 Основания для выдачи разрешения

При приобретении земельного участка, подпадающего под разрешительный порядок купли-продажи, законом определены следующие основания, когда разрешение выдается:

- банку или страховой компании со швейцарской лицензией для приобретения земельного участка в ходе принудительного взыскания долгов и процедуры ликвидации, если на участок оформлен ипотечный залог в пользу этого банка или страховой компании;
- страховым компаниям в целях формирования технических резервов для выполнения страховых обязательств на внутреннем рынке;
- когда швейцарские компании приобретают земельные участки в целях их использования для пенсионного обеспечения персонала компании, работающего в Швейцарии;
- если земельный участок используется непосредственно для реализации какой-либо общественно полезной цели;
- если наследники или отказополучатели обязаны продать земельный участок в течение двух лет (исключение: наличие тесной и достойной защиты связи с земельным участком);

- при наличии тяжелых жизненных обстоятельств: разрешение на отчуждение апартаментов для отдыха или квартиры в апарт-отеле будет выдано, если продавец находится в трудном финансовом положении и попытка продать недвижимость лицам, которым не требуется разрешение на приобретение недвижимости в Швейцарии, не увенчалась успехом;
- только в некоторых кантонах: физическому лицу, проживающему за рубежом, разрешается приобретение апартаментов для отдыха в населенном пункте, являющемся туристическим центром;
- только в некоторых кантонах: физическому лицу, проживающему за рубежом, разрешается приобретение в качестве второго места жительства квартиры в населенном пункте, с которым это лицо связывают регулярные экономические, научные или культурные отношения;
- только в некоторых кантонах: разрешается приобретение земельных участков под застройку социальным жильем.

7.5.4 Исполнение требований закона

Исполнение закона является задачей, в первую очередь, того кантона, в котором расположен земельный участок. Уполномоченные кантоном органы управления разрешают в конкретных случаях вопрос о том, нужно ли получать разрешение на совершение юридических сделок по приобретению недвижимости, и принимают решения о выдаче таких разрешений. При наличии определенных предпосылок лица, проживающие за рубежом, тоже могут получить разрешение на приобретение апартаментов для отдыха. Но право собственности на землю в Швейцарии не дает иностранному собственнику права на получение разрешения на проживание в стране.

Обязательность получения разрешения на приобретение недвижимости по категориям лиц

(ТАБЛ. 23)

КАТЕГОРИЯ ЛИЦ	НЕ НУЖНО ПОЛУЧАТЬ РАЗРЕШЕНИЕ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ...
Все лица	коммерческой недвижимости
Граждане стран-членов Европейского Союза (ЕС) и Европейской ассоциации свободной торговли (ЕАСТ) с фактическим местом жительства (центром жизненных интересов) в Швейцарии (как правило, с разрешением на временное проживание ЕС/ЕАСТ В или с видом на жительство типа ЕС/ЕАСТ С)	всех видов земельных участков и недвижимости
Лица, не являющиеся гражданами стран ЕС или ЕАСТ, имеющие право на постоянное проживание в Швейцарии (с видом на жительство типа С)	всех видов земельных участков и недвижимости
Лица, не являющиеся гражданами стран ЕС или ЕАСТ, с фактическим местом жительства (центром жизненных интересов) в Швейцарии, которые еще не получили право на постоянное проживание в Швейцарии (как правило, они имеют разрешение на временное проживание типа В)	места постоянного жительства
Компании с местом нахождения в Швейцарии, управляемые лицами, на которых не распространяется обязанность получать разрешение на приобретение недвижимости	всех видов земельных участков и недвижимости
Лица, проживающие в приграничных с Швейцарией районах стран ЕС и ЕАСТ и работающие в приграничных районах Швейцарии (имеют разрешение на пребывание в Швейцарии для жителей приграничных регионов ЕС/ЕАСТ типа G)	квартиры в регионе рядом с местом работы - в качестве второго места жительства

Источник: Федеральное ведомство юстиции (BJ)