



ПОКУПКА И АРЕНДА ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ В ШВЕЦИИ

К жилой недвижимости, как правило, относятся дома и квартиры для постоянного проживания

На стоимость недвижимости влияют состояние дома, степень его износа, был ли в доме капитальный ремонт и т. п. Поэтому цена на квартиру в самом центре города может оказаться значительно ниже, чем стоимость аналогичного объекта на окраине.

В договоре купли-продажи подробно прописываются вид и планировка дома или квартиры. В случае внесения любых изменений в объект недвижимости эти изменения необходимо согласовывать с коммуной города.

Также на цену на недвижимость влияет факт, является ли объект исторической ценностью.

Покупка недвижимости – выгодное вложение денег, так как цены на жильё в Швеции растут.

Самая дорогая недвижимость в Швеции – в центре Стокгольма, а также на островах-шхерах. Эти острова относятся к категории курортных зон. При этом покупается не столько жильё, сколько право проживания в нём.

Приобретая квартиру в Швеции, владелец приобретает также право на пользование автоматическими прачечными в подвалах дома, помещениями для хранения различных вещей, расположенными в подвале или на чердаке здания. В квартплату входит оплата водоснабжения. Электричество оплачивается отдельно. В комфортабельных домах также существуют специальная комната отдыха и сауна. Можно снять в аренду помещение большего размера для проведения праздников – дней рождения, свадеб и прочих торжеств. Стоит отметить, что квартплата

зависит от комфортабельности дома, давности постройки и проведения последнего капитального ремонта.

КООПЕРАТИВНАЯ (ЧАСТНАЯ) КВАРТИРА

Чтобы жить в кооперативной квартире, нужно заплатить паевой взнос. Это означает, что покупатель приобретает свою долю в кооперативе, являющемся владельцем недвижимости, т. е. дома. Таким образом покупатель становится пайщиком – членом кооперативного объединения – и вправе пользоваться квартирой.

Члены кооператива принимают решения, касающиеся, например, ремонта или уборки дома. Они также регулирует вопросы пользования общими помещениями – прачечной или мусоросборочным пунктом. Владелец кооперативной квартиры сам решает, как он хочет красить, ремонтировать или обустроить квартиру.

Некоторые жилищные кооперативы входят в более крупные организации по управлению жильём, например, HSB или «Riksbyggen». Другие могут быть небольшими и частными по своему характеру. Каждый кооператив самостоятельно решает все свои финансово-экономические вопросы. Живя в такой квартире, нужно платить ежемесячный взнос в фонд своего кооператива. Если вам пришлось взять кредит для покупки квартиры, необходимо оплачивать в банке и расходы по погашению долга, и причитающиеся годовые проценты.

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Все сделки по недвижимости и все объекты регистрируются в едином государственном реестре. Так происходит в большинстве европейских стран. Реестр содержит много

различных подразделов: отдельно регистрируется право собственности, отдельно – сами объекты недвижимости с их подробным описанием.

Договоры по недвижимости заключаются в письменном виде и считаются действующими с момента их подписания. Заключаются они обычно в присутствии двух лиц для достоверности соглашения. В договоре обязательно должно присутствовать несколько пунктов, без которых он считается недействительным.

АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ В ШВЕЦИИ

Нерезидент может неограниченно приобретать, брать и сдавать в аренду жильё в Швеции. Договор вступает в силу с момента подписания (а не в момент регистрации, как в других странах), и тогда же покупатель может въезжать в новую квартиру. В многоквартирных домах чаще всего жильё не продаётся, а сдаётся в аренду с правом сдачи третьим лицам.

Квартира в Стокгольме в многоэтажном доме будет стоить примерно 5000–6000 крон в месяц.

В Мальмё аналогичную квартиру можно арендовать и по более низкой цене: 2 000–3000 крон в месяц, а в Гётеборге ежемесячная цена арендуемой площади составляет от 2500 до 3 500 крон.

Следует заметить, что зачастую стоимость одного квадратного метра арендуемой жилой площади зависит не столько от престижности района или географического положения в стране, сколько от качества самого арендуемого помещения.

На ценообразование оказывает влияние даже такая составляющая, как дата проведения капитального ремонта здания и другие. Но в отличие от российской практики, арендная плата в Швеции включает в себя не только оплату арендуемой площади, но и стоимость отопления и горячей воды. Единственное, что вам приходится оплачивать дополнительно, – это использование электроэнергии.

СТАДИИ ПОЛУЧЕНИЯ КВАРТИРЫ В ШВЕЦИИ

Во многих городах есть бюро по распределению жилья, которое обычно имеет веб-сайт в Интернете, где можно зарегистрироваться, чтобы искать свободные арендные квартиры.

Зарегистрировавшись на этом сайте, нужно периодически туда заглядывать, проверяя, не освободилась ли какая-то квартира. Увидев такое объявление, можно написать заявление на получение

освободившегося жилья.

По истечении срока подачи заявлений домовладелец выбирает несколько претендентов, которые приглашаются на осмотр квартиры. После осмотра нужно сообщить домовладельцу о своём согласии или отказе снимать квартиру. Домовладелец связывается затем с выбранным им квартиросъёмщиком, чтобы подписать договор о найме жилья.

Если несколько человек подают заявку на одну и ту же квартиру, домовладелец вправе сам определять, кого из них выбрать. Именно хозяин квартиры или дома (домовладелец) всегда принимает решение, с кем ему подписать договор аренды. Бюро по распределению жилья не может решать такие вопросы.

Так как недвижимость в Швеции принадлежит не только государству, но и частным юридическим и физическим лицам, то это влияет на стоимость аренды, существует конкуренция.

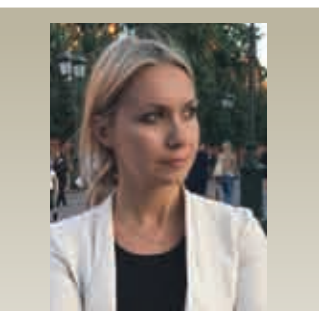
Хочу заметить, что при этом цены на квартиры контролируются государством и повышаются раз в год согласно решениям Обществ арендодателей.

УСЛОВИЯ СДАЧИ КВАРТИРЫ В СУБАРЕНДУ

Если арендатор собирается сдавать квартиру в поднаём, очень важно выяснить, согласен ли арендодатель на такую субаренду. Необходимо подписать контракт субаренды. Без такого контракта арендодатель может потребовать, чтобы субарендатор незамедлительно выехал из его квартиры.

Но если вы сдаёте часть своей квартиры, – например, комнату, – квартиранту, вам не нужно просить для этого разрешения у арендодателя. Но вы можете поселить у себя квартиранта только при наличии договора на аренду квартиры, в которой вы сами тоже должны жить.

Бывают ситуации, когда у арендатора есть договор аренды жилья, и он хочет сдать квартиру в субаренду, то по общему правилу должны быть уважительные причины для этого, например, нужно работать в другом городе или надо проверить свои отношения со своим партнёром, начав совместную жизнь в гражданском браке в другом месте. Арендодатель обычно согласен на субаренду, давая разрешение на один год с последующей возможностью продления этого срока. Такие же правила действуют в отношении отдачи в субаренду кооперативной квартиры.



Екатерина РАГНАРССОН – закончила в 2002 Московский Государственный Университет Внешней Торговли. Магистр международного права. Диплом с отличием. Курс шведского права – Орбру университет (Швеция). Работает с 2005 года в своей компании ELC AB. www.elc-ab.com



ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

Вопрос: Человек снимает квартиру на правах субарендатора. Неожиданно арендодатель сообщает о расторжении договора, мотивируя это тем, что он разводится с женой, и ему самому нужна эта квартира. Имеет ли право он так поступать?

Ответ: Да, имеет. Но у арендатора в этом случае есть право на 3 месяца проживания, если квартира сдавалась бессрочно. Арендатор также имеет право потребовать письменное уведомление о расторжении договора. Если квартира сдавалась на определённый срок, то срок предупреждения обычно определяется договором или указывается на сайте www.hyresgastforeningen.se

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АРЕНДАТОРА

Лица, подписавшие договор аренды, называются арендаторами/квартиросъёмщиками. Они несут ответственность за то, чтобы человек, снимающий их квартиру в субаренду, исправно вносил квартплату. Но договор аренды жилья у вас могут аннулировать, если вы сдаёте свою квартиру в поднаём человеку, который не вносит квартплату или мешает соседям своим поведением.

За все повреждения в квартире также несёт ответственность арендатор. Как и за внесение любых изменений в планировку квартиры – по шведским законам это согласуется с арендодателем. В случае, если по вине арендатора/субарендатора недвижимости причинён ущерб, ремонт осуществляется за счёт арендатора. Поэтому квартиры в аренду в Швеции обычно страхуются с подробной описью всех объектов и указанием их состояния и расположения.

Мелкий и текущий ремонт производит арендодатель: арендатору не нужно, например, покупать новый холодильник или морозильник, если старая бытовая техника сломалась.

Арендодатель принимает решение, нужно ли ремонтировать квартиру или целиком дом. Если

арендатор сам хочет сделать ремонт в квартире, необходимо договориться об этом с арендодателем.

Сдавая недвижимость в аренду, можно получить стабильный доход, однако следует помнить, что по шведским законам с дохода необходимо будет заплатить налог на прибыль в размере 30%.

РЕШЕНИЕ СПОРОВ МЕЖДУ АРЕНДОДАТЕЛЕМ И АРЕНДАТОРОМ

Судебной инстанцией, которая помогает решать споры, возникающие между квартиросъёмщиком и домохозяином, является Комиссия по жилищным вопросам (Hyresnämnden).

В Швеции существует 8 таких судов – в Стокгольме, Вестеросе, Линчёпинге, Мальмё, Гётеборге, Сундсвале и Умео.

Комиссия по жилищным вопросам принимает решения в случае, когда, например, дело касается сдачи квартиры в поднаём. Если вам нужна помощь, Комиссия может проинформировать вас о действующих законах и правилах. Дополнительный материал об этом можно найти на официальном сайте: www.domstol.se

ЗАЩИТА ОТ ВЫСЕЛЕНИЯ

Защита от выселения означает, что человек, снимающий квартиру в поднаём (субарендатор), вправе претендовать на неё как арендатор через два года проживания в ней. Комиссия по жилищным вопросам решает, может ли договор аренды перейти от квартиросъёмщика к субарендатору на основании закона о защите от выселения.

Если арендатор хочет сдавать квартиру в поднаём более двух лет подряд, необходимо при заключении договора с субарендатором оговорить, что он не имеет защиты от выселения, т. е. не вправе претендовать на квартиру арендатора по истечении двух лет. Речь идёт о долгосрочной аренде.

РАЗМЕР АРЕНДЫ КВАРТИРЫ ПРИ СДАЧЕ КВАРТИРЫ В СУБАРЕНДУ

При сдаче кооперативной или муниципальной квартиры в поднаём существуют правила, регулирующие размер взимаемой с субарендатора квартплаты. Они прописаны в законе об аренде жилья, согласно которому взимаемая сумма не должна превышать установленной стоимости квартирной платы. Закон допускает добавление 10-15% к этой сумме, если квартира сдаётся вместе с мебелью.

Если субарендатор снимает квартиру в поднаём и платит за неё значительно больше реальной стоимости аренды, можно обратиться в Комиссию по жилищным вопросам, которая поможет субарендатору вернуть переплаченные им деньги.

ОБМЕН ЖИЛЬЯ В ШВЕЦИИ

Имея договор аренды жилья, арендатор вправе обменять свою квартиру на другую при соблюдении определённых условий. Такими условиями являются: потребность в большей жилой площади, желание выплачивать меньшую квартплату, иметь квартиру ближе к месту работы.

Обменять квартиру можно только по согласованию с арендодателем. Осуществляя обмен без разрешения арендодателя, арендатор может потерять контракт. Квартиросъёмщик, подписавший договор аренды, всегда имеет право на обмен. Для обмена нет никаких требований к сроку проживания в квартире.

В Интернете имеется много веб-сайтов, где можно разместить своё объявление о квартирном обмене. Также можно повесить листочки с объявлением в общественных местах. Можно также спросить своего арендодателя, не может ли он помочь с обменом квартиры.

НЕЛЕГАЛЬНАЯ АРЕНДА ЖИЛЬЯ В ШВЕЦИИ

Незаконный контракт – это договор аренды жилья, который продаётся или покупается за деньги. Продажа договора аренды является противозаконным действием. Продавец такого контракта может быть осуждён на тюремное заключение сроком до двух лет. Сама покупка договора аренды не считается преступлением, но вы многим рискуете, если приобретаете квартиру таким путём.

Арендодатель имеет право расторгнуть контракт аренды жилья, если вы сдаёте квартиру незаконно.

ИНСПЕКТИРОВАНИЕ ЖИЛЬЯ

Перед въездом в квартиру необходимо проверить её состояние. Это означает, что арендодатель выясняет, нет ли в квартире каких-либо повреждений. Если имеются повреждения, оставшиеся от предыдущего квартиросъёмщика, они должны быть отмечены в акте приёмки, чтобы новому арендатору потом не пришлось за них расплачиваться.

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

При решении арендатора о переезде необходимо принять во внимание срок расторжения договора аренды, который вступает в действие с момента заявления о переезде. Как правило, срок расторжения договора рассчитан на три месяца. Это означает, что арендатор должен внести квартплату за три месяца вперёд, даже если он намеревается съехать раньше.

Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды в случае, если квартиросъёмщик не выполняет условий договора, например, не платит вовремя за проживание или совершает действия, наносящие ущерб квартире или дому.

НАЛОГИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ШВЕЦИИ

Высокая стоимость обслуживания жилья в купе с высокой ставкой налога на доходы от сдаваемого помещения делает Швецию малопривлекательной страной для покупки жилья с последующей сдачей его в аренду и получения дохода. Можно сказать, что покупатель и шведское государство получают практически одинаковую прибыль от передачи собственности в аренду. При этом сдача жилья на чёрном рынке практически отсутствует.

Налоги в Швеции – одни из самых высоких в мире. Если в России ставка подоходного налога равняется 13%, то в Швеции она приближается к 30%, и это только для тех, кто получает сравнительно небольшие доходы. Для тех, чья зарплата превышает, в пересчёте на американскую валюту, 4000 долларов, предусмотрен налог уже равный 46%.

Большую часть дохода государства составляют налоги. За счёт налогов резидент Швеции может рассчитывать на хорошую страховку, обеспечение качества жизни, бесплатное обучение, большое пособие по безработице.

В Швеции существует несколько типов налогов на недвижимость. Если вы являетесь собственником жилья в этой стране, то ставка налога на недвижимость составляет 1,7% от стоимости объекта. Иными словами, если вы приобрели квартиру за 100 000 евро, то налог будет высчитываться из суммы в 75 000 евро.

Помимо налога на обладание недвижимостью, существует налог и на покупку таковой, составляющий 1,5% от её рыночной стоимости. То есть если квартира продаётся за 100 000 евро, то и сумма рассчитывается из стоимости в 100 000 евро.