



FINEST PROPERTIES

Superior Living in Switzerland

На трех языках:
французский,
английский,
русский.

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЛИСТОК

N° 5



ОТ РЕДАКЦИИ

Законодательство о приобретении недвижимости в Швейцарии иностранцами достаточно комплексно. Положение может кардинально отличаться в зависимости от характера недвижимости (коммерческой или жилой) и от того, является ли потенциальный покупатель иностранцем; при этом необходимо учитывать выходец ли он из стран Европейского Союза и имеет ли вид на жительство в Швейцарии. Месторасположение недвижимости также может иметь определенное влияние (расположена недвижимость в туристической зоне или нет)...

Наши предположения сегодня подтверждаются: полная либерализация не стоит на повестке дня, что делает еще более уместным информирование читателя об особенностях данной сферы и свойственных ей юридических аспектах (напомним, что мы уж в третий раз уделяем внимание данной проблематике). Считаем, что информирование в данной области является частью миссии SPG Finest Properties, учитывая, что процент нашей иностранной клиентуры увеличивается с каждым годом.

Тьерри Барбье-Мюллер
И.О. Директора Groupe SPG

Приобретение недвижимости для проведения отдыха иностранцами в Швейцарии

Данная статья затрагивает случаи приобретения недвижимости, предназначенной для проведения отдыха, иностранцами, не являющимися гражданами Швейцарии, Европейского Союза (ЕС) и стран Европейской ассоциации свободной торговли (ЕАСТ)

Кирилл Троянов и Софи Лоран, «Секретан Троянов»

Уровень жизни, считающийся одним из самых высоких в мире, делает Швейцарию притягательной для приобретения недвижимости, а благодаря своей благоприятной среде, экономической стабильности, безопасности и налоговым льготам, она считается привилегированным местом для жизни и отдыха.

Однако, опасаясь слишком массивного наплыва иностранцев, особенно, в регионах Швейцарии с наиболее развитым туризмом, в начале шестидесятых годов властями были

приняты меры по ограничению приобретения ими недвижимости. В настоящее время этот вопрос регламентируется Федеральным Законом о приобретении недвижимости иностранцами от 16 декабря 1983 года (ФЗПНИ, называемым также «Lex Friedrich» или «Lex Koller»).

Чтобы определить применяется ли данный закон, необходимо учитывать (1) гражданство и (2) наличие вида на жительство в Швейцарии. Таким образом, основные принципы применения ФЗПНИ следующие:

Сфера применения ФЗПНИ

Вид на жит. Гражд-во	Без вида на жит. в Швейцарии	Вид на жит. L ¹	Вид на жит. B ²	Вид на жит. C ³
Граждане ЕС или ЕАСТ	Применяется ФЗПНИ	Тот же режим, что и для швейцарских граждан	Тот же режим, что и для швейцарских граждан	Тот же режим, что и для швейцарских граждан
Граждане других стран	Применяется ФЗПНИ	Применяется ФЗПНИ	Применяется ФЗПНИ	Тот же режим, что и для швейцарских граждан

(1) Вид на жительство L: непродолжительный вид на жительство в Швейцарии (менее 1 года).

(2) Вид на жительство B: вид на жительство на 1 год (выдаются сроком на 5 лет для граждан Евро Союза).

(3) Вид на жительство C: вид на жительство, получаемый после 5 или 10 лет проживания в Швейцарии (в зависимости от национальности).

www.finestproperties.ch

Exclusive Affiliate of
CHRISTIE'S
GREAT ESTATES



Лица, попадающие под действие ФЗПНИ, далее – «Иностранцы».

■ *Приобретение недвижимости, предназначенной для проведения отдыха*

Для приобретения недвижимости для отдыха Иностранцем, необходимо, чтобы такая возможность была предусмотрена соответствующим кантональным законодательством; на сегодняшний день это предусматривают законодательства следующих кантонов: Appenzell Rhodes-Ext. (AR), Berne (BE), Fribourg (FR), Glaris (GL), Grisons (GR), Jura (JU), Lucerne (LU), Neuchâtel (NE), Nidwald (NW), Obwald (OW), Saint-Gall (SG), Schwyz (SZ), Schaffhouse (SH), Tessin (TI), Uri (UR), Vaud (VD) et Valais (VS). Таким образом, невозможно приобрести подобный тип недвижимости в других кантонах, например, в Женеве (Genève) или Цюрихе (Zurich).

К тому же, недвижимость должна быть расположена в туристической зоне, согласно квалификации властей кантона.

Наконец, количество выданных разрешений не должно превышать Максимальную квоту, установленную для каждой зоны. В этой связи, разрешение необходимо запрашивать у кантональных властей по месту нахождения интересующей вас недвижимости. При этом запрос на получение разрешения должен быть сделан не через компанию, а на имя фактического покупателя.

Максимально возможная площадь приобретаемого участка составляет обычно **1000 м²**. Однако на практике она может доходить до 1500 м². В этом случае заявку на приобретение недвижимости рассматривают власти первой инстанции, которые проверяют, не является ли данное приобретение размещением капиталов (последнее запрещено ФЗПНИ). Максимальная жилая площадь, как правило, должна составлять **200 м²**; однако, она может

достигать 250 м². Если же участок приобретается под застройку, строительство необходимо будет начать в течение одного-двух лет. Вы можете время от времени (например, на период праздников) сдавать вашу недвижимость в аренду; при этом аренда на постоянной основе не допускается.

Установление квоты

Во избежание стихийного увеличения количества вторичных резиденций и недвижимости для проведения отдыха в туристических зонах, а также для противостояния увеличению числа пустующих дач и квартир, Федеральное правительство установило **систему квот** на выдаваемое количество разрешений.

Общее количество разрешений, выданных в 2008 году по всей Швейцарии – 1500. Федеральное правительство распределяет квоты между кантонами в зависимости от их туристической направленности и количества объектов недвижимости, уже находящихся в собственности Иностранцев.

Обычно кантоны с туристической направленностью (Valais, Vaud и т.п.) исчерпывают отведенные им квоты достаточно быстро; в таких случаях, Федеральный департамент юстиции может, на основании запросов, перераспределить между кантонами неиспользованные, по состоянию на 1 октября, квоты.

Тем не менее, количество дополнительных разрешений не может превышать 50% изначально отведенных квот.

Необходимо отметить, что если недвижимость приобретается у Иностранца уже имеющего разрешение, повторного разрешения не потребуется.

Однако если покупатель недвижимости, его супруг или ребенок не старше 18 лет уже являются собственниками вторичной резиденции или недвижимости для проведения

отдыха в Швейцарии, то они более не вправе приобретать объект недвижимости подобного типа, не продав предварительно имеющуюся недвижимость.

Процедура

Для оформления сделки по приобретению недвижимости необходимо обратиться к нотариусу. После получения займа (в случае необходимости), подписания договора купли-продажи (за исключением кантона Valais, см. далее) и перечисления определенного процента от стоимости недвижимости, нотариус запросит необходимое разрешение у кантональных властей. Оставшаяся часть стоимости оплачивается в момент окончательного оформления сделки. Необходимо учитывать, что сроки получения разрешения могут колебаться от 6 месяцев до 2 (!) лет, в зависимости от коммуны. На этот период возможно заключить временный договор аренды. При этом покупатель и продавец должны также предусмотреть последствия возможного отказа в разрешении.

Кантон Valais (VS)

Правительство определило более **117** регионов, где приобретение недвижимости, предназначенной для проведения отдыха, необходимо для развития туризма.

Квота в 2008 году на такую недвижимость составила **330** единиц.

Распределение разрешений осуществляется **Юридической службой земельного ведомства**, которая, будучи компетентным органом первой инстанции, принимает решение:

- основываясь на предоставленных запросах,
- отдавая предпочтение сделкам с недвижимостью, использование которой гарантирует большую занятость (например, договоры аренды или хозяйственные договоры),
- принимая во внимание соотношение между уже существующей и новой недвижимостью для проведения отдыха,



■ равно как и соотношение между количеством швейцарских и иностранных собственников.

Три основных региона, пользующихся правом квот:

- Sierre: 24%
- Martigny-Entremont: 20%
- Sion – Hérens – Conthey: 18,4%

Важно отметить, что необходимо владеть недвижимостью **в течение 10 лет**, перед тем как иметь право продать ее другому Иностранцу (подобный срок не предусмотрен в случае продажи недвижимости швейцарцу). Данное ограничение объясняется разницей между количеством выделяемых квот и количеством запросов.

Было отмечено, что в некоторых коммунах срок регистрации договоров купли-продажи с Иностранцами составляет более 3 лет. Последствием этого является юридическая незащищенность покупателей. В этой связи, после принятия моратория в 2007 году, приостанавливающего заключение договоров купли-продажи, органы исполнительной власти приняли решение о введении мер, позволяющих повысить уровень юридической защищенности.

Например, купля-продажа будет разрешена лишь после получения квоты. Таким образом, необходимо:

- предоставить запрос с декларацией о намерениях в Земельный кадастр,
- затем (возможно) выдается гарантия получения единицы квоты,
- лишь после получения данной гарантии договор купли-продажи может быть заключен.

Некоторые коммуны установили еще более строгие меры, предусмотрев специальные

зоны, в которых возможно приобретение недвижимости и приняв нормативные акты касательно квот и ограничений.

Кантон Vaud (VD)

Правительство утвердило список из **26 коммун**, где возможно приобретение недвижимости, предназначенной для проведения отдыха. Речь, в частности, идет о Château d'Oex, Chexbres, Lausanne (но исключительно под квартиры в гостиницах), Leysin, Montreux и Vevey.



В 2008 году количество квот на такую недвижимость составило **175** единиц. Их распределение внутри кантона осуществляется в соответствии с программами регионального развития и положением на рынке недвижимости.

На кантональном уровне разрешения выдаются специально организованным подразделением Земельной Комиссии (орган первой инстанции).

Квоты разрешений часто бывают распределены уже в первом полугодии. Так, например, в начале сентября 2007 года, 218 досье остались отложены; при этом было выдано 160 разрешений.

Регион, где ожидание разрешения наиболее продолжительно – Lavaux – Riviera (Chexbres, Chardonne, La Tour de Peilz, Vevey, Montreux, Veytaux).

Кантон Berne (BE) (Saanen – Gstaad)

В кантоне Берн основным спросом Иностранцев пользуется недвижимость в признанных туристических зонах.

Был утвержден список из **52 зон туристической направленности**, где возможно

приобретение недвижимости, предназначенной для проведения отдыха, одной из которых является Saanen (Gstaad находится именно в этой коммуне). Необходимо отметить, что 24 коммуны временно прекратили выдачу разрешений (например, Bienne и Gessenay).

На 2008 год годовые квоты кантона составили **140** единиц. Это количество распределяется очень быстро. Так 130 квот 2007 года (половина из которых отведена коммуне Saanen) было исчерпано уже к сентябрю.

Компетенция выдачи разрешений принадлежит **префекту округа, в котором находится недвижимость**. При выдаче разрешения власти кантона принимают во внимание следующие факторы:

- наличие гарантии финансирования,
- предпочтение отдается способствующим развитию туризма региона проектам,
- проектам строительства квартир для проведения отдыха предпочитают проекты строительства, увеличения и реновации гостиниц,
- приоритетными также являются проекты, уже получившие разрешение на строительство,
- при этом дата представления запроса учитывается только при рассмотрении в последней инстанции.



Кантон Fribourg (FR)

Квота 2008 года на недвижимость для проведения отдыха составляет **50** единиц. Компетентным органом по выдаче разрешений является **Комиссия по приобретению недвижимости Иностранцами**.

Правительство кантона утвердило список из **20** коммун (среди которых Bulle, Gruyères ou Châtel-Saint-Denis), в которых приобретение недвижимости для проведения отдыха Иностранцами необходимо для развития туризма.

Кантон Jura (JU)

Квота в 2008 году составляет **20** единиц. Постановлением предусматривается 18 регионов, в которых разрешение на приобретение недвижимости может быть выдано. Компетентным органом первой инстанции является **Юридическая служба кантона Jura**.

Кантон Neuchâtel (NE)

Квота на 2008 год – **35** единиц. Постановлением уточняется, что в Neuchâtel существует **50** коммун туристической на-

правленности, например, La Chaux-de-Fonds или Neuchâtel.

Компетентный орган первой инстанции – **Кантональная комиссия по утверждению приобретения недвижимости иностранцами**. Как правило, очередность выдачи разрешений соответствует очередности получения запросов.

■ К отмене ограничений ?

В конце 2005 года начались консультации касательно уместности отмены ограничений. Дело в том, что, учитывая многочисленные изменения данного закона, сфера его применения значительно сузилась. В настоящее время приоритетом федеральных властей является уменьшение количества вторичных резиденций и недвижимости для проведения отдыха по причине необходимости защиты окружающей среды и благоустройства территорий; при этом национальность покупателя не играет никакой роли.

В июле 2007 года Правительством Швейцарии было принято обращение в Парламент

об упразднении ФЗПНИ и изменениях к Федеральному Закону о благоустройстве территорий. Предложенное решение заключалось в обязанности, возложенной на кантоны, регулировать строительство посредством специально разработанных ими карт, во избежание значительного увеличения запросов на строительство вторичных резиденций и недвижимости для проведения отдыха после упразднения ФЗПНИ.

Тем не менее, Парламент отклонил 11 марта предложение об отмене данного закона. Причиной этому, по мнению законодателя, послужила недостаточность предложенных мер по предупреждению спекуляций и проблемы увеличения числа пустующих дач и квартир. При этом, основные опасения связаны именно с активным внедрением спекулянтов на рынок недвижимости.

Таким образом, Правительство должно будет доработать проект; в частности, рассматривается возможность установления срока минимального проживания в Швейцарии необходимого для получения разрешения на приобретение вторичной резиденции. Однако на сегодняшний день сохраняется существующее положение вещей.

Если вы решили приобрести недвижимость для отдыха в туристической зоне Швейцарии, необходимо запастись терпением; тем не менее, сделать это вполне реально. Для облегчения процедуры вы можете обратиться к местным адвокатам и нотариусам.

В настоящей статье использованы данные за 2008 год.

Необходимо учитывать, что содержание данной статьи носит исключительно общий характер. В каждом конкретном случае вам потребуются консультации независимого эксперта. Автор не берет на себя никаких обязательств в связи с публикацией данной статьи. ■

Обобщение по приобретению недвижимости, предназначенной для проведения отдыха :

- Максимальная площадь участка : 1000 м²
- Максимальная полезная площадь : 200 м²
- Недвижимость должна располагаться в регионе туристической направленности
- Иностранец должен получить предварительное разрешение на покупку

Кантон	Количество регионов туристической направленности
Valais	117
Berne	52
Neuchâtel	50
Vaud	26
Fribourg	20
Jura	18

Кантон	Количество квот в 2008 году
Valais	330
Berne	140
Neuchâtel	35
Vaud	175
Fribourg	50
Jura	20