

Приобретение недвижимости иностранными лицами, в частности, гражданами России и российскими компаниями

Согласно швейцарскому законодательству приобретение недвижимости иностранными гражданами и компаниями достаточно ограничено. Это, однако, не означает, что граждане России и российские компании не могут приобретать недвижимость в Швейцарии.

Simone Gianini, адвокат и нотариус Адвокатской и нотариальной конторы Nicolì Trisconi e Associati, Lugano (www.bnta.ch) высказывает свое мнение на эту тему.



Simone Gianini

Федеральный закон о покупке недвижимости иностранцами

Основным ограничением по сделкам в сфере недвижимости в такой либеральной стране, как Швейцария, несомненно, является Федеральный закон о покупке недвижимости иностранцами (сокращенно: LAFE). По сути этот закон запрещает покупку земли, домов и квартир в Швейцарии иностранцам, постоянно не проживающим в этой стране. Несмотря на то, что последние 20 лет в других областях прослеживался курс на постепенное открытие внутреннего рынка для иностранцев, в сфере недвижимости, как известно, остаются ограничения на продажу швейцарской недвижимости для иностранцев. Предложение об отмене этого закона было отклонено швейцарским парламентом в 2008 г. Кроме того, парламент установил особые правила планирования землепользования, которые позволяют присвоение статуса особых зон, в том числе и туристическим регионам, где не разрешена «недвижимость для отдыха». Это обеспечивает присутствие жителей на протяжении всего года.

Покупка недвижимости частными лицами в Швейцарии без получения специальных разрешений

Свободно приобретать недвижимость в Швейцарии без специального разрешения могут, прежде всего, те, кто имеет швейцарское гражданство (даже в случае двойного гражданства) независимо от места проживания.

Такая же свобода покупки недвижимости предоставляется гражданам ЕС, которые имеют постоянное местожительство в Швейцарии, независимо от того, как долго они проживают на территории страны.

Граждане других стран (России, например) могут свободно приобретать недвижимость в Швейцарии только в том случае, если у них есть разрешение на пребывание в стране на неопределенный срок. Это разрешение, как правило, выдается после не менее 10-летнего регулярного проживания в стране



(так называемое «Разрешение С»).

До получения «Разрешения С» иностранцы, которые постоянно проживают в Швейцарии и являются гражданами стран, не входящих в ЕС (например, граждане России), могут свободно приобретать недвижимость лишь в случае подтверждения, что эта недвижимость необходима как основное место жительства (так называемое первичное жильё). Если речь идёт о ещё не застроенном земельном участке, то дом должен быть построен за короткий промежуток времени (один или два года), и площадь участка не может превышать 3.000 кв. мт.

Местным властям должны быть представлены следующие документы, подтверждающие действительность проживания в Швейцарии: разрешение на проживание, контракт на аренду жилого помещения в Швейцарии, трудовой договор со швейцарским работодателем, швейцарская медицинская страховка, справка об обучении детей в школах по месту жительства в Швейцарии. Иностранец обычно имеет право на проживание в Швейцарии, если он заключил контракт на долгосрочную работу. Практически он должен иметь в Швейцарии постоянную работу. Для граждан стран, не входящих в

ЕС (например, граждан России), Швейцария предусматривает максимальное количество резидентов в стране (так называемые квоты) в зависимости от предоставления швейцарским работодателем документов, подтверждающих необходимость принятия на работу иностранного гражданина, который подал запрос о постоянном виде на жительство, а не человека, уже проживающего в Швейцарии.

Покупка жилого помещения для отдыха в Швейцарии

Покупка жилого помещения для отдыха в Швейцарии иностранцем (в таком случае недвижимость не является местом фактического проживания) подлежит утверждению и особым ограничениям.

На национальном уровне существует максимальное количество разрешений для покупки иностранцами жилых помещений для отдыха – 1.500 в год. Кантон Тичино имеет годовую квоту на 195 разрешений, которая пропорционально делится между его районами. Это максимум, на основании которого вы не сможете купить недвижимость для отдыха, если годовая квота уже была использована. Для туристических регионов таких, как кантон Тичино, в прошлом квота часто использовалась относительно быстро, поэтому те, кто решил купить недвижимость для отдыха в начале года, оказывались в более благоприятных условиях, чем те, кто это делал в последующие месяцы. Отклоненные запросы для получения разрешения из-за исчерпания квоты обычно представляются на новое рассмотрение при обновлении квот. Листа ожидания, как правило, не существует. В категорию помещений для отдыха входит недвижимость, где покупатель, по его утверждению, проживает в целях отдыха; площадь такой недвижимости обычно не превышает 200 кв.



мт., если речь идёт о квартире в кондоминиуме, и 1.000 кв. мт., если это участок с домом для одной семьи. Власти накладывают запрет на продажу недвижимости в течение 5 лет с момента покупки, запрет на контракты по аренде помещения на срок более 7 месяцев в году. Покупатель, в свою очередь, обязан проживать в данном помещении как минимум 2 недели в году или продать приобретенную недвижимость, если она больше не используется как жилое помещения для отдыха. Одна семья (в состав семьи входят супруги и дети в возрасте до 18 лет) имеет право купить лишь одно жилое помещение для отдыха по всей территории Швейцарии.

Покупка недвижимости в Швейцарии юридическими лицами

Ограничения на покупку недвижимости для частных лиц распространяются и на компании.

Они могут свободно приобретать собственность в личных целях в Швейцарии лишь в тех случаях, если они имеют свои действующие штаб-квартиры в Швейцарии, и если они могут предоставить доказательства того, что эта покупка не производится для владельцев фирм - иностранцев, которые не

имеют права покупать недвижимость в Швейцарии как частные лица. Фирмами, владельцами которых являются иностранцы, считаются те фирмы, иностранные владельцы которых не проживают в Швейцарии, или те, которые получили значительные кредиты от иностранных лиц, не проживающих в Швейцарии, например, от банков со штаб-квартирой за рубежом.

Для получения разрешения на покупку недвижимости для частного использования в Швейцарии, компания должна доказать, предоставив соответствующую документацию (выписки из банковских счетов, налоговые декларации, личные заявления и справки от властей), что физические лица, владеющие компанией, что уставной капитал, её активы в настоящее время и финансирование покупки недвижимости, которую фирма хочет приобрести, не связаны с иностранными гражданами, которые не могут купить недвижимость для частного использования в Швейцарии как частные лица.

Покупка коммерческой недвижимости в Швейцарии

Для покупки коммерческой недвижимости в Швейцарии не нужно специальное разрешение ни для физических, ни для юридических лиц, даже если они иностранцы и проживают за рубежом.

Если покупка недвижимости для лич-



ного пользования на сегодняшний день имеет множество ограничений, как описано в предыдущих пунктах, то свобода и экономический динамизм, существующие в Швейцарии, привели к отсутствию особых законодательных ограничений при покупке коммерческой недвижимости (магазинов, офисов, гостиниц, ресторанов, заводов, других учреждений и предприятий). Это активно содействует экономическому развитию иностранных компаний, а также укоренению ноу-хау и капиталов инвесторов. Покупатель должен подтвердить, что использование недвижимости происходит исключительно для осуществления экономической деятельности. Если речь идёт о ещё не застроенном участке земли, то экономическая деятельность должна начаться в срок максимум 2 года.

Другие исключения из необходимости получать разрешение, а также исключения из запрета на приобретение

недвижимости иностранными гражданами, не проживающими в Швейцарии

Не требуется особых разрешений на приобретение недвижимости в Швейцарии иностранцами, не проживающих в Швейцарии, если эта недвижимость получена в наследство или покупается у родственников по восходящей линии (родители, бабушки и дедушки) и нисходящей линии (дети, внуки) или же от собственного супруга. Если иностранец покупает недвижимость в Швейцарии, то он может в последствии передать недвижимость своим близким родственникам (см. список, но не, при жизни, своим братьям и сёстрам).

Правомочные органы власти

Правомочными органами, ответственными за исполнение Федерального закона о покупке недвижимости иностранцами, в основном, являются власти кантонов и их районов. Важную роль играет в решении этих вопросов

Департамент Государственного реестра (Ufficio del Registro fondiario), где находятся уполномоченные, выдающие разрешение на покупку, возглавляемые Главным ответственным за реестр района, где расположена покупаемая недвижимость (Ufficiale dei registri del Distretto). Подготовка и заключение договоров на приобретение недвижимости осуществляют нотариусы, которые в кантоне Тичино являются частными адвокатами с дополнительным статусом нотариуса. Их долг – в полном объеме информировать покупателя об ограничениях в рамках Федерального закона о покупке недвижимости иностранцами и, при необходимости, проследить за процедурой необходимой авторизации. Поэтому именно к ним стоит обращаться за дополнительной информацией и разъяснениями в отношении вопроса, упомянутого здесь лишь в общих чертах.