

В каких случаях Ведомство оказывает помощь арендаторам?

1. Если ваш арендодатель не предоставил вам информацию до 23.04.2020 г.
2. Во всех случаях, если арендодатели не предоставляют информацию или предоставленная информация оказывается неверной.
3. Если арендодатель требует от вас завышенную арендную плату (что запрещено Законом).
4. После 23.11.2020 г. – в случае, если ваша арендная плата завышена и арендодатель не снизил её.

Какие заявления я могу подать – и в какие инстанции?

Услуги для арендаторов в интернете и на местах:

- расчёт допустимого уровня арендной платы и реализация его на практике (в администрации городского района – Bezirksamt)
- обеспечение выполнения арендодателем обязательного предоставления информации (в администрации городского района – Bezirksamt)
- после 23.11.2020 г.: обеспечение соблюдения запрета завышенной арендной платы (в Управлении Сената по вопросам городского развития и жилищного строительства)
- заявление о предоставлении субсидирования арендной платы в случае, если арендодатель предоставит информацию о том, что имело место урегулирование тяжёлого случая (Härtefallregelung) (в Берлинском инвестиционном банке)

Услуги для арендодателей в Интернете

- заявление о модернизации (подаётся в Берлинский инвестиционный банк)
- заявление о признании тяжёлого случая (подаётся в Берлинский инвестиционный банк)

Адреса

Все важные адреса (жилищные отделы, организации арендаторов, ассоциации арендодателей и т.д.) приведены в Интернете по ссылке stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/adressen

Кроме того, на центральном сайте представлена информация о «потолке» арендной платы. Данная информация регулярно обновляется: mietendeckel.berlin.de
Отсканировав QR-код при помощи смартфона, можно попасть прямо на сайт. Там вы можете проверить, распространяется ли на вас «потолок» арендной платы и если да, то в какой степени.



С начала марта 2020 г. заявления и бланки в электронном виде доступны по адресу service.berlin.de/dienstleistungen

В настоящее время Закон рассматривается различными судами. Если их решения повлияют на применимость Закона, то актуальную информацию вы найдёте по адресу: mietendeckel.berlin.de

По состоянию на: 15.03.2020 г.

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Wohnen
Kommunikation
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
mietendeckel@sensw.berlin.de
stadtentwicklung.berlin.de

Какое
значение имеет
для вас
ограничение
арендной платы?

Ответы
на самые
важные
вопросы

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen



Что такое «потолок» арендной платы?

«Потолок» арендной платы ограничивает стоимость аренды в течение пяти лет. Закон действует с 23.02.2020 года. Действие этого Закона не распространяется на следующий жилой фонд:

- квартиры в рамках субсидируемого государством жилья (социальное жилищное строительство),
- квартиры, которые были отремонтированы или модернизированы за счёт государственных средств и уже сданы в аренду на условиях ограничения уровня арендной платы,
- квартиры в общежитиях,
- жилье, предоставляемое благотворительными организациями (например, в рамках сопровождаемого проживания – betreutes Wohnen),
- а также квартиры в новостройках (первое заселение – начиная с 2014 года) или квартиры в жилом фонде (в т. ч. долгострой), который в течение длительного времени был непригодным для жилья и восстановление которого под жильё соответствует новостройке.

Каков «потолок» моей арендной платы?

Была ли квартира уже арендована вами по состоянию на 18.06.2019 г.? Если да, то после 23.02.2020 г. ваш арендодатель может требовать только ту арендную плату, которая была согласована на 18.06.2019 г. Повышение этой арендной платы запрещено Законом.

Вы сняли квартиру в аренду в период между 18.06.2019 г. и 23.02.2020 г.? В этом случае ваш арендодатель не имеет права поднимать согласованную арендную плату.

Вы сняли квартиру в аренду после 22.02.2020 г.? В принципе, действует арендная плата, согласованная с арендодателем по состоянию на 18.06.2019 г.

Однако при этом она не должна превышать установленный Законом верхний предел.

Как определяется соответствующий «потолок» арендной платы?

«Потолок» может быть рассчитан с помощью таблицы арендной платы. При расчёте верхнего предела арендной платы должны быть учтены различные аспекты, в том числе: когда квартира была готова к первому заселению? Есть ли в квартире ванная комната и центральное отопление? Соответствует ли оснащение квартиры современному уровню? Расположена ли квартира в доме, в котором не более двух квартир? Рассчитанный таким образом «потолок» арендной платы не должен быть превышен, в том числе и при повторной сдаче квартиры в аренду.

Для выявления завышенной арендной платы в период после 23.11.2020 г. необходимо также учитывать характеристику жилого района (простой, средний или хороший). В настоящее время для оценки жилого района можно использовать актуальную Берлинскую таблицу индексов арендной платы (Mietspiegel 2019).

На что следует обратить внимание арендодателям?

1. Арендодатель может подать в Берлинский инвестиционный банк заявление на рассмотрение трудного случая (Härtefallantrag), например, если предусмотренное законом снижение арендной платы ставит под угрозу состояние недвижимости.
2. Проведение модернизации по-прежнему возможно. Однако в этом случае повышение арендной платы в результате предусмотренных законом мероприятий по модернизации должно составлять не более 1,00 евро за квадратный метр. О повышении арендной платы необходимо сообщить в Берлинский инвестиционный банк.
3. Индексация арендной платы арендодателем с учётом инфляции возможна только после 01.01.2022 г.,

однако не более чем на 1,3 %, при условии, что это не приведёт к превышению допустимых верхних пределов.

Когда арендодатели должны предоставлять информацию о верхнем пределе арендной платы?

До 23.04.2020 г. арендодатели должны добровольно предоставить арендаторам информацию об обстоятельствах, влияющих на расчёт «потолка» арендной платы: когда квартира была готова к первому заселению? Есть ли в квартире ванная комната и центральное отопление? Соответствует ли оснащение квартиры современному уровню? Расположена ли квартира в доме, в котором не более двух квартир?

Кроме того, арендодатели должны предоставить следующую информацию:

- обстоятельства, решающим образом влияющие на расчёт «потолка» арендной платы, а также размер арендной платы на определённую дату до момента сдачи квартиры в аренду,
- размер арендной платы на определённую дату по требованию арендаторов и
- размер арендной платы на определённую дату по требованию арендаторов и администрации городского района, если имело место урегулирование тяжёлого случая (Härtefallregelung).

Как можно избежать рисков?

В настоящее время Закон рассматривается различными судами. Однако на данный момент нет ни подробной информации, ни соответствующих решений суда – и предсказывать что-либо не представляется возможным. Консультационные центры как для арендаторов, так и для арендодателей (см.: «все важные адреса») оказывают консультации по данным темам и возможной тактике действий.