

Расчёт верхних пределов с использованием таблицы арендной платы

Таблица арендной платы регулирует максимально допустимую арендную плату нетто без учёта коммунальных услуг, включая надбавки (например, за наличие мебели) при первой и повторной сдаче в аренду жилой площади после 22.02.2020 года. Приведённые в таблице показатели различаются в зависимости от возраста и оснащения квартиры.

Для жилой площади в зданиях, в которых не более двух квартир (в основном одноквартирные и двухквартирные дома) верхний предел увеличивается на 10% (см. таблицу). Для выявления завышенной арендной платы в рамках существующих арендных отношений необходимо учитывать дополнительные критерии (см. на обороте).

	Первая сдача в аренду и оснащение	Стоимость аренды жилья за м ² в евро в зданиях с более чем двумя квартирами	Стоимость аренды жилья * за м ² в евро в зданиях с менее чем тремя квартирами
1.	до 1918 года с центральным отоплением и ванной комнатой	6,45	7,095
2.	до 1918 года с центральным отоплением или ванной комнатой	5,00	5,500
3.	до 1918 года без центрального отопления и без ванной комнаты	3,92	4,312
4.	с 1919 по 1949 год с центральным отоплением и ванной комнатой	6,27	6,897
5.	с 1919 по 1949 год с центральным отоплением или ванной комнатой	5,22	5,742
6.	с 1919 по 1949 год центрального отопления и ванной комнаты	4,59	5,049
7.	с 1950 по 1964 год с центральным отоплением и ванной комнатой	6,08	6,688
8.	с 1950 по 1964 год с центральным отоплением или ванной комнатой	5,62	6,182
9.	с 1965 по 1972 год с центральным отоплением и ванной комнатой	5,95	6,545
10.	с 1973 по 1990 год с центральным отоплением и ванной комнатой	6,04	6,644
11.	с 1991 по 2002 год с центральным отоплением и ванной комнатой	8,13	8,943
12.	с 2003 по 2013 год с центральным отоплением и ванной комнатой	9,80	10,780

* Примечание: ввиду того, что указанные значения определяют верхние пределы, третья цифра после запятой не должна округляться в большую сторону!

Порядок расчёта верхнего предела в конкретном случае и выявления завышенной арендной платы

Критерии расчёта	Самостоятельный подсчёт
<p>Таблица арендной платы Стоимость аренды за квадратный метр в соответствии с таблицей арендной платы с учётом возраста квартиры, наличия центрального отопления и ванной комнаты, а также количества квартир в доме.</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: right;"> = _____ € </div>
<p>Современное оснащение Для квартир с современным оснащением стоимость аренды увеличивается на 1,00 евро за кв. метр. Для современного оснащения квартира должна соответствовать, по крайней мере, трём из следующих критериев:</p> <ul style="list-style-type: none"> • безбарьерный доступ к лифту, • встроенная кухня, • сантехническое оборудование высокого качества, • напольное покрытие высокого качества в большинстве жилых помещений, • классификация здания по энергетической эффективности – менее 120 кВт•ч/м²•год 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: right;"> + _____ € </div>
<p>Модернизация Если модернизация была проведена после 18.06.2019 г., то определённые Законом мероприятия по модернизации могут быть частично заложены в арендной плате – дополнительно в размере до 1 евро за квадратный метр (см. § 7 Закона).</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: right;"> + _____ € </div>
<p>Допустимый верхний предел арендной платы</p>	<div style="border: 3px double black; padding: 5px; text-align: right;"> = _____ € </div>
<p>Выявление завышенной арендной платы (действительно с 23.11.2020 г.) Завышение арендной платы запрещено Законом. Арендная плата является завышенной, если с учётом района расположения она превышает «потолок» арендной платы (вкл. допустимое повышение арендной платы в связи с проведённой модернизацией) более чем на 20 %.</p>	
<p>С учётом района расположения При расчёте «потолка» арендной платы дополнительно следует учитывать следующее: Хороший район плюс 0,74 евро/кв. м Средний район минус 0,09 евро/кв. м Простой район минус 0,28 евро/кв. м</p> <p>Для оценки района можно использовать список адресов в Берлинской таблице индексов арендной платы (Mietspiegel) за 2019 год. www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagenkarte.shtml</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: right;"> ± _____ € </div>
<p>Промежуточный результат с учётом района</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: right;"> = _____ € </div>
<p>Допустимое для жилого фонда превышение «потолка» арендной платы (с учетом района проживания) максимум на 20 %.</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: right;"> + _____ € </div>
<p>Более высокая арендная плата в данном жилищном фонде запрещена. Если арендная плата превышает рассчитанный результат, то по состоянию на 23.11.2020 г. она считается завышенной, что запрещено Законом.</p>	<div style="border: 3px double black; padding: 5px; text-align: right;"> = _____ € </div>