



АО «АИЖК»
125009, Москва
Воздвиженка ул., 10
+7 (495) 775 47 40
mailbox@ahml.ru

Членам межведомственной рабочей группы
по обеспечению жильем работников
организаций оборонно-промышленного комплекса
(по списку рассылки)

14.07.2017 № 9495-АФ
На № 21565-НС/07 от 20.06.2017

Во исполнение пункта 9 протокола совещания у заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Н.Е. Стаशिшина от 13.06.2017 № 399-ПРМ-НС по вопросу обеспечения жильем работников организаций оборонно-промышленного комплекса АО «АИЖК» сообщает следующее.

В АО «АИЖК» разработана и действует Программа развития арендного жилищного фонда (далее – Программа), определяющая порядок и условия финансирования проектов по строительству арендного жилья и апартаментов (ред. № 2 Программы утверждена Правлением АО «АИЖК», протокол от 09.06.2017 № 6-15). Основными направлениями реализации Программы являются финансирование проектов коммерческой аренды и финансирование проектов корпоративной аренды. Механизмом финансирования выступает Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (далее – Фонд) под управлением ООО «УК АИЖК», позволяющий привлекать в проекты средства частных и институциональных инвесторов.

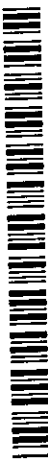
В соответствии с указанными направлениями арендное жилье работникам организаций оборонно-промышленного комплекса может предоставляться на рыночных условиях на базе имеющихся в составе Фонда проектов коммерческой аренды, а при потребности заказчика в более 100 арендных квартирах в одной локации – путем организации такого специального корпоративного арендного фонда за счет средств АО «АИЖК» с гарантией со стороны заказчика в отношении арендных платежей и последующего обратного выкупа квартир у Фонда.

Инструкция, детализирующая порядок и условия предоставления арендного жилья работникам организаций оборонно-промышленного комплекса в рамках каждого из указанных направлений реализации Программы, представлена в приложении.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Заместитель генерального директора
А. Федорко

Минпромторг России
Вх. № МП-107209
от 18.07.2017 1+3





ИНСТРУКЦИЯ

по предоставлению арендного жилья работникам организаций оборонно-промышленного комплекса в рамках Программы развития арендного жилищного фонда АО «АИЖК»

1. Предоставление арендного жилья в рамках коммерческой аренды

Организация осуществляет выбор жилья для сотрудников из уже имеющегося в составе Фонда и заключает договор аренды с Фондом на выбранные объекты.

Договорная основа: договор аренды с Фондом (ООО «УК АИЖК»).

Условия аренды: рыночные.

Параметры жилья: имеющееся в наличии в портфеле Фонда.

Текущий портфель Фонда. По состоянию на 30.06.2017 в портфель включены проекты:

- на базе МФК «Лайнер» (г. Москва, Ходынский бульвар, 2), 283 апартаментов площадью от 25 до 84 кв. метров, готовы к заселению, ставка аренды от 39 000 до 110 000 рублей в месяц;
- на базе МФК «Матч Поинт» (г. Москва, ул. Василисы Кожинной, 27), 834 апартаментов, ввод в эксплуатацию II квартал 2019 г.;
- на базе ЖК «Символ» (г. Москва, Золоторожский вал, 11), 378 квартир, ввод в эксплуатацию II квартал 2019 г.

Все проекты отвечают современным стандартам арендного жилья: арендаторы получают жилье «под ключ» с высоким уровнем сервиса, включая отделку и мебель со встроенной техникой, охрану жилого комплекса и подъезда, консьерж-службу, в стоимость аренды включены налоги и платежи в управляющую компанию.

Актуальная информация о портфеле проектов коммерческой аренды АО «АИЖК» размещается в сети Интернет по адресу: www.аренда.дом.рф

Порядок предоставления жилья. Для получения дополнительной информации, организации осмотра и бронирования в указанных выше проектах необходимо связаться с сотрудником АО «АИЖК» по контактному телефону **+7 495-775 47 40** или оставить заявку на сайте www.аренда.дом.рф.

2. Предоставление арендного жилья в рамках корпоративной аренды

Организация (Заказчик) инициирует создание арендного фонда для сотрудников в соответствии с требуемыми параметрами, для чего привлекает финансирование Фонда, гарантируя Фонду регулярный арендный поток и последующий обратный выкуп объектов недвижимости.

Договорная основа:

- 1) договор долевого участия (ДДУ) для строящихся объектов (в соответствии с 214-ФЗ) между Фондом и застройщиком или договор купли-продажи недвижимости для готовых объектов между Фондом и собственником по указанию Заказчика;
- 2) договор аренды между Заказчиком и Фондом.

Условия финансирования АО «АИЖК» и аренды:

- местонахождение проекта: в населенных пунктах с численностью от 50 тыс. человек;
- размер проекта: количество квартир от 100 штук, жилая площадь от 4 тыс. кв. метров;
- сумма и срок инвестиций: от 300 до 4 000 млн рублей, не более 10 лет;
- требования к застройщику: отсутствие информации о банкротстве, ликвидации и их возможности, страхование ответственности по ДДУ в страховой компании или банковая гарантия в банке, соответствующие требованиям АИЖК, наличие на момент заключения ДДУ правоустанавливающих документов, разрешений на строительство, проектной декларации;
- арендная плата: обеспечивающая требуемую текущую доходность пайщикам Фонда;
- выход из проекта: выкуп Заказчиком с фиксированной доходностью Фонда;
- гарантии и поручительства: в отношении арендной платы и обратного выкупа от гаранта с кредитным рейтингом не ниже уровня «РФ (суверенный) минус одна ступень» по международной рейтинговой шкале (Fitch, Moody's, S&P) либо не ниже уровня AA- по национальной шкале (АКРА).

Параметры жилья: определенные Заказчиком.

Порядок предоставления финансирования АО «АИЖК»:

- 1) определение параметров проекта (локация проекта, размер, требуемая квартирография и др.);
- 2) определение возможности предоставления гарантий в отношении арендной платы и обратного выкупа от гарантов с требуемыми кредитными рейтингами;
- 3) подбор строящегося или готового объекта недвижимости, соответствующего требованиям заказчика, либо поиск перспективного застройщика;
- 4) обращение в АО «АИЖК» о реализации проекта корпоративной аренды с приложением информации из пп. 1–3;
- 5) согласование условий сделки с АО «АИЖК» (дальнейшие шаги определяются индивидуально по каждому проекту).



Членам межведомственной рабочей группы
по обеспечению жильем работников
организаций оборонно-промышленного комплекса,
утвержденный приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
от 16 ноября 2015 г. № 809/пр
(по списку рассылки)

1. МВД России (Петрухину Д.А., временно исполняющему обязанности заместителя начальника Департамента по материально-техническому и медицинскому обеспечению)
2. Минобороны России (Столяровой И.П., начальнику отдела учета имущества Вооруженных Сил Российской Федерации Департамента имущественных отношений)
3. Минпромторг России (Мельникову И.Г., начальнику отдела корпоративного управления Департамента стратегического развития и проектного управления, Чижову А.В., начальнику отдела формирования и реализации государственной политики в ОПК Департамента оборонно-промышленного комплекса)
4. Госкорпорация "Роскосмос" (Матвейчуку В.В., директору Департамента кадровой и социальной политики; Михайлову В.И., директору Департамента по взаимодействию с органами исполнительной власти)
5. Госкорпорация "Ростех" (Цветковой Ю.Д., руководителю направления финансового планирования и социальных программ Департамента экономики и финансов)
6. Госкорпорация «Росатом» (Гуриной О.А., советнику отдела вознаграждения и социальной работы Департамента кадровой политики)
7. Министерство социальной политики Нижегородской области (Святненко А.И., заместителю Министра социальной политики)
8. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края (Минх Ф.А., заместителю министра, начальнику управления жилищной политики)
9. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Тульской области (Сорокину А.Н., заместителю Министра – директору Департамента строительства)