**Основные параметры проекта арендного жилья в целях финансирования**

**с использованием инструментов коллективных инвестиций АО «АИЖК»**

1. Требования к Проекту, который может приобретаться в состав ЗПИФ
* численность населения города объекта – от 1 млн человек;
* приобретение объектов в многоквартирных домах и/или многофункциональных комплексах:
	+ на стадии строительства – в виде имущественных прав по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ) в соответствии с 214-ФЗ,
	+ введенных в эксплуатацию – по договорам купли-продажи;
* Проект может включать:
	+ около 150 - 300 квартир и (или) апартаментов общей площадью от 4 до 20 тысяч квадратных метров (случае, если Проект реализуется в составе комплексной застройки, требование по максимальному размеру Проекта относится ко всему комплексу возводимых зданий),
	+ нежилые помещения для размещения управляющей компании и необходимой инфраструктуры в ближайшем окружении,
	+ парковочные места, иные нежилые помещения для обеспечения арендаторов дополнительными сервисами и инфраструктурой исходя из коммерческой концепции Проекта;
* квартиры и апартаменты приобретаются с отделкой и меблировкой;
* ставки аренды Проекта, используемые при расчете текущей доходности, должны быть подтверждены независимым маркетинговым исследованием, а справедливая цена приобретения - независимой оценкой;
* в случаях, когда целевые показатели Проекта зависят от исполнения обязательств сторон по обеспечению текущего дохода и обратного выкупа Объектов, сторона, инициирующая такой Проект, предоставляет гарантии:
	+ в отношении арендного дохода;
	+ в отношении обратного выкупа Объектов – в случае невыполнения целевых показателей в отношении арендного дохода, обеспечивающих требуемый уровень доходности.
* гарантия предоставляется от гаранта при наличии присвоенного долгосрочного кредитного рейтинга по международной шкале не ниже уровня Российской Федерации (суверенный) минус одна ступень по рейтинговой шкале (Standard&Poor’s, Fitch, Moody’s);
* размер инвестиций АО «АИЖК» в один проект – от 300 до 4 000 млн рублей.
1. Требования к Застройщику
* страхование ответственности Застройщика по ДДУ в аккредитованной АИЖК страховой компании или наличие банковской гарантии банка, аккредитованного АИЖК, для обеспечения ответственности Застройщика по ДДУ в случае, если срок с заключения ДДУ до ввода объекта в эксплуатацию более 6 месяцев;
* наличие на момент заключения ДДУ правоустанавливающих документов на земельный участок, разрешения на строительство и иной исходно-разрешительной документации; проектной декларации по Проекту;
* наличие правоустанавливающих документов на объекты, введенные в эксплуатацию, в случае приобретения их в состав имущества ЗПИФН в объектах.