



# ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ОБЛИГАЦИИ: ИТОГИ 2021 г.

ДОМ.РФ

# СОДЕРЖАНИЕ

Ключевые результаты 2021 г.	3
Статус реализации механизма	4
<b>I. Выпуск облигаций СОПФ ДОМ.РФ</b>	<b>6</b>
Дебютный выпуск облигаций для финансирования инфраструктуры	7
Второй выпуск облигаций для финансирования инфраструктуры	8
<b>II. Одобрённые проекты в рамках механизма</b>	<b>9</b>
Загородный квартал «Белый хутор»	10
Микрорайон «Новая Тула»	11
Жилой комплекс в районе аэропорта Плеханово	12
Проект в районе проспекта Надежды Плевицкой	13
ЖК «УЮН-Парк»	14
МКД «Микрорайон № 17»	15
<b>III. Иная деятельность подразделения «Инфраструктурные облигации» ДОМ.РФ</b>	<b>16</b>
Участие в развитии законодательства	17
Работа над инфраструктурными бюджетными кредитами	18
Внутренние процессы	19

## Одобрено 9 проектов в 6 субъектах

94 млрд руб. Бюджет проектов
14,4 млрд руб. Сумма одобренных займов
~1,8 млн кв. м Ввод жилья
~36 тыс. Число семей, улучшающих жилищные условия
5 договоров Займа подписано

- **Сентябрь** – выпуск облигаций с купоном **8,00%** годовых на **10 млрд руб.**



«Социальный» выпуск 2021 года  
Выпуск облигаций СОПФ признан  
«Социальными облигациями года»  
на премии Cibonds Awards-2021

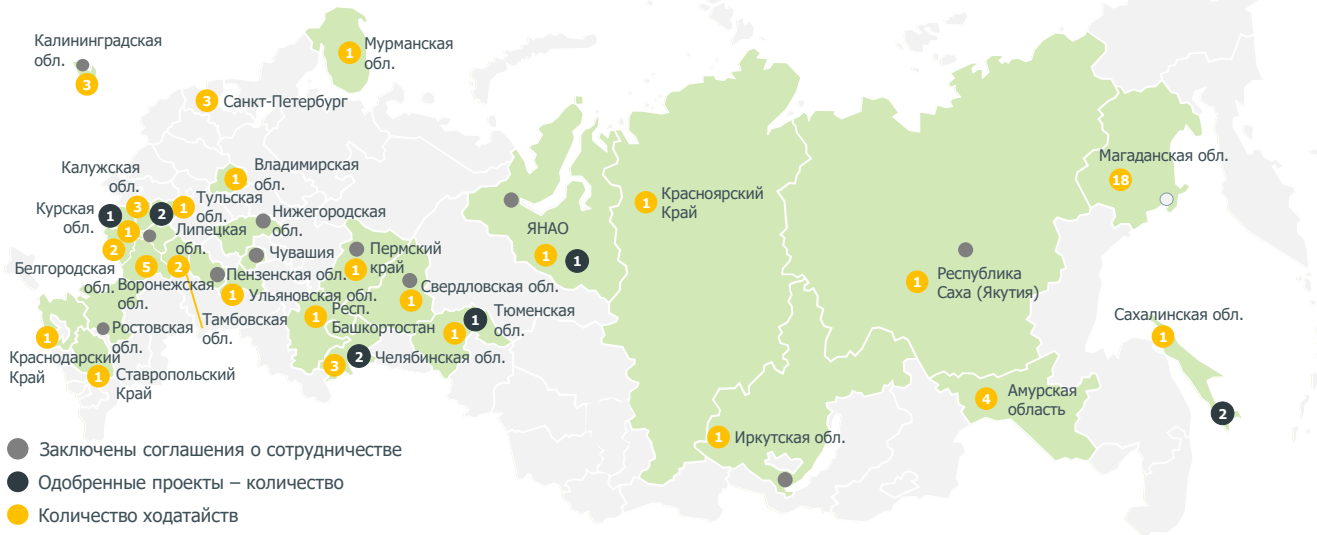
- **Декабрь** – выпуск облигаций с купоном **9,05%** годовых на **10 млрд руб.**

**20 млрд руб.<sup>1</sup>**

Исполнено КПЭ национального проекта  
«Жилье и городская среда» по объему выпуска  
инфраструктурных облигаций

## Региональное развитие и работа на рынке

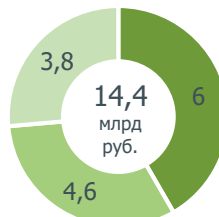
17 соглашений О сотрудничестве с регионами заключено
--



Распределение проектов по типам инфраструктуры



Распределение проектов по сумме инфраструктурных займов по проектам, млрд руб.



- Инженерная
- Социальная
- Дорожная

1. Привлеченные средства от эмиссии облигаций для финансирования инфраструктуры размещены на залоговом счете в рамках Программы облигаций, регистрационный номер 4-00598-R-001P от 01.04.2021 г. (с учетом изменений, зарегистрированных Банком России 02.08.2021) и постановления Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 № 2459 «Об утверждении Правил финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации»



Президент Российской Федерации  
Владимир Владимирович Путин

«А что касается крупной массовой застройки, то институт развития «ДОМ.РФ» будет привлекать ресурсы с финансового рынка через размещение облигаций. Такой механизм отработан, в целом работает и функционирует хорошо. Представлять эти ресурсы застройщикам необходимо в виде целевых займов... Правительству РФ обеспечить выпуск инфраструктурных облигаций в целях развития жилищного и транспортного строительства, в том числе для реализации пилотных проектов»



Председатель Правительства РФ  
Михаил Владимирович Мишустин

«Механизм взаимодействия с субъектами Российской Федерации отработаем в рамках пилотных проектов. <...> Рассчитываем, что эти меры позволят развивать производство, повысить инвестиционную привлекательность регионов, поддерживать бизнес и создавать больше новых рабочих мест. И в конечном итоге – улучшить качество жизни наших граждан. Кроме того, в течение четырех лет будет привлечено 150 млрд руб. за счет облигаций. Это позволит обеспечить предоставление льготных инфраструктурных займов под 4% сроком до 15 лет, а по отдельным проектам — до 30 лет. Вся необходимая нормативная база по этим проектам сформирована»



Министр строительства и ЖКХ  
Ирек Энварович Файзуллин

«Одним из важнейших для себя направлений работы в министерстве считаем развитие инфраструктуры. <...> Понятно, что без развития и модернизации инфраструктуры транспортной, коммунальной, инженерной нам этих задач не решить. <...> Речь идет об инфраструктурном меню — это инфраструктурные облигации, бюджетные кредиты и средства Фонда национального благосостояния, инструменты, внедрение которых сегодня активно поддерживается кабмином»



Генеральный директор ДОМ.РФ  
Виталий Леонтьевич Мутко


«Этот эффективный для бизнеса и регионов инструмент позволит обеспечить новые жилые микрорайоны школами, детскими садами, дорогами и инженерными сетями. Конечная цель – улучшение качества жизни людей, именно на это направлена работа института развития ДОМ.РФ»


31.12.2020  Утверждение Правил Механизма →

Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 № 2459 утверждены **Правила финансирования строительства (реконструкции)** объектов инфраструктуры с использованием специализированных обществ проектного финансирования, предусматривающие возможность **льготного долгосрочного** финансирования строительства (реконструкции) инфраструктуры<sup>3</sup>.


**Механизм** является **одним из инструментов «Инфраструктурного меню»**, разработанного Правительством Российской Федерации по поручению Президента В.В. Путина.


Механизм **позволяет финансировать** дорожно-транспортную, инженерную и социальную **инфраструктуру в рамках** проектов **жилищного строительства**, а также **общегородскую инфраструктуру в российских регионах**.


 Проведение маркетингового Механизма, разработка документации, анализ проектов, получение ходатайств и одобрение проектов КОУ

07.07.2021 (17.07.2021)  Расшивка «узкого места»: поправки в 1531 (вступление в силу)

08.07.2021  Одобрение МВК<sup>1</sup> первого проекта – социальной инфраструктуры в Челябинской области


07.09.2021  Одобрение МВК проекта инженерной инфраструктуры в Тюменской области


09.08.2021  Одобрение МВК проекта инженерной инфраструктуры в Тульской области


14.09.2021  Одобрение МВК проекта социальной инфраструктуры в Тульской области


23.09.2021  Дебютный выпуск облигаций на сумму 10 млрд руб.


29.10.2021  Подписание первого договора займа в Тульской области


29.11.2021  Одобрение МВК проекта инженерной инфраструктуры в Челябинской области

16.12.2021  Одобрение МВК проекта социальной инфраструктуры в Курской области

23.12.2021  Первое одобрение Правкомиссией<sup>2</sup> проекта – инженерной и дорожной инфраструктуры в Сахалинской области – в формате концессии

23.12.2021  Второй выпуск облигаций на сумму 10 млрд руб.

29.12.2021  Одобрение МВК проекта социальной инфраструктуры в ЯНАО

30.12.2021  Первое финансовое закрытие ГЧП-проекта в Сахалинской области ↓

## Планы на 2022 г.:

Расширение взаимодействия с банками-партнерами для финансирования инфраструктурных проектов



БАНК



ГАЗПРОМБАНК



СБЕР



открытие

Банк



МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК



ПСБ



ВТБ

ИНФРАСТРУКТУРНЫЙ ХОЛДИНГ

Заклучено

**7 соглашений**

о сотрудничестве с банками

1. Межведомственная комиссия по отбору проектов строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

2. Правительственная комиссия по региональному развитию в Российской Федерации 3. Далее – Механизм, Правила

# ВЫПУСК ОБЛИГАЦИЙ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ



# ДЕБЮТНЫЙ ВЫПУСК ОБЛИГАЦИЙ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ СОПФ «ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ОБЛИГАЦИИ»



Книга заявок 21 сентября 2021  
Размещение 23 сентября 2021



Выпуск «социальных» облигаций  
с купоном **8,00%** годовых  
**10 000 000 000 РУБ**

Срок обращения 3,16 года  
(погашение 15.11.2024)

Организаторы



БАНК



ГАЗПРОМБАНК

## Факторы инвестиционной привлекательности

- **Первый выпуск облигаций** для финансирования комплексных инфраструктурных проектов, формирующих комфортную среду проживания
- **Создан новый класс инструментов**, позволяющий направлять ресурсы с рынков капитала в проекты, находящиеся в регионах
- **Соответствие принципам социальных облигаций** стандартам в области ответственного инвестирования, разработанным Международной ассоциацией рынков капитала (International Capital Market Association, ICMA)
- **Наивысшее кредитное качество** подтверждено рейтингом «AAA(RU)» от агентства АКРА
- **Уникальное кредитное усиление:** резервная линия от ДОМ.РФ; поручительство ДОМ.РФ на все выплаты по облигациям; залог прав требований по займам
- **Крупнейшие инвесторы выпуска:** Международный инвестиционный банк – **1,5 млрд руб.** Евразийский Банк Развития – **1,75 млрд руб.**

## «Социальная» верификация

- **Выпуск** включен в реестр социальных облигаций ICMA (независимое **заключение** о соответствии от Эксперт РА)
- Выпуск **включен** в **Сектор устойчивого развития** Московской биржи (сегмент «национальные проекты»)
- Выпуск признан «Социальными облигациями года» на премии **Cbonds Awards-2021**



РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО



ICMA

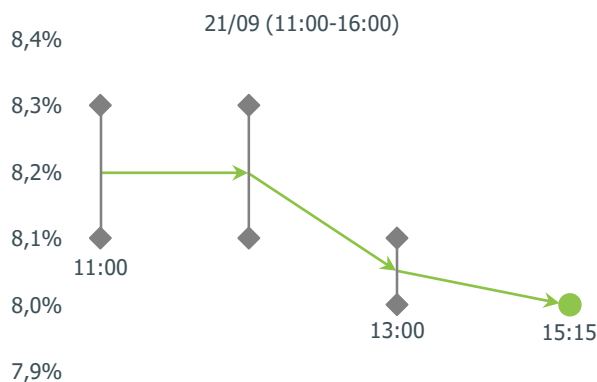
International Capital Market Association



ЦЕЛИ В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

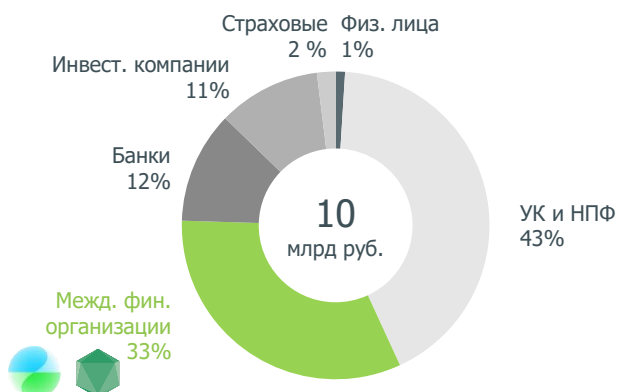
## Результаты выпуска

### Динамика ставки купона



- Начальный диапазон: 8,10-8,30%
- Финальная ставка купона: 8,00%
- Спред к ОФЗ: 110 б.п.

### Структура инвесторов



- В книгу поступили заявки от всех категорий инвесторов, в т.ч. треть от международных
- В ходе сбора книги заявок сформирована 3-х кратная переподписка
- По финальной ставке переподписка – 1,5х

# ВТОРОЙ ВЫПУСК ОБЛИГАЦИЙ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ СОПФ «ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ОБЛИГАЦИИ»



Книга заявок 21 декабря 2021  
Размещение 23 декабря 2021



Выпуск «социальных» облигаций  
с купоном **9,05%** годовых

**10 000 000 000 РУБ**

Срок обращения 1,9 года

Организаторы

СО-организатор



БАНК



Евразийский  
Банк  
Развития



ГАЗПРОМБАНК

## Факторы инвестиционной привлекательности

- **Второй выпуск облигаций** для финансирования комплексных инфраструктурных проектов, формирующих комфортную среду проживания, закрепил успех дебютной сентябрьской сделки
- **Соответствие принципам социальных облигаций** – стандартам в области ответственного инвестирования, разработанным Международной ассоциацией рынков капитала (International Capital Market Association, ICMA)
- **Наивысшее кредитное качество** подтверждено рейтингом «AAA(RU)» от агентства АКРА
- **Уникальное кредитное усиление:** резервная линия от ДОМ.РФ; поручительство ДОМ.РФ на все выплаты по облигациям; залог прав требований по займам
- **Крупнейшие инвесторы выпуска:** Евразийский Банк Развития – **2,5 млрд руб.**

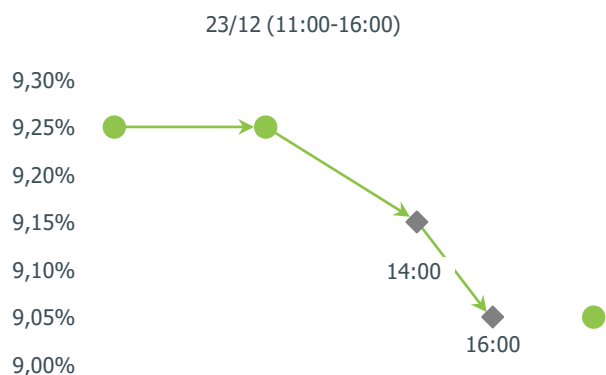
## «Социальная» верификация

- **Выпуск** включен в реестр социальных облигаций ICMA (независимое **заключение** о соответствии от Эксперт РА)
- Выпуск **включен** в **Сектор устойчивого развития** Московской биржи (сегмент «национальные проекты»)

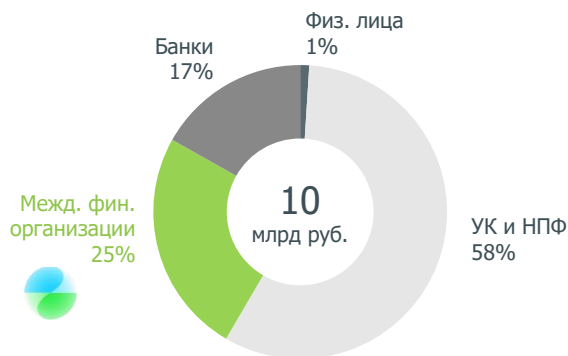


## Результаты выпуска

### Динамика ставки купона



### Структура инвесторов



- Начальный диапазон: 9,25%
- Финальная ставка купона: 9,05%
- Спред к ОФЗ: 77 б.п. – на уровне лучших эмитентов первого эшелона и существенно лучше дебютного выпуска
- В книгу поступили заявки от всех категорий инвесторов, в том числе, международных
- Более чем 2-х кратная переподписка по финальному уровню ставки купона, каждый из инвесторов хотел получить максимально возможный размер аллокации



# ОДОБРЕННЫЕ ПРОЕКТЫ ДОМ.РФ В РАМКАХ МЕХАНИЗМА



# ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ «БЕЛЫЙ ХУТОР»



Челябинская область



«Мы проводим первое заседание межведомственной комиссии по строительству проектов инфраструктуры с использованием облигаций. <...> Первый проект, который рассматривает комиссия, – это строительство социальной инфраструктуры для комплексного освоения загородного квартала «Белый Хутор» в Челябинской области. И здесь, как и в перспективе для каждого отдельного проекта важно рассматривать возможность применения всего спектра механизмов «инфраструктурного меню» – наряду с инфраструктурными облигациями это и бюджетные кредиты, и использование средств ФНБ. Это, в свою очередь, необходимо для формирования комплексного подхода к развитию инфраструктуры в регионах»

Министр строительства и ЖКХ РФ  
Ирек Энварович Файзуллин

«Я очень рад, что первый такой проект в стране реализуют в Челябинской области. <...> Вместе со строительством инфраструктуры для нового жилья, мы для «Белого хутора» будем строить социальную инфраструктуру с привлечением инфраструктурных облигаций, точнее займа, который на льготных условиях позволит нам, не отвлекая бюджетные средства, быстро построить социальную инфраструктуру для жителей «Белого хутора»



Губернатор Челябинской области  
Алексей Леонидович Текслер

## Заемщик

**АО «Южно-Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки»**

## Адрес

Челябинская область, Сосновский район,  
пос. Западный, **мкр. Белый Хутор**

## Площадь объектов

- Земельный участок: **40,2 га**
- Общая площадь: **101,7 тыс. кв. м**
  - Жилая: **73,5 тыс. кв. м**
  - Коммерческая: **1,4 тыс. кв. м**

## Возводимая инфраструктура

- Социальная инфраструктура, в том числе:
  - Школа на **1 100** мест
  - Детский сад на **278** мест
- Инженерная инфраструктура
- Транспортная инфраструктура (внутриквартальные дороги)

## Срок реализации проекта

2021-2027 гг.

## Сумма займов

- **1,8 млрд руб.**, в том числе:
  - 1,4 млрд руб. социальная инфраструктура
  - 0,4 млрд руб. инженерная инфраструктура

## Обеспечение займа

- Социальная инфраструктура:
  - 100% гос. гарантия Челябинской обл.
- Инженерная инфраструктура:
  - 90% гос. гарантия Челябинской обл.
  - 10% поручительство АО «ДОМ.РФ»



# МИКРОРАЙОН «НОВАЯ ТУЛА»



## Тульская область

- Использование инфраструктурных облигаций позволит профинансировать создание инфраструктуры проекта, где **часть объектов микрорайона будет задействована для обеспечения жильём отдельных категорий граждан**, а также для расселения аварийного жилья
- В рамках тульского пилота **будет выстроена и опробована на практике сложная архитектура сделок** с множеством контрагентов и партнёров, которая предполагает использование биржевой инфраструктуры для привлечения средств частных инвесторов и доведения их до застройщика

«Тульская область совместно с Минстроем и ДОМ.РФ ведет продуктивную работу по реализации в регионе механизма инфраструктурных облигаций. Это позволит сделать новый микрорайон города комфортным для жизни людей и обеспечить его всей необходимой инфраструктурой. В целом это важный инструмент при достижении показателей национального проекта «Жилье и городская среда»

Заместитель председателя правительства Тульской области, Элеонора Викторовна Шевченко



### Заемщик

**АО «Корпорация развития Тульской области»**

### Адрес

Тульская область, д. Нижняя Китаевка, Калужское шоссе

### Площадь объектов

- Земельный участок: **97,4 га**
- Общая площадь: **1 128 тыс. кв. м**
  - Жилая: **771 тыс. кв. м**
  - Коммерческая: **21 тыс. кв. м**

### Возводимая инфраструктура

- Социальная инфраструктура, в том числе:
  - Школа на 1 100 мест
  - 2 детских сада на 480 мест
- Инженерная инфраструктура
- Транспортная инфраструктура (внутриквартальные дороги)

### Срок реализации проекта

2021-2032 гг.

### Сумма займов

- 3,7 млрд руб.** в том числе:
  - 1,7 млрд руб. социальная инфраструктура
  - 2,0 млрд руб. инженерная инфраструктура

### Обеспечение займа

- Социальная инфраструктура
  - 100 % гос. гарантия Тульской области
- Инженерная инфраструктура
  - 90% гос. гарантия Тульской области
  - 10% поручительство ДОМ.РФ



# ЖК В РАЙОНЕ АЭРОПОРТА ПЛЕХАНОВО



Тюменская область



«Строительство жилого микрорайона на территории аэропорта Плеханова – это крайне важный и масштабный для Тюмени проект. Недавно в рамках рабочей поездки мне удалось лично ознакомиться с ходом его реализации. Площадь полностью готова для строительства и развития территории. Применение механизма инфраструктурных облигаций позволит создать на территории более 50 га современную инфраструктуру, которая является неотъемлемой частью жилья нового качества и необходима для формирования комфортных условий проживания людей»

Заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ  
Никита Евгеньевич Стасишин

«Для Тюменской области важно участие в пилотном проекте по использованию облигаций для финансирования строительства объектов инфраструктуры для жилищного строительства. Новый механизм позволит оперативно запустить в Тюмени очередной крупный проект комплексного жилищного строительства, обеспечит еще больше возможностей в выборе при покупке квартир. В целом более семи тысяч семей смогут приобрести новое жилье, построенное с использованием инфраструктурных облигаций. Общий срок освоения участка составит пять лет, при этом первый дом запланирован к вводу уже в декабре 2022 года»



Губернатор Тюменской области  
Александр Викторович Мур

Заемщик

**АО «Тюменское областное дорожно-эксплуатационное предприятие»**

Адрес

Тюменская область, г. Тюмень,  
район аэропорта «Плеханово»

Площадь объектов

- Земельный участок: **51 га**
- Общая площадь: **577 тыс. кв. м**
  - Жилая: **307 тыс. кв. м**
  - Коммерческая: **7 тыс. кв. м**

Возводимая инфраструктура

- Инженерная инфраструктура
- Транспортная инфраструктура (внутриквартальные дороги)

Срок реализации проекта

2021-2026 гг.

Сумма займа

**0,7 млрд руб.**

Обеспечение займа

- Инженерная инфраструктура
  - 90% гос. гарантия Тюменской области
  - 10% поручительство АО «ДОМ.РФ»



# ПРОЕКТ В РАЙОНЕ ПР-ТА НАДЕЖДЫ ПЛЕВИЦКОЙ



«Комфорт и развитая инфраструктура все чаще выходят на первое место при выборе жилья. И социальная инфраструктура для многих граждан уже является не просто бонусным условием, а определяющим фактором. Строительство детского сада в составе жилого комплекса в Курской области – это необходимый элемент формирования комфортной среды для жизни людей. Для значительной части жителей нового микрорайона этот проект позволит удовлетворить один из приоритетных запросов, предъявляемых к качеству жилья»

Заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ  
Никита Евгеньевич Стасишин

«Важно, чтобы при строительстве многоквартирного жилья применялся комплексный подход. Мы стремимся к тому, чтобы новые микрорайоны были в полном объеме обеспечены социальными объектами. Поэтому Курская область договорилась о пилотной работе с ДОМ.РФ. С помощью механизма инфраструктурных облигаций предполагается ускорить решение этой задачи и реализовать другие важные для курян проекты»

Губернатор Курской области  
Роман Владимирович Старовойт



Заемщик

**АО «Курское областное ипотечное агентство»**

Адрес

Курская область, г. Курск, **проспект Надежды Плевицкой**

Площадь объектов

- Земельный участок: **14,65 га**
- Жилая площадь: **302 тыс. кв. м**

Возводимая инфраструктура

Социальная инфраструктура  
(Детский сад на 280 мест)

Срок реализации проекта

2022 – 2023 гг.

Сумма займа

**0,4 млрд руб.**

Обеспечение займа

100% гос. гарантия Курской области





«Для Сахалинской области сотрудничество с ДОМ.РФ имеет принципиально важное значение. Финансирование создания инженерной и дорожной инфраструктуры позволит развернуть строительство современных домов на новых земельных участках и обеспечить жильем 10 тыс. сахалинцев. Таким образом, мы решаем и вопрос привлечения в регион востребованных специалистов, и повышения качества жизни людей»

Губернатор Сахалинской области  
Валерий Игоревич Лимаренко

«Новый инструмент ДОМ.РФ обеспечивает жилые микрорайоны всей необходимой инфраструктурой. Это ещё и элемент поддержки бизнеса, инвесторы вместе с государством получают возможность запускать масштабные проекты, имеющие к тому же важное социальное значение. А использование этого механизма в рамках ГЧП и концессий позволит эффективно масштабировать его по всей стране»

Генеральный директор ДОМ.РФ  
Виталий Леонтьевич Мутко



### Заемщик

- **ООО «Инфраструктурные Решения-3»** (объекты электроснабжения)
- **ООО «Инфраструктурные Решения-4»** (дорожная инфраструктура)

### Адрес

Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск

### Площадь объектов

- Земельный участок: **120 га**
- Жилая площадь: **297 тыс. кв. м**

### Возводимая инфраструктура

- Инженерная инфраструктура (объекты электроснабжения)
- Дорожная инфраструктура (внутриквартальные дороги)

### Срок реализации проекта

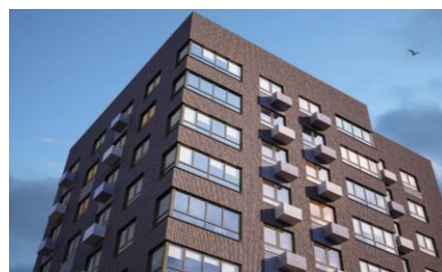
2021 – 2041 гг. - инженерная инфраструктура  
2021 – 2051 гг. - дорожная инфраструктура

### Сумма займов

- **5,4 млрд руб.** в том числе:
  - 3,8 млрд руб. дор-ная инфраструктура
  - 1,6 млрд руб. инже-ная инфраструктура

### Обеспечение займа

Залог долей в уставном капитале Заемщика, залог прав требований (в т. ч. по договорам банковского счета), ипотека прав аренды на земельный участок, межкредиторское соглашение и др.





«Наличие качественной инфраструктуры является важнейшим фактором для создания комфортной среды для жизни. Для многих граждан – это также ключевой ориентир при выборе будущего места жительства. Социальная инфраструктура, связанная с образованием, здесь имеет особое значение, ведь такие объекты во многом определяют будущее и возможность развития. Все, что связано с образованием, должно быть удобным. Строительство школы и детского сада в новом жилом комплексе в ЯНАО в соответствии с современными стандартами, в свою очередь, создаст дополнительные условия для развития потенциала города Губкинский и повышения качества жизни его жителей»

Заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ  
Никита Евгеньевич Сташишин

«Наша приоритетная задача – расселить на Ямале миллион квадратных метров аварийного жилья. По всему округу идёт масштабное строительство. В новый микрорайон в Губкинском переедет почти тысяча семей. Важно создать для них комфортную среду, чтобы все необходимое было в шаговой доступности. Использование инфраструктурных облигаций позволит на льготных условиях построить в микрорайоне современные школу и детский сад»

Губернатор Ямало-Ненецкого автономного округа  
Дмитрий Андреевич Артюхов



### Заемщик

**АО «Управляющая медицинская компания «Нордмедком»**

### Адрес

Ямало-Ненецкий автономный округ, город  
Губкинский, микрорайон № 17

### Площадь объектов

- Земельный участок: **11,3 га**
- Общая площадь: **75 тыс. кв. м**
  - Жилая: **50,1 тыс. кв. м**

### Возводимая инфраструктура

- Социальная инфраструктура, в т. ч.:
  - Школа на 400 мест
  - Детский сад на 240 мест

### Срок реализации проекта

2021-2024 гг.

### Сумма займов

**2,4 млрд руб.**

### Обеспечение займа

100% гос. гарантия Ямало-Ненецкого автономного округа



ИНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ  
ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ  
«ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ  
ОБЛИГАЦИИ» ДОМ.РФ





## Постановление №1531

**Статус:** 07.07.2021 внесены изменения в ПП РФ от 13.12.2017 № 1531 о реструктуризации обязательств субъектов РФ перед РФ по бюджетным кредитам (принято ПП РФ от 07.07.2021 г. №1130)

### **Изменения:**

- Исключение государственных гарантий субъектов РФ в рамках механизма из мониторинга соглашений с Минфином России по государственному долгу

## Постановление №2459

**Первые поправки:** 01.04.2021 внесены изменения в ПП РФ от 31.12.2020 №2459 (принято постановление Правительства Российской Федерации от 01.04.2021 г. №521)

### **Ключевые изменения:**

- Возможность реализации проектов с общей площадью жилых помещений не менее 50 тыс. кв. м, или проектов, реализуемых по договорам комплексного развития территорий (ч. 5 и 7 ст. 18 Федерального закона № 494-ФЗ от 30.12.2020 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс»)

**Вторые поправки:** 07.07.2021 внесены изменения в ПП РФ от 31.12.2020 № 2459 (принято постановление Правительства Российской Федерации от 07.07.2021 г. №1130)

### **Ключевые изменения:**

- Возможность реализации проектов через механизм ГЧП/концессий
- Участие в механизме субъектов РФ с уровнем государственного долга к общему объему доходов бюджета субъекта РФ (до 75%) по решению Правкомиссии
- Увеличение сроков финансирования проектов
- Расширение типов финансируемой инфраструктуры

**Ожидаемые поправки:** ДОМ.РФ инициировало внесение изменений в ПП, направленных на расширение числа проектов. 30.12.2021 завершено согласование с ФОИВ

### **Предлагаемые изменения:**

- Возможность обеспечения займа с использованием государственной гарантии субъекта РФ и независимой гарантии и (или) поручительства институтов развития или государственных корпораций развития (ВЭБ.РФ)
- Возможность финансирования проектов, реализуемых юридическими лицами, вне зависимости от их организационно-правовой формы
- Возможность финансировать проекты ГЧП/концессий несколькими финансирующими организациями на условиях равных партнеров
- Снижение объема собственного участия в проектах ГЧП/концессий до 10% для Дальнего Востока (вместо 20% в общем случае)

# РАБОТА НАД ИНФРАСТРУКТУРНЫМИ БЮДЖЕТНЫМИ КРЕДИТАМИ

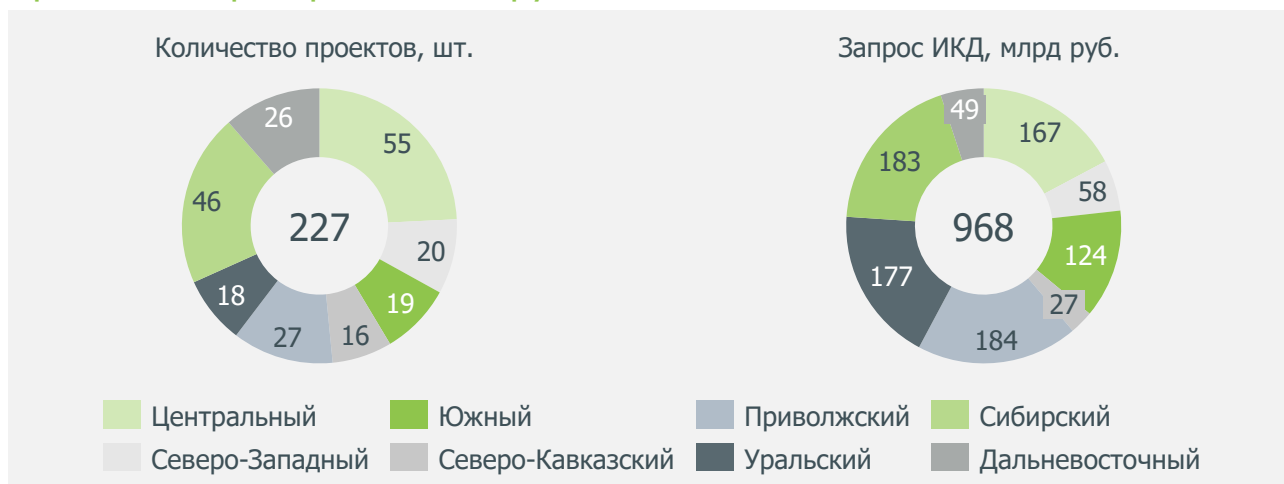


Бюджетные инфраструктурные кредиты по ставке 3% годовых и сроком погашения 15 лет:

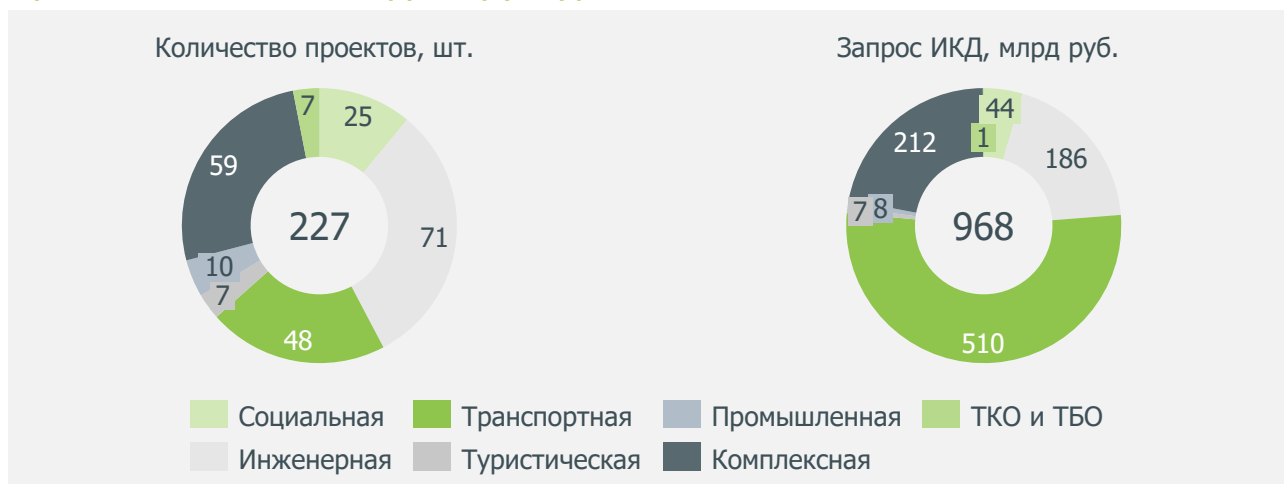
- **Один из финансовых инструментов, призванных стимулировать создание и модернизацию инфраструктуры:** инженерной, социальной, туристической, промышленной, дорожно-транспортной, а также инфраструктуры в области сельского хозяйства
- Инструмент **входит в инфраструктурное меню**, которое Правительство РФ разработало по инициативе Президента РФ
- **Займы предоставляются регионам под полным контролем Федерального казначейства** и только под конкретные проекты, прошедшие детальную экспертизу на федеральном уровне

ДОМ.РФ, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 14 июля 2021 г. №1190, **рассмотрело заявки субъектов Российской Федерации и подготовило экспертные заключения по инфраструктурным проектам**, которые реализуются в целях обеспечения жилищного строительства. Экспертное заключение «ДОМ.РФ» включает оценку региональных социально-экономических и бюджетных эффекты от реализации жилищных проектов

## Проекты по федеральным округам



## Проекты по типам инфраструктуры



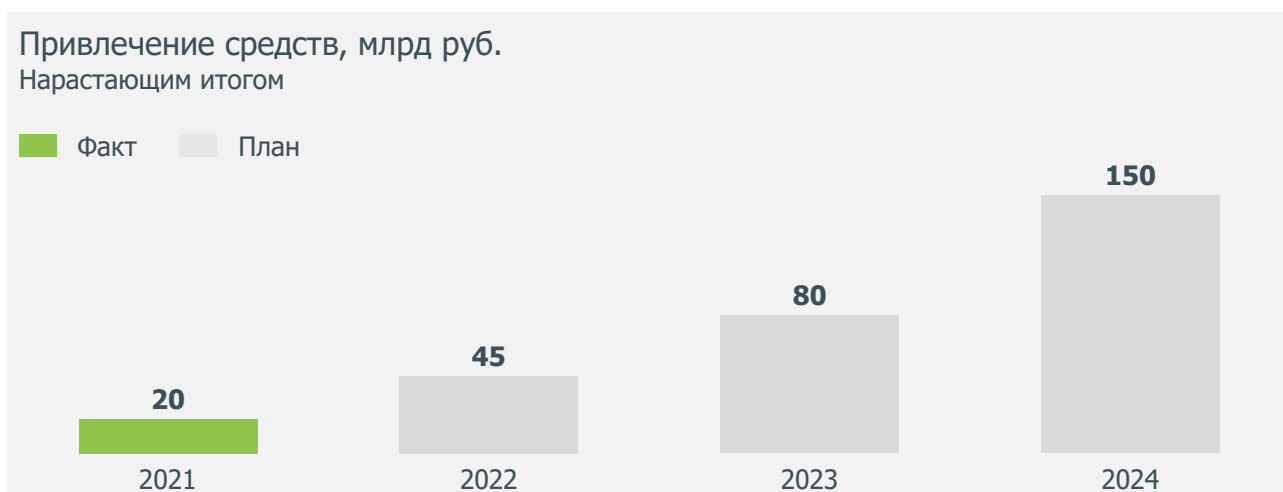
- В рамках работы над инфраструктурными бюджетными кредитами было рассмотрено **более 383 заявок** на общую сумму более **1,4 трлн руб.**, включая **более 283 заявки** на общую сумму более **1,05 млрд руб.**, в целях обеспечения жилищного строительства
- По результатам рассмотрения экспертных заключений профильных ФОИВов и ДОМ.РФ Правительственной комиссией было отобрано **227** проектов в **82** субъектах Российской Федерации

## Организация работы Бэк-офиса

- **Подготовлена эмиссионная документация**, необходимая для привлечения финансирования
- **Заключены договоры для ведения деятельности СОПФ** и финансирования проектов
- **Подписан договор оказания услуг сервисного агента** с целью сопровождения договоров займа
- Утвержден **регламент проведения экспертиз проектов**
- **Создан сайт СОПФ ДОМ.РФ** и раздел «инфраструктурные облигации» сайта ДОМ.РФ

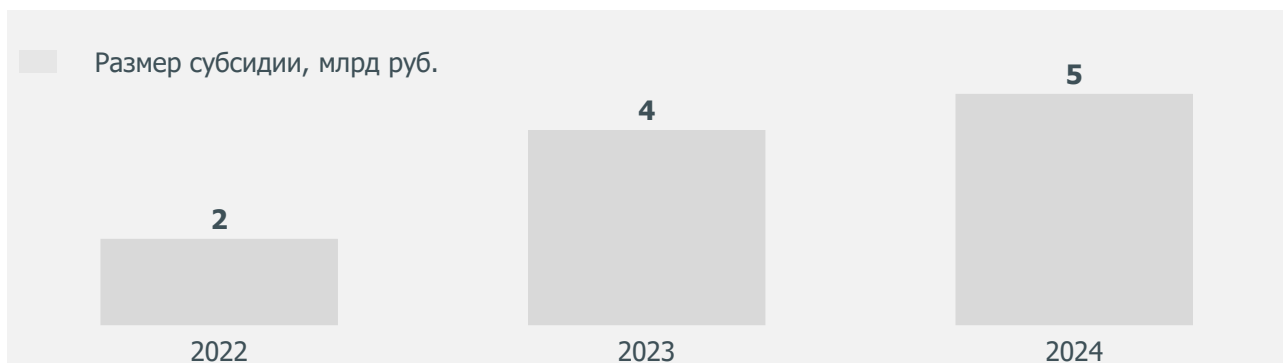
## Исполнение ключевых показателей эффективности

Согласно карте ключевых показателей эффективности ДОМ.РФ, определенной в соответствии с Единым планом по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года в рамках национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни» и соответствующей программой развития основных направлений деятельности ДОМ.РФ, **определены следующие КПЭ подразделения:**



**Показатель, запланированный на 2021 год, выполнен в полном объеме**

## Субсидия федерального бюджета для реализации механизма



**Запланировано выделение субсидии на выплату купонов по облигациям в рамках Федерального закона №390-ФЗ от 06.12.2021 «О федеральном бюджете на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов»**



**Москва, Воздвиженка, 10**

<https://сопф.дом.рф>

[https://дом.рф/облигации на финансирование инфраструктуры](https://дом.рф/облигации_на_финансирование_инфраструктуры)

e-mail: [infra\\_projects@domrf.ru](mailto:infra_projects@domrf.ru)

2021



---

# Инфраструктурные облигации

**Механизм облигаций для льготного долгосрочного финансирования инфраструктуры для жилищного строительства и развития городской среды  
(Постановление Правительства №2459)**

---



## Единый институт развития в жилищной сфере

Реализация государственных инициатив, направленных на повышение качества и доступности жилья



БАНК

## Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства

Проектное финансирование застройщиков с использованием эскроу счетов, ипотечное кредитование

## О компании АО ДОМ.РФ

- Статус АО ДОМ.РФ закреплен в 225-ФЗ
- 100% акций ДОМ.РФ находятся в собственности Российской Федерации
- АО ДОМ.РФ предоставляется государственная поддержка в соответствии с бюджетным законодательством РФ
- Реорганизация, ликвидация ДОМ.РФ допускаются только в соответствии с отдельным федеральным законом
- ДОМ.РФ соблюдает нормы финансовой устойчивости, ежеквартальное раскрытие
- Кредитные рейтинги:
  - Moody's: Baa3
  - Fitch: BBB
  - АКРА: AAA(RU)
  - Эксперт РА: ruAAA

## ДОМ.РФ – Единый институт развития в жилищной сфере

### Цель

Содействие развитию жилищной сферы, в том числе за счет привлечения в нее инвестиций, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации

### Основные направления деятельности



Развитие рынка  
ипотечных облигаций



Развитие комфортной  
городской среды



Развитие арендного  
жилья



Вовлечение  
и предоставление  
земельных участков



Финансирование  
инфраструктурных  
проектов



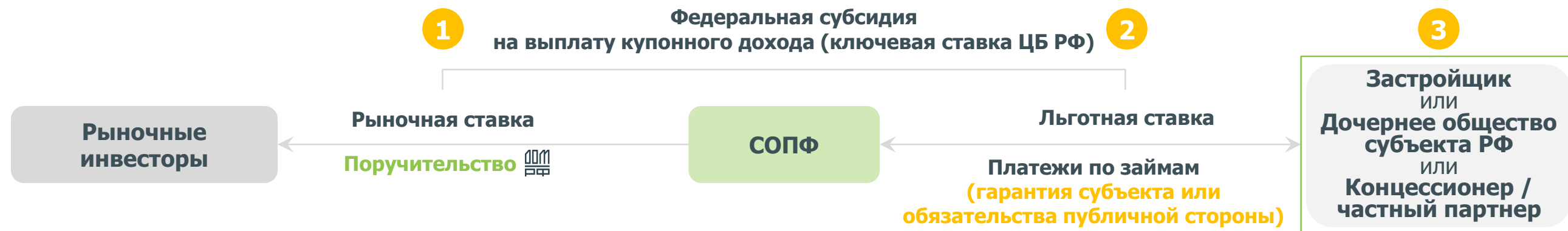
Проектное  
финансирование  
застройщиков



Оператор  
государственных  
ипотечных программ



Единая информационная  
система жилищного  
строительства



## Этапы работы проекта:

- 1** СОПФ<sup>1</sup> привлекает финансирование за счет размещения облигаций под поручительство ДОМ.РФ
- 2** СОПФ<sup>1</sup> выдает займы под обеспечение застройщикам, дочерним обществам субъектов РФ или концессионерам / частным партнерам
- 3** Строительство (реконструкция) объектов инфраструктуры за счет займов

## Варианты применения механизма инфраструктурных облигаций

Кто строит инфраструктуру?	Застройщик	Дочернее общество субъекта РФ <sup>2</sup>	Концессионер / Частный партнер
Источник погашения займа	<ul style="list-style-type: none"> <li>Продажа площадей после погашения кредита от любого банка на жилье (проектного финансирования)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Бюджет субъекта РФ с учетом реализации проекта</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Платежи публичной стороны</li> <li>Коммерческая выручка от использования объекта</li> </ul>
Типы инфраструктуры	<p>Социальная    Инженерная    Транспортная</p>	<p>Городская    Социальная    Инженерная    Транспортная</p>	<p>Городская    Социальная    Инженерная    Транспортная</p>
Обеспечение	90% государственная гарантия субъекта и 10% поручительство ДОМ.РФ	100% государственная гарантия субъекта	Финансовые обязательства публичной стороны для проектов ГЧП

**Финансирование доступно с 2021 года по ставке 3-4,5%**

<sup>1</sup> СОПФ – дочернее общество ДОМ.РФ

<sup>2</sup> Дочернее Общество Субъекта РФ (ДО) - дочернее общество на 100% принадлежащее субъекту РФ



# Основные условия механизма



Показатель	Строительство инфраструктуры при реализации проекта жилищного строительства	Строительство инфраструктуры для жилищного строительства и развития городской инфраструктуры	Строительство инфраструктуры через концессии / ГЧП
Целевое использование средств	<ul style="list-style-type: none"> <li>Инженерная, транспортная и социальная инфраструктура (в т.ч. парковки)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Объекты инфраструктуры для жилищного строительства, объекты социальной (в т.ч. здравоохранения и парковки), внешние сети инженерно-технического обеспечения, объекты транспортной инфраструктуры</li> <li>Объекты городской инфраструктуры, объекты ЖКХ, объекты социальной (в т.ч. здравоохранения и парковки), объекты транспортной инфраструктуры, общественные пространства, объекты информационных технологий</li> </ul>	
Заемщик	Застройщик / ДО Субъекта РФ	ДО Субъекта РФ	Концессионер / Частный Партнер
Сумма займа	> 300 млн руб.		
Ставка по займу	3 – 4%		3,5 – 4,5%
Срок реализации проекта	3 – 15 лет		3 – 30 лет
Срок займа	до 15 лет	до 20 лет	до 30 лет
Финансовая устойчивость	<ul style="list-style-type: none"> <li>Общий LLCR (проектное финансирование + инф-ный заем) <math>1,25x &gt; LLCR \geq 1,1x</math></li> </ul>	Бюджетная эффективность: <ul style="list-style-type: none"> <li>(жилищная инф-ра) <math>\geq 1,1x</math></li> <li>(общегородская инф-ра) <math>\geq 1,0x</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DSCR за период уплаты процентов (квартал) <math>1,2x &gt; DSCR \geq 1,05x</math></li> </ul>
Дополнительные условия	<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие <b>подтвержденного проектного финансирования</b></li> <li>Реализация проекта в рамках <b>комплексного развития территории</b> или <b>жилая площадь от 50 тыс. кв. м</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Долг субъекта РФ не более 75% собственных доходов</b> (субъекты с 50-75% по решению Правительственной Комиссии)</li> <li><b>Гарантия субъекта РФ</b></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Положительный <b>социально-экономический эффект</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b><math>\geq 20\%</math> собственных средств</b> (от полной стоимости проекта не включая капитальный грант)</li> </ul>






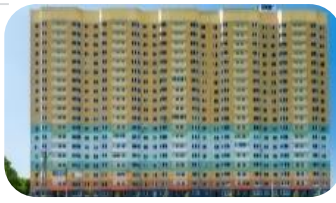









# Процедура отбора проектов в целях предоставления инфраструктурного займа

Этап	Участник	Функция	Тип проекта (II, III / IV раздел Правил)	
			II, III	IV
1 Подача заявки	Субъект РФ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Заявка от Заемщика (Застройщик / ДО / Частный Партнер)</li> <li>✓ Ходатайство высшего исполнительного органа субъекта РФ по Проекту</li> </ul>	✓	✓
2 Экспертиза проекта	ДОМ.РФ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Экспертное заключение <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Заключение о целесообразности финансирования Проекта</li> <li>▪ Кредитный анализ и описание коммерческих рисков (расчет финансовой устойчивости или социально-экономической эффективности Проекта)</li> <li>▪ Строительные риски и Правовые риски</li> </ul> </li> <li>✓ Основные условия займа</li> <li>✓ Согласование экспертного заключения коллегиальными органами управления АО ДОМ.РФ</li> </ul>	✓	✓
3 Решение об отборе Правительственной комиссией	Министры России Правительственная комиссия	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Решение об отборе проекта</li> <li>✓ Рекомендация о выдаче гарантии субъектом РФ по инфраструктурному займу</li> </ul>	✓	✗
4 Выдача займа	ДОМ.РФ и СОПФ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Заключение договора займа</li> <li>✓ Отлагательное условие по займу – предоставление гарантии субъекта РФ</li> </ul>	✓	✗
5 Выдача гарантии	Субъект РФ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Заключение договора о предоставлении государственной гарантии</li> </ul>	✓	✗
6 Открытие финансирования по займу	ДОМ.РФ и СОПФ			
7 Сопровождение займа	ДОМ.РФ и СОПФ			



**Контроль за целевым использованием средств**  
(в т.ч. расширенное банковское сопровождение, строительный контроль)

# Пилотные проекты, одобренные в 2021 году

Субъект	Стоимость жилищного проекта, млрд руб.	Общая стоимость инфраструктуры проекта, млрд руб.	Инфраструктурный заем, млрд руб.	Число проектов	Заемщик	Тип инфраструктуры	Финансирующий банк	
<b>Челябинская область</b> 	3,5	1,8	1,8	2	Дочернее общество субъекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>Социальная</li> <li>Инженерная</li> <li>Дорожная</li> </ul>	   БАНК	
<b>Тульская область</b> 	42,2	6,7	3,7	2	Дочернее общество субъекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>Социальная</li> <li>Инженерная</li> <li>Дорожная</li> </ul>	   БАНК	
<b>Тюменская область</b> 	19,0	1,1	0,7	1	Дочернее общество субъекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>Инженерная</li> <li>Дорожная</li> </ul>	   БАНК	
<b>Курская область</b> 	13,9	0,4	0,4	1	Дочернее общество субъекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>Социальная</li> </ul>	-	
<b>Сахалинская область</b> 	35,0	8,2	5,4	2	Концессионер	<ul style="list-style-type: none"> <li>Инженерная</li> <li>Дорожная</li> </ul>	-	
<b>ЯНАО</b> 	3,9	2,4	2,4	1	Дочернее общество субъекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>Социальная</li> </ul>	-	
<b>Сумма</b>	<b>117,5</b>	<b>20,6</b>	<b>14,4</b>	<b>9</b>				

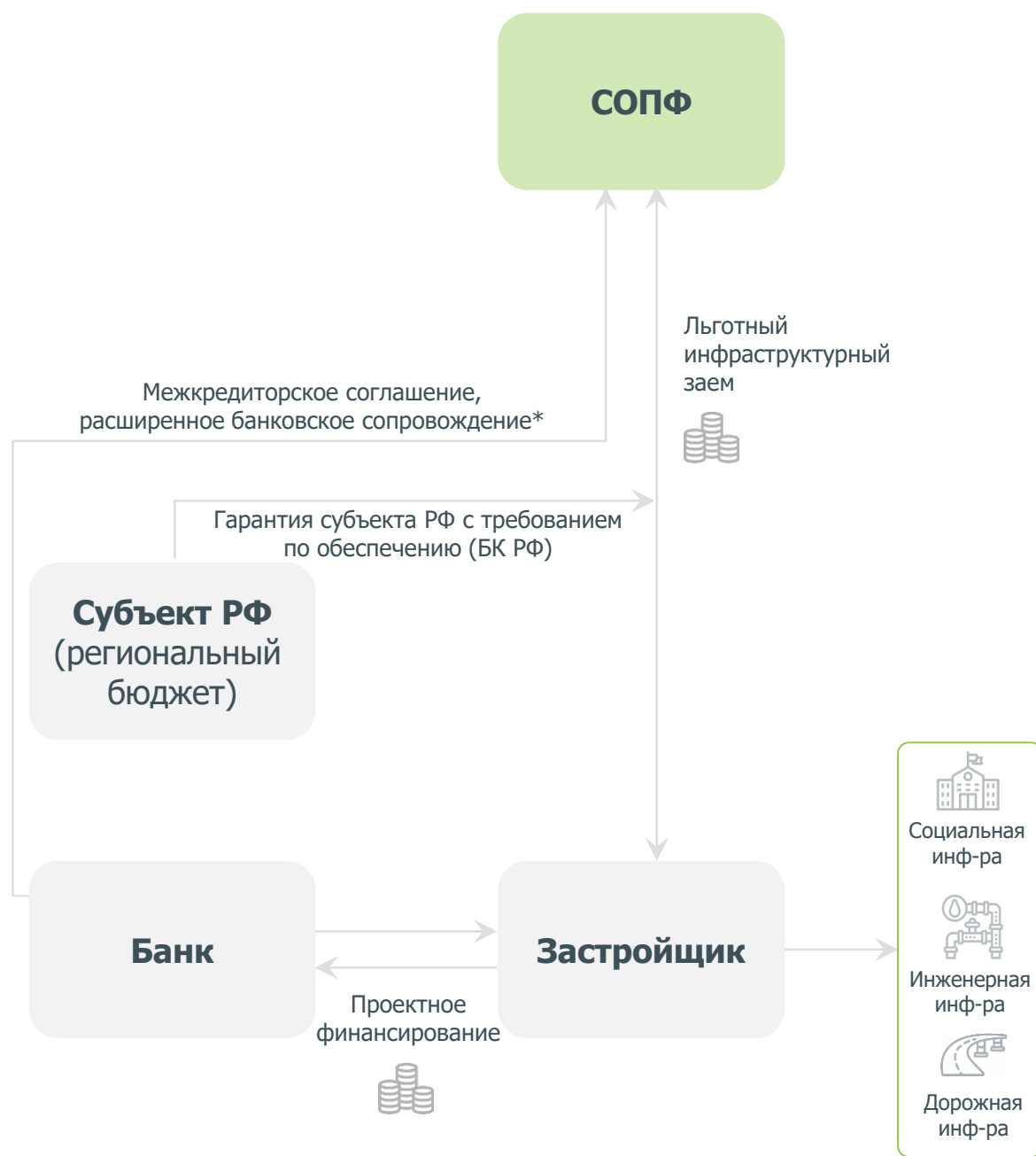
Сформирована воронка проектов для реализации в 2022 году и далее. Всего на рассмотрении находится **34 проекта в 28 регионах России** с объемом финансирования инфраструктуры на сумму **~190 млрд руб.**

# Приложение №1

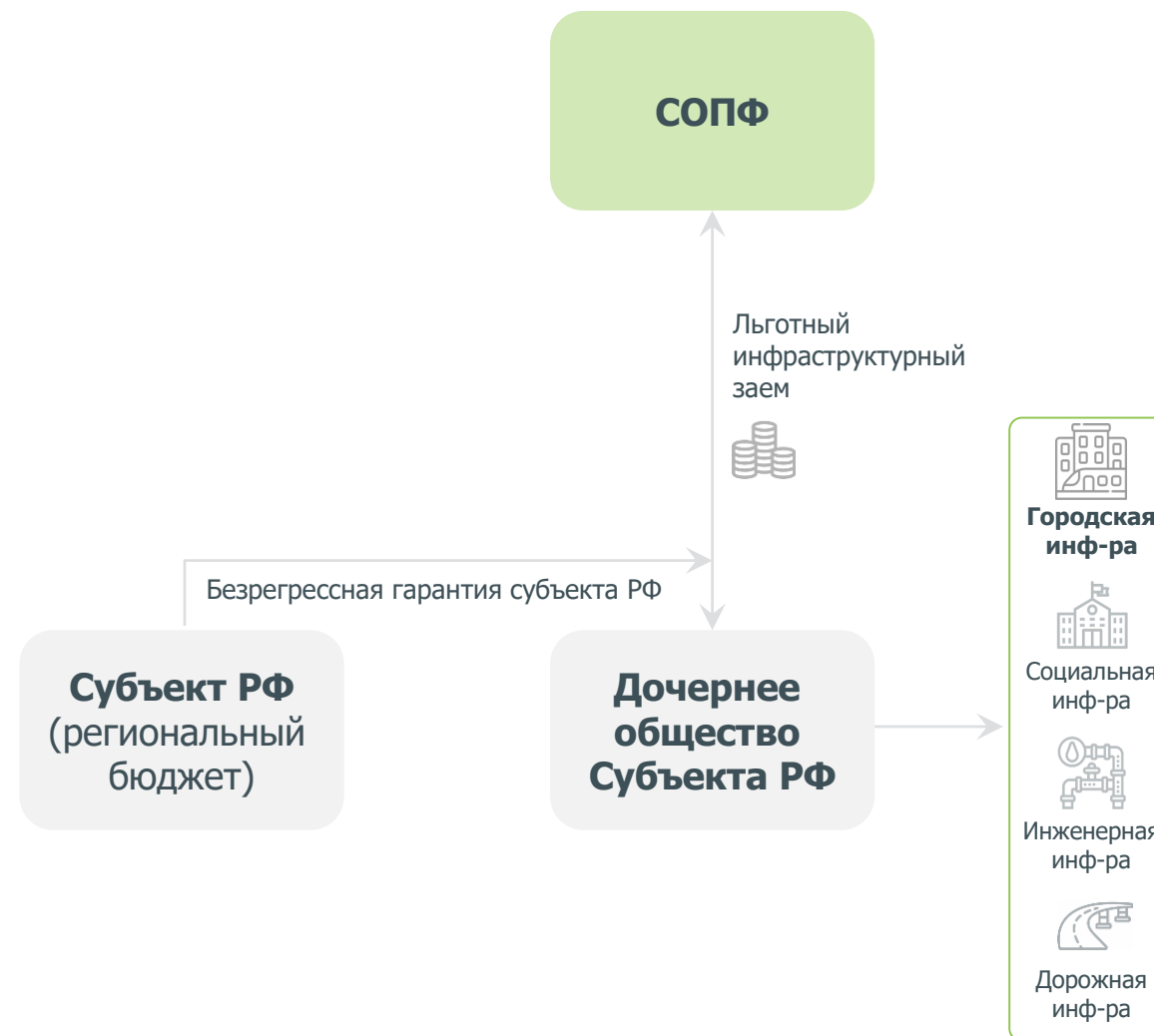
---

# Возможные схемы реализации механизма (1/3)

## 1 Финансирование застройщика под гарантию субъекта РФ



## 2 Финансирование ДО субъекта РФ для самостоятельного жилищного строительства и развития городской инфраструктуры + возвратность субъект предоставляет субсидию, но сначала платит аренду выкупает

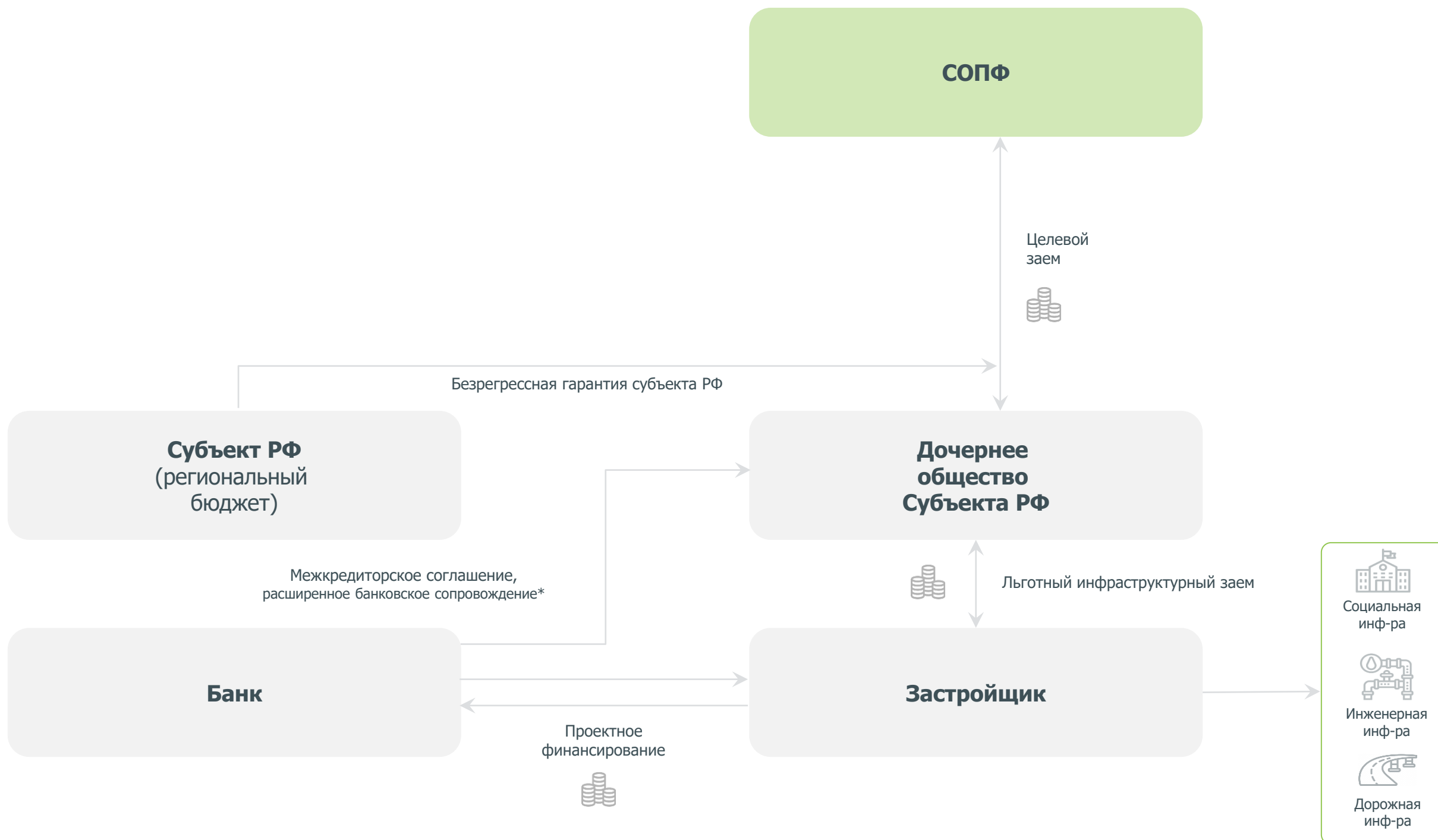


**Возвратность:** продажа жилых площадей  
**Обеспечение:** гарантия субъекта РФ, последзалог, залог объектов инф-ры, права требования по инф-ому займу

**Возвратность:** продажа жилых площадей, техприс (бюджнт, аренда)  
**Обеспечение:** гарантия субъекта РФ, последзалог, залог объектов инф-ры, права требования по инф-ому займу

\* расширенное банковское сопровождение осуществляется только от Банк ДОМ.РФ

## 3 Финансирование ДО субъекта РФ под гарантию субъекта РФ и передача займа застройщику

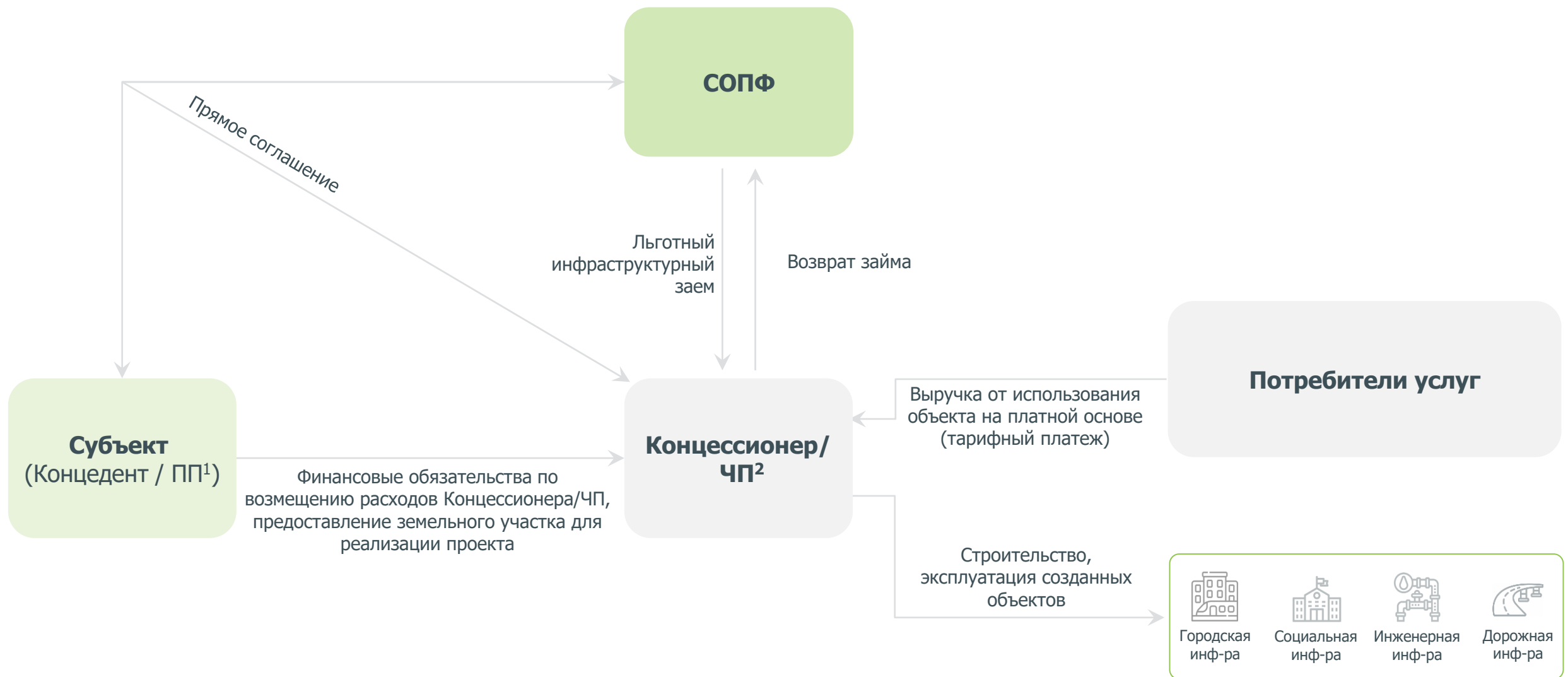


**Возвратность:** продажа жилых площадей

**Обеспечение:** гарантия субъекта РФ, последзалог, залог объектов инф-ры, права требования по инф-ому займу

\* расширенное банковское сопровождение осуществляется только от Банк ДОМ.РФ

## 4 Финансирование Концессионера / ЧП



**Возвратность:** платежи от субъекта и (или) тарифы

**Обеспечение:** залог прав по концессионному соглашению и (или) о ГЧП, прямое соглашение и компенсация расторжения

1 ПП – Публичный партнер

2 ЧП – Частный партнер

**Ходатайство о финансировании строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций  
ООО «СОПФ «Инфраструктурные облигации»**

№ п/п	Наименование	Характеристика				
<b>Информация о проекте строительства (далее – Проект)</b>						
<b>1</b>	<b>Общие данные</b>					
1.1	Наименование Проекта					
1.2	Местонахождение Проекта	субъект Российской Федерации				
		полный адрес <i>(вкл. кадастровый номер земельного участка)</i>				
1.3	Наименование, ИНН заёмщика, ID заемщика в ЕИСЖС (при наличии)					
1.4	Наименование, ИНН застройщика, ID заемщика в ЕИСЖС <i>(в случае отличия от заёмщика)</i>					
1.5	Уровень госдолга субъекта Российской Федерации					
<b>2</b>	<b>Характеристики Инфраструктуры</b>					
2.1	Тип Проекта <i>(инфраструктура в рамках проекта жилищного строительства, проект развития инфраструктуры или проект развития городской инфраструктуры)</i>					
2.2	Общий бюджет инфраструктуры <i>(вся инфраструктура, планируемая к строительству в рамках Проекта, в том числе за счет иных источников)</i>					
2.3	Планируемая инфраструктура, в том числе:		Описание	Объем финансирования за счет инфраструктурного займа, млн руб.	Объем финансирования за счет других источников, млн руб. (с указанием источника)	Сроки строительства
		социальная				
		транспортная				
		инженерная				
		дорожная				



		Иная (указать, какая)				
		Сумма итого				
<b>3.</b>	<b>Характеристики проекта (проектов) жилищного строительства</b> (при реализации проекта по разделу 2 ПП № 2459 от 31.12.2020)					
3.1	Описание проекта (проектов) жилищного строительства	<b>Описание</b>	<b>Значение</b>			
		Наименование застройщика, ИНН				
		ID застройщика в ЕИСЖС				
		Площадь земельного участка, га				
		Бюджет жилищного строительства (млн руб.)				
		Планируемая дата (срок) начала жилищного строительства				
		Планируемые сроки ввода жилья в эксплуатацию (первая и последняя очереди)				
		Сведения о банке, предоставившем целевой кредит на реализацию проекта (проектов) жилищного строительства (при наличии)				
		Обеспечение жильем населения, семей				
<b>4.</b>	<b>Характеристики проекта развития инфраструктуры или проекта развития городской инфраструктуры</b> (при реализации проекта по разделам 3 и 4 ПП № 2459 от 31.12.2020)					
4.1	Описание планируемого ввода жилья при реализации проекта городской инфраструктуры	Градостроительный потенциал (потенциал жилищного строительства, тыс. кв. м)				
		Площадь земельного(ых) участка(ов), га				
		Планируемые сроки реализации проекта				
		Улучшение условий жизни населения, семей				
<b>5.</b>	<b>Дополнительная информация о Проекте</b>					
<b>6.</b>	<b>Контактные данные: Ф.И.О., телефон, E-mail</b>					

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ходатайство подается в соответствии с пунктами 24, 36 или 45 Правил финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированного общества проектного финансирования, утвержденных постановлением Правительства от 31.12.2020 г. №2459 "Об утверждении правил финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированного общества проектного финансирования и о внесении изменения в положение о Правительственной комиссии региональному развитию в Российской Федерации" (выше по тексту - ПП № 2459 от 31.12.2020) и должно быть подписано **высшим исполнительным органом** государственной власти субъекта Российской Федерации