



# 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. Одобренные 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.<br>Бюджет проектов                      |
| 14,4 млрд руб.<br>Сумма одобренных займов            |
| ~1,8 млн кв. м<br>Ввод жилья                         |
| ~36 тыс.<br>Число семей, улучшающих жилищные условия |
| 5 договоров<br>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

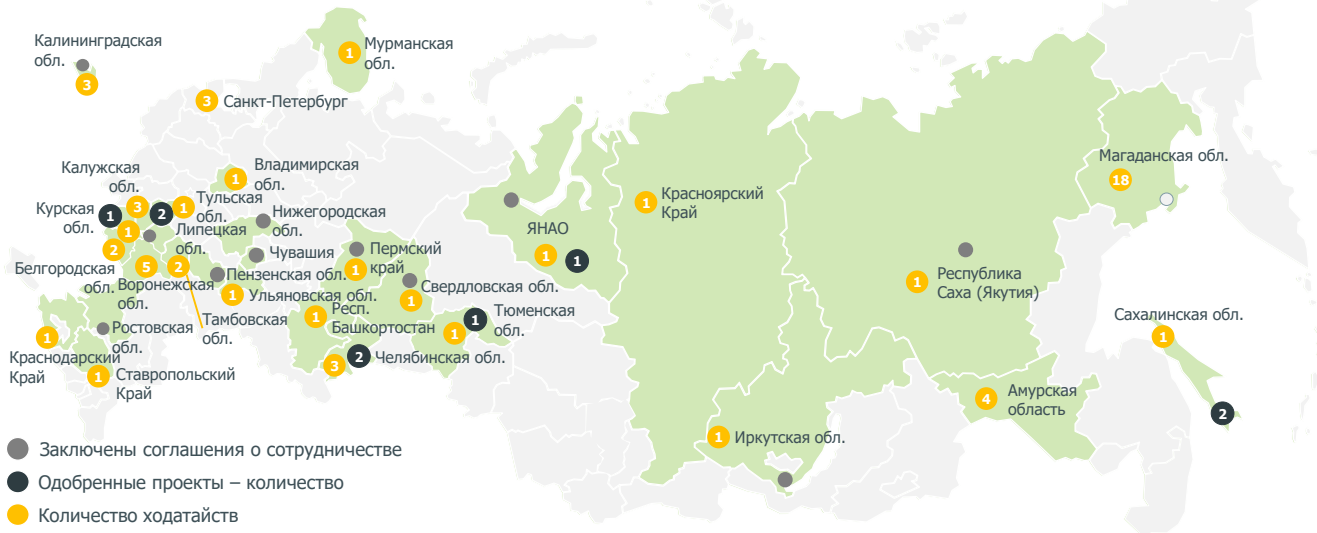
- **Декабрь** – выпуск облигаций с купоном **9,05%** годовых на **10 млрд руб.**

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

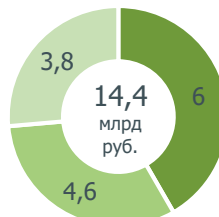
|  |
|--|
| 17 соглашений<br>О сотрудничестве<br>с регионами заключено |
|--|



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

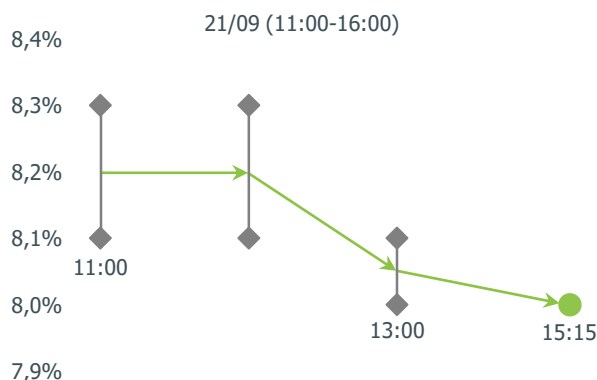
International Capital Market Association



ЦЕЛИ В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

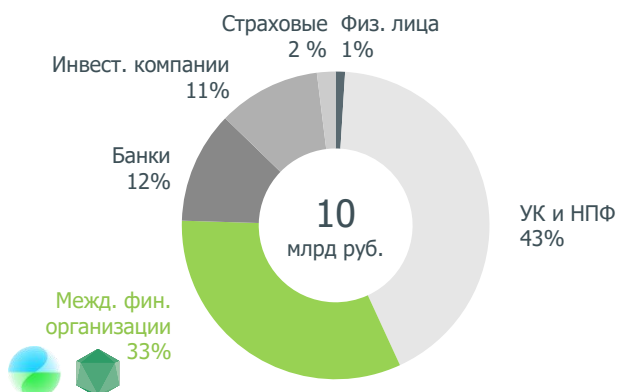
## Результаты выпуска

### 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.**

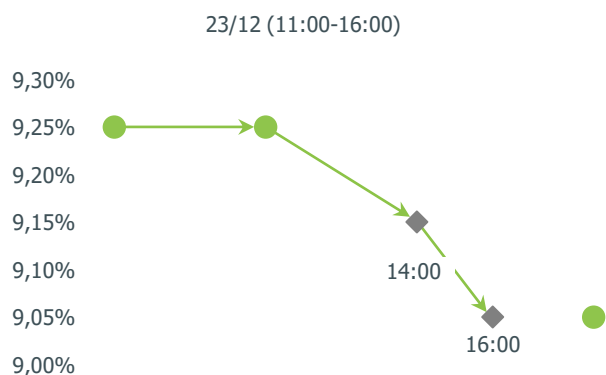
## «Социальная» верификация

- **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

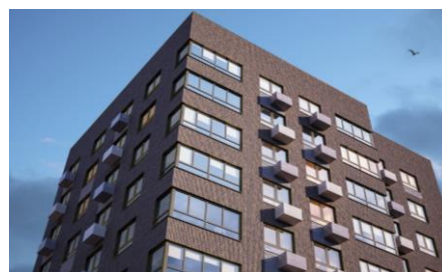
2021 – 2041 гг. - инженерная инфраструктура  
2021 – 2051 гг. - дорожная инфраструктура

### 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

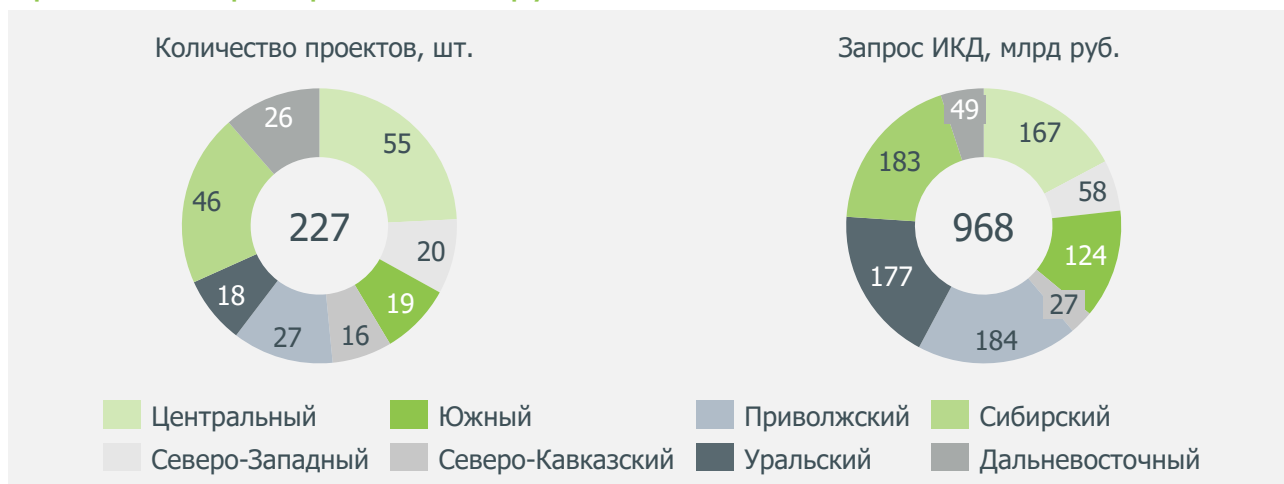


Бюджетные инфраструктурные кредиты по ставке 3% годовых и сроком погашения 15 лет:

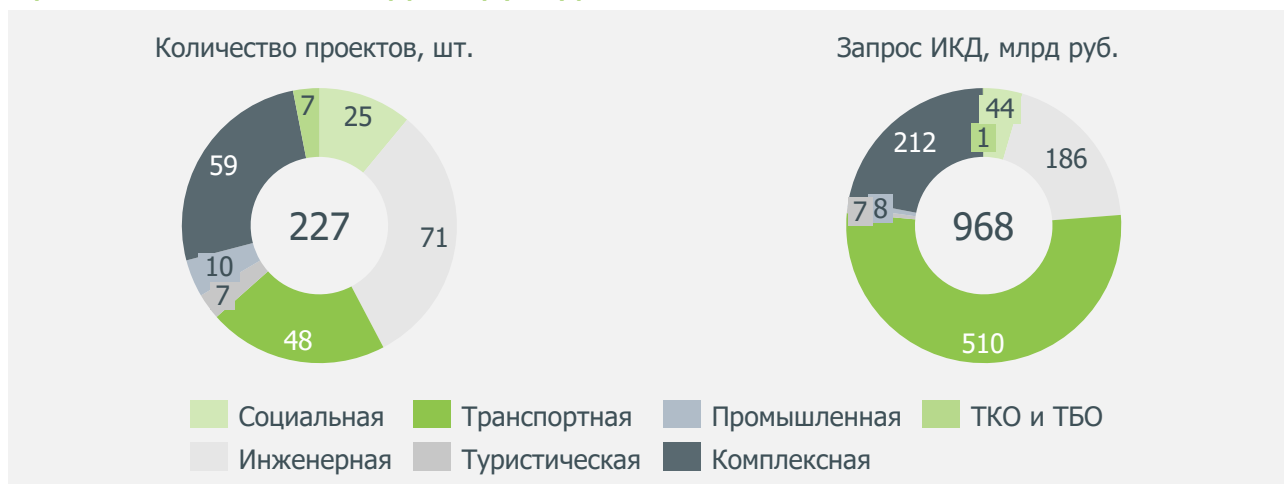
- **Один из финансовых инструментов, призванных стимулировать создание и модернизацию инфраструктуры:** инженерной, социальной, туристической, промышленной, дорожно-транспортной, а также инфраструктуры в области сельского хозяйства
- Инструмент **входит в инфраструктурное меню**, которое Правительство 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



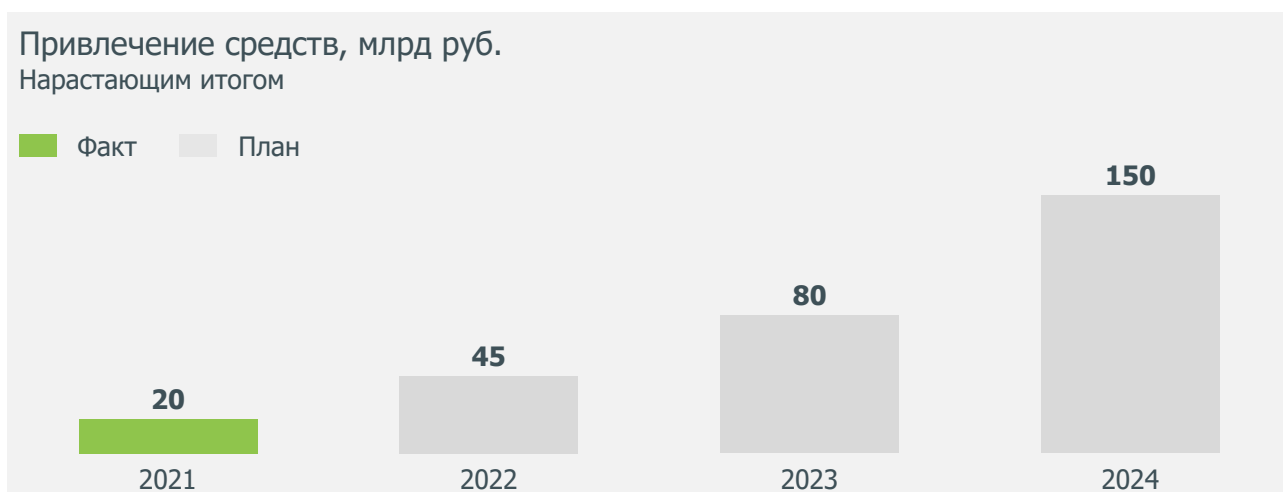
- В рамках работы над инфраструктурными бюджетными кредитами было рассмотрено **более 383 заявок** на общую сумму более **1,4 трлн руб., включая более 283 заявки** на общую сумму более **1,05 млрд руб., в целях обеспечения жилищного строительства**
- По результатам рассмотрения экспертных заключений 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

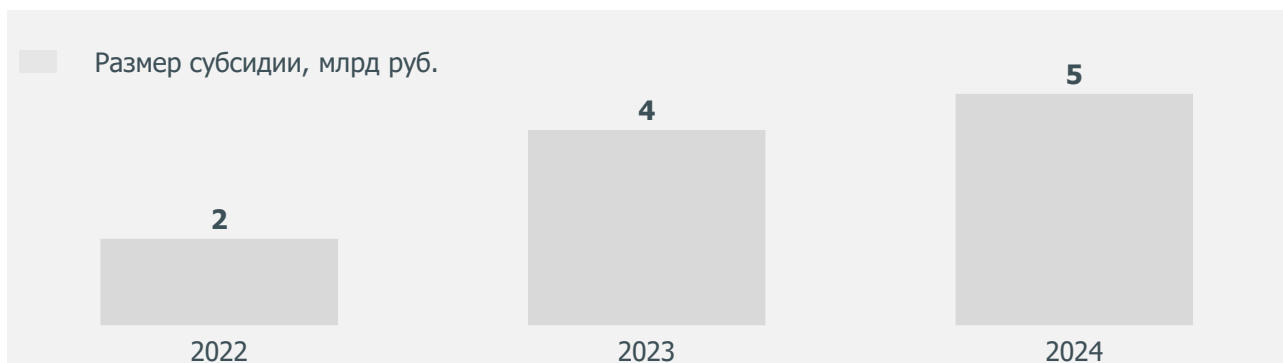
## Исполнение ключевых показателей эффективности

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> |






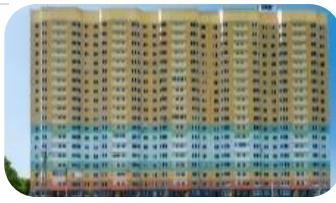









# Процедура отбора проектов в целях предоставления инфраструктурного займа

| Этап   | Участник                                      | Функция  | Тип проекта<br>(II, III / IV раздел Правил) |    |
|--|---|--|---|----|
|  |   |  | II, III                                     | IV |
| 1<br>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<br>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<br>Решение об отборе Правительственной комиссией | Министры России<br>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<br>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<br>Выдача гарантии                               | Субъект РФ                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Заключение договора о предоставлении государственной гарантии</li> </ul>  | ✓   | ✗  |
| 6<br>Открытие финансирования по займу              | ДОМ.РФ и СОПФ                                 |  |   |    |
| 7<br>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><br>   | 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><br>      | 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><br>     | 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><br>     | 13,9                                   | 0,4   | 0,4                              | 1              | Дочернее общество субъекта | <ul style="list-style-type: none"> <li>Социальная</li> </ul>                                       | -  |   |
| <b>Сахалинская область</b><br> | 35,0                                   | 8,2   | 5,4                              | 2              | Концессионер               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Инженерная</li> <li>Дорожная</li> </ul>                     | -  |  |
| <b>ЯНАО</b><br>                | 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.**

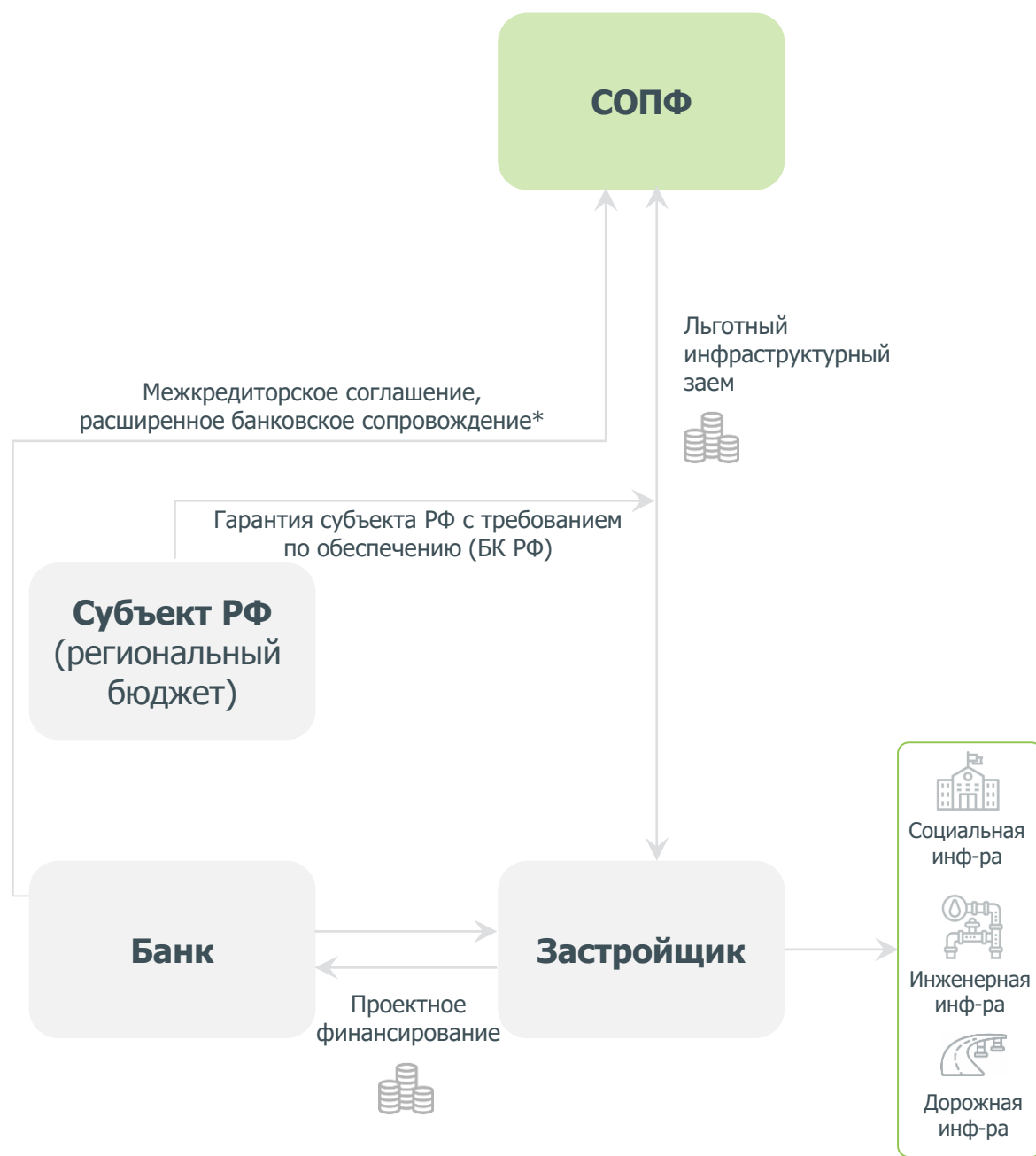
---

# Приложение №1

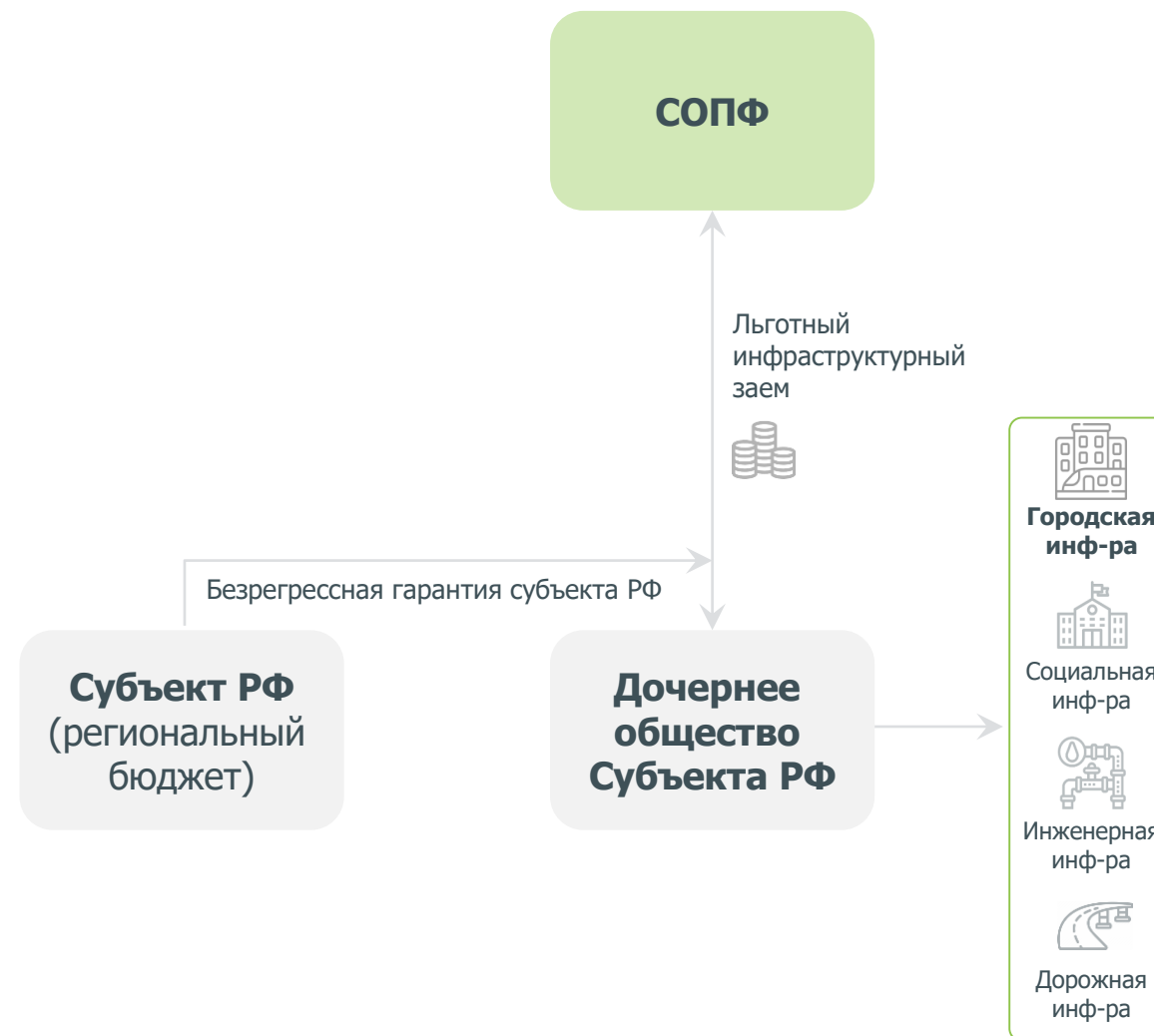
---

# 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

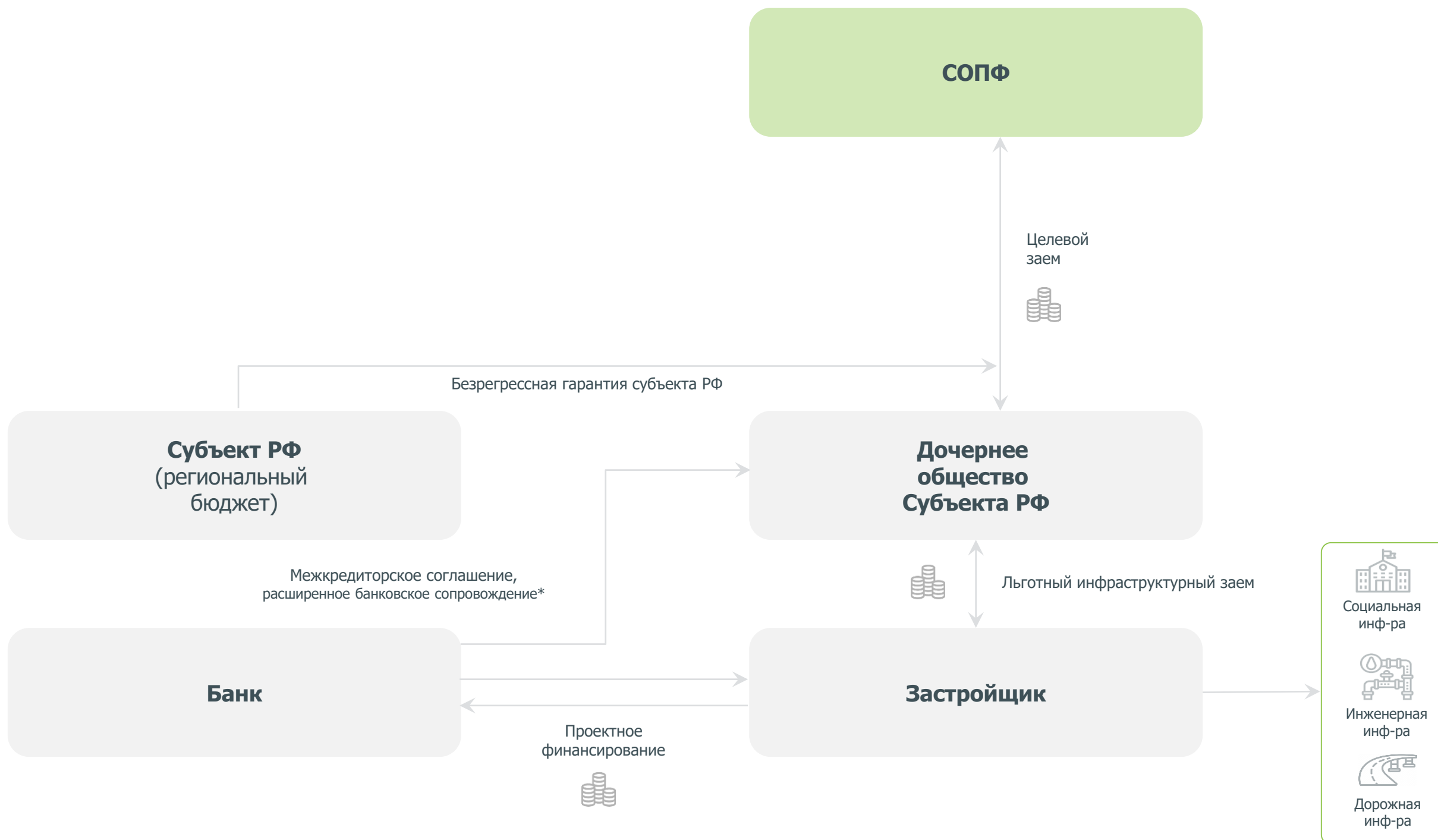


**Возвратность:** продажа жилых площадей  
**Обеспечение:** гарантия субъекта РФ, последзалог, залог объектов инф-ры, права требования по инф-ому займу

**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»**

| №<br>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<br>Проекта  | субъект Российской Федерации                                    |          |   |   |                     |
|  |   | полный адрес <i>(вкл. кадастровый номер земельного участка)</i> |          |   |   |                     |
| 1.3  | Наименование, ИНН заёмщика,<br>ID заемщика в ЕИСЖС (при наличии)  |   |          |   |   |                     |
| 1.4  | Наименование, ИНН застройщика,<br>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<br><i>(вся инфраструктура, планируемая к строительству в рамках Проекта, в том числе за счет иных источников)</i>             |   |          |   |   |                     |
| 2.3  | Планируемая инфраструктура,<br>в том числе:   |   | Описание | Объем финансирования за счет инфраструктурного займа,<br>млн руб. | Объем финансирования за счет других источников, млн руб.<br>(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