



МИНСТРОЙ  
РОССИИ

---

# Инфраструктурные облигации – ДОМ.РФ

Использование механизма облигаций для финансирования инфраструктуры для жилищного строительства (Постановление Правительства №2459)

---



## 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 уже в 2021 году**

<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.	
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)	
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	 Минстрой 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				



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

# Пилотные проекты

	Челябинская область 	Тульская область 	Тюменская область 	Липецкая область 	Сахалинская область 	Свердловская область 	Сумма
<b>Общая стоимость проекта,</b> млрд руб.	5,2	48,9	20,2	12,7	80,4	24,2	191,4
<b>Инфраструктурный заем,</b> млрд руб.	1,8	3,7	0,7	0,3	11,6	1,9	20,0
<b>Тип инфраструктуры</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Социальная (1 – Школа; 1 – ДОУ)</li> <li>▪ Инженерные сети</li> <li>▪ Дороги</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Социальная (1 – Школа; 2 – ДОУ)</li> <li>▪ Инженерные сети</li> <li>▪ Дороги</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Социальная (1 – ДОУ)</li> <li>▪ Инженерные сети</li> <li>▪ Дороги и парковки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Инженерные сети</li> <li>▪ Дороги</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Инженерные сети</li> <li>▪ Дороги</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Инженерные сети</li> <li>▪ Дороги</li> </ul>	
<b>Вынос на Межвед. / Прав. комиссию</b>	08 июля 2021 г.	09 августа 2021 г.	III кв. 2021 г.	III кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	
<b>Начало финансирования проекта</b>	Сентябрь 2021 г.	III кв. 2021 г.	III кв. 2021 г.	III кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	



МИНСТРОЙ  
РОССИИ

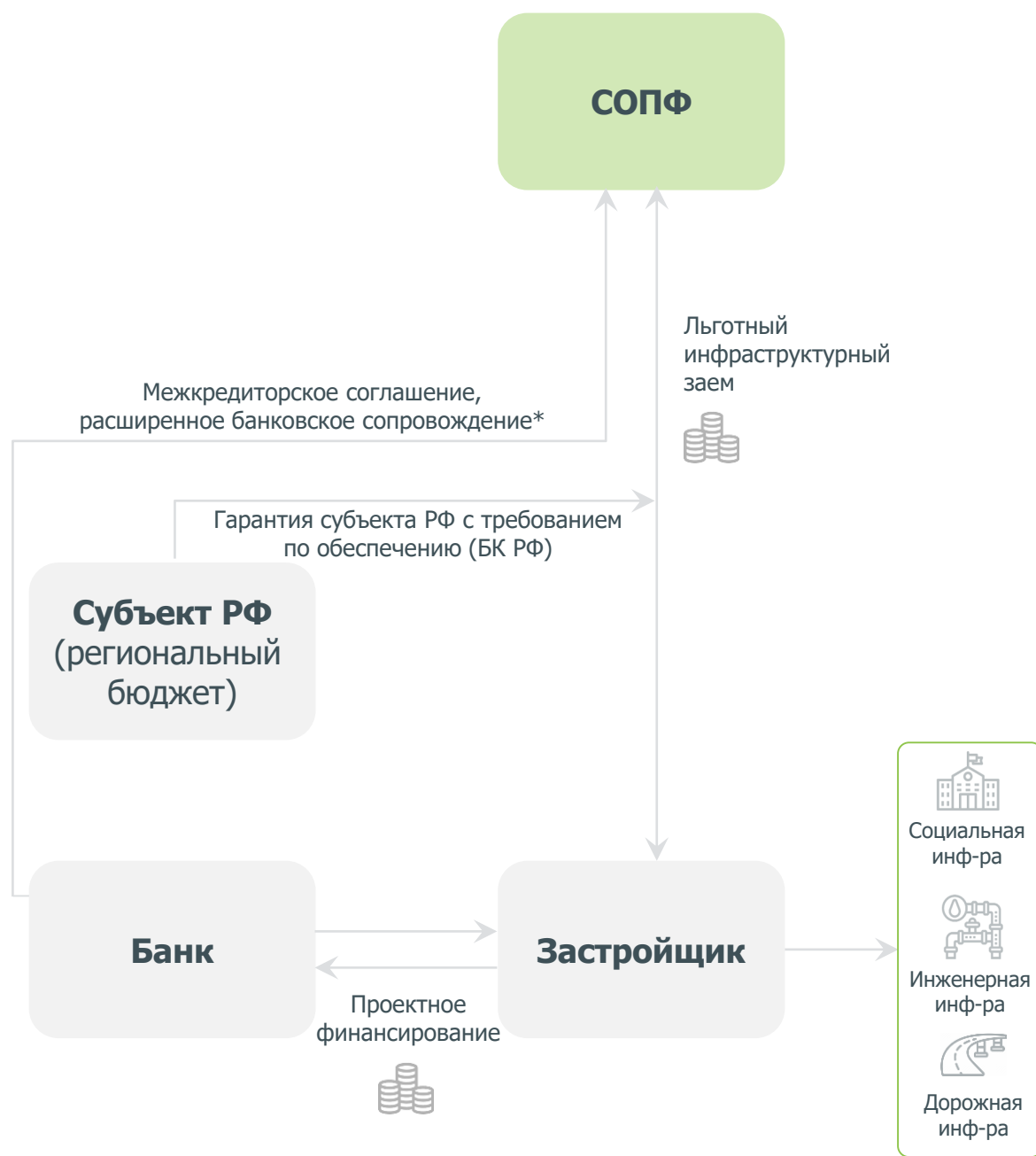
---

# Приложение №1

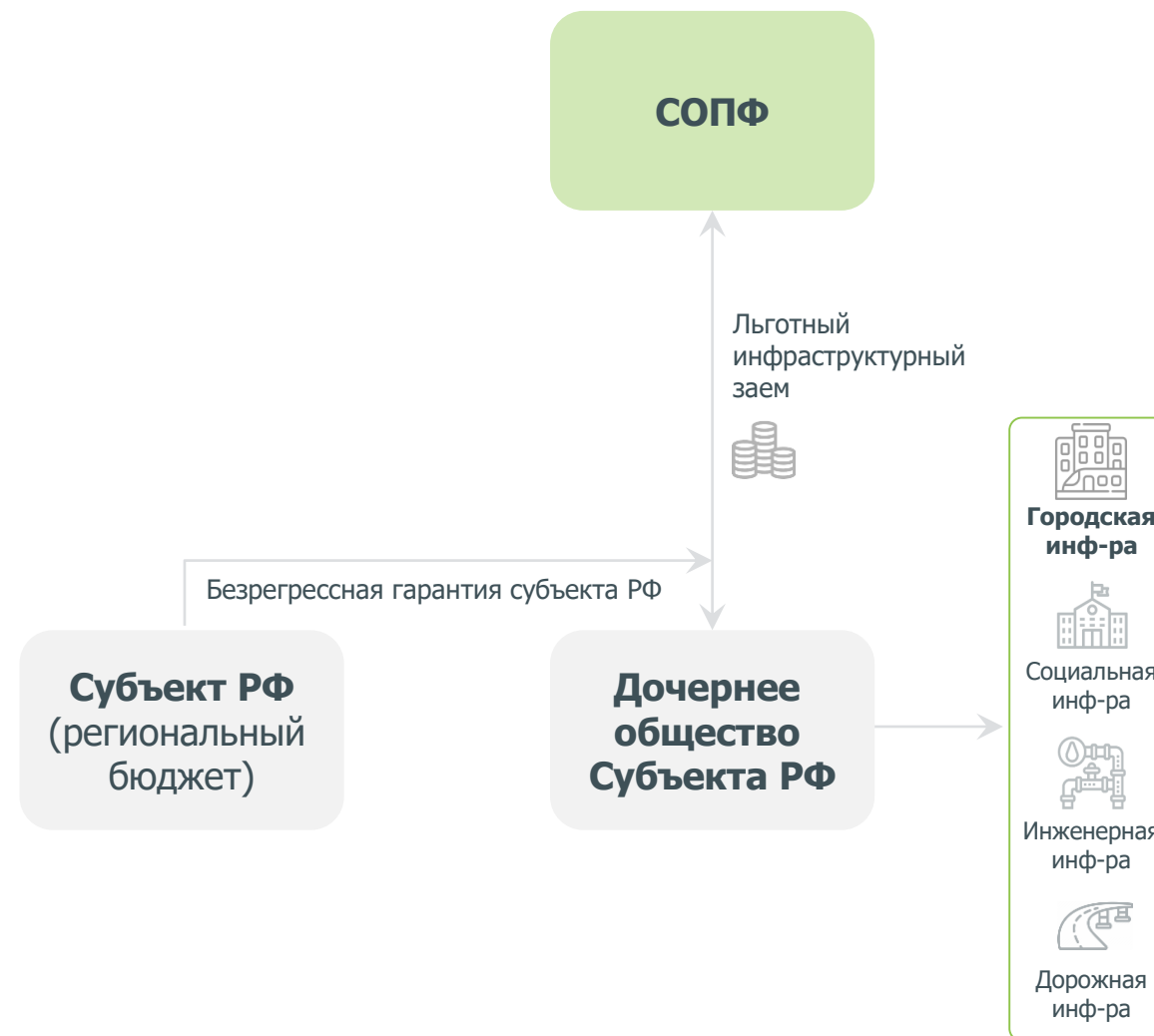
---

# 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



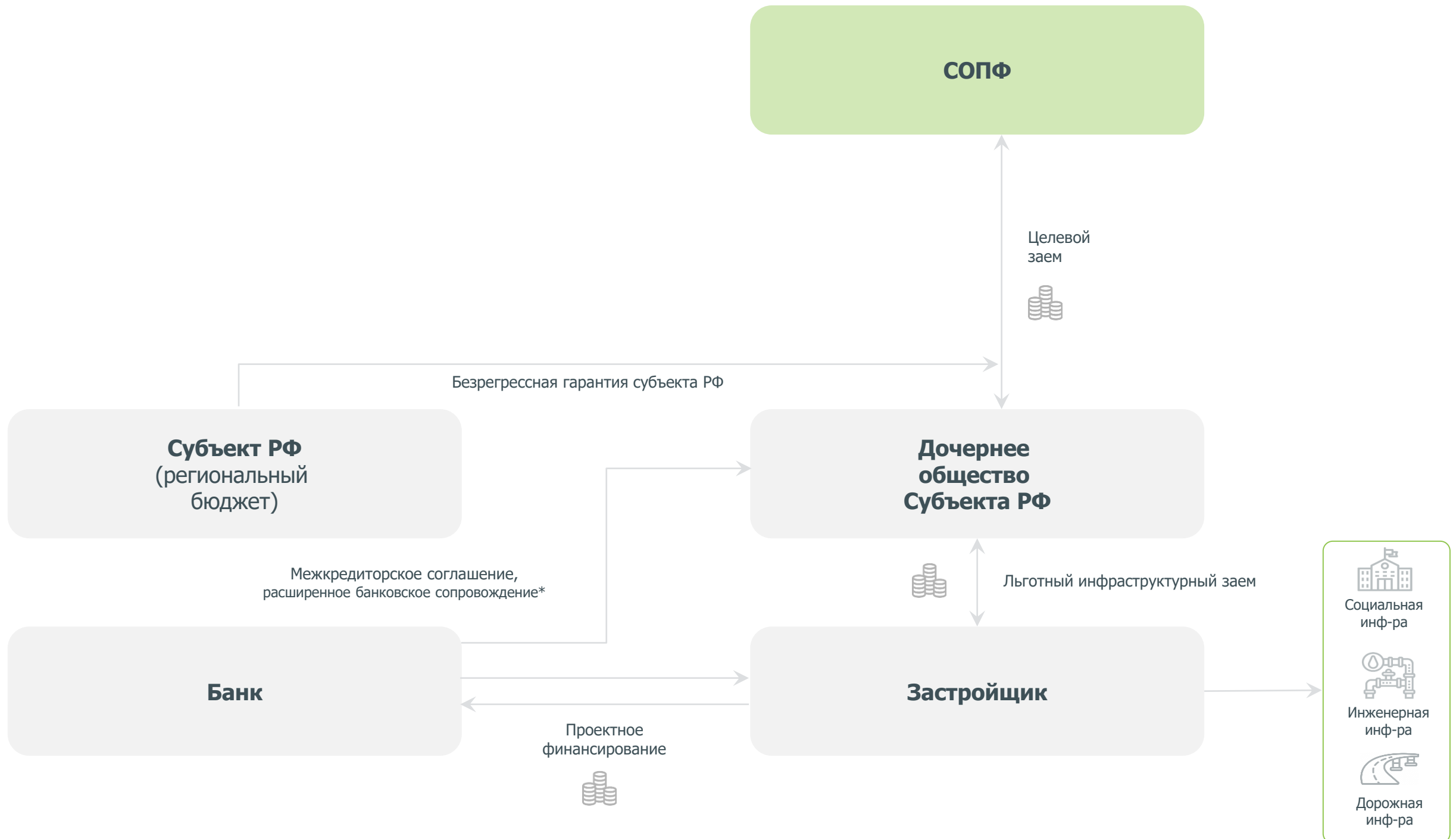
**Возвратность:** продажа жилых площадей  
**Обеспечение:** гарантия субъекта РФ, последзалог, залог объектов инф-ры, права требования по инф-ому займу

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

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

# Возможные схемы реализации механизма (2/3)

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



**Возвратность:** продажа жилых площадей

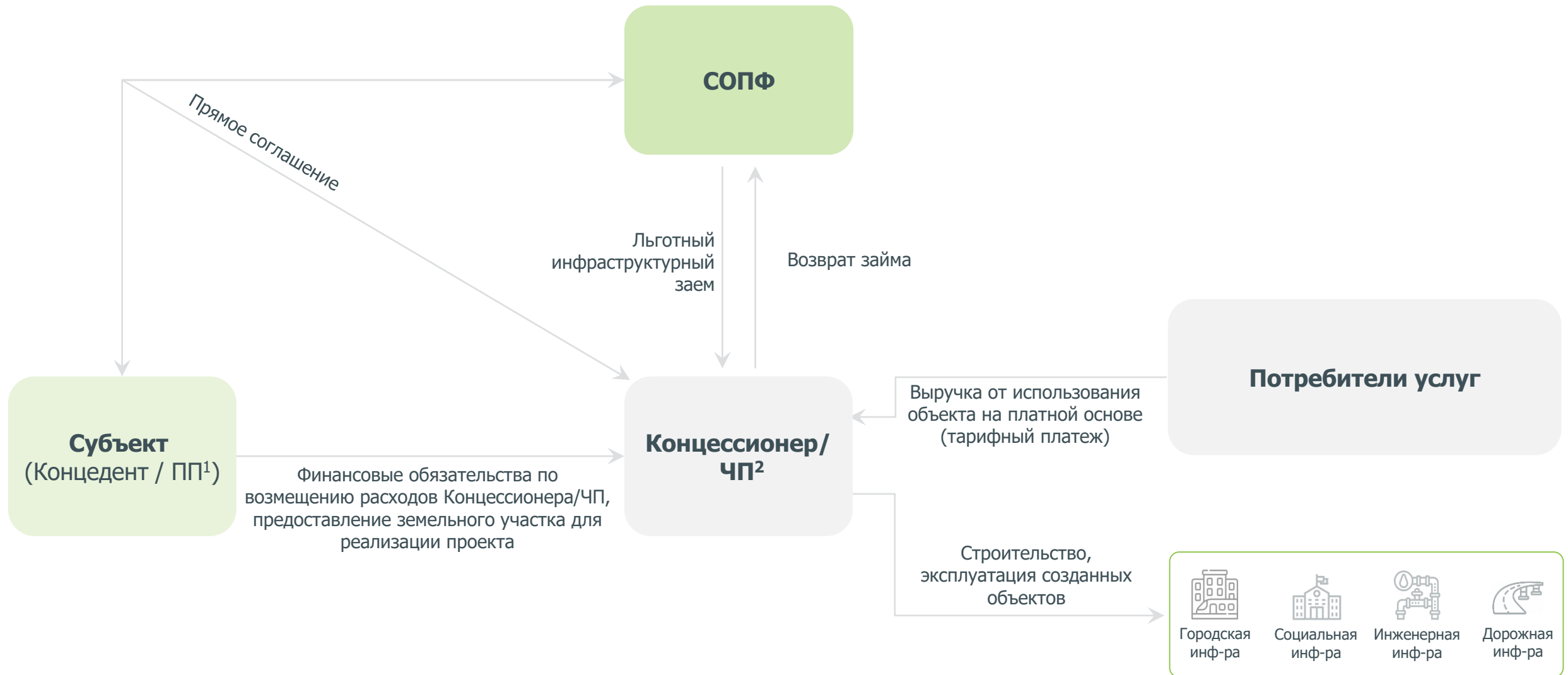
**Обеспечение:** гарантия субъекта РФ, последзалог, залог объектов инф-ры, права требования по инф-ому займу

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



# Возможные схемы реализации механизма (3/3)

## 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

# Сравнительный анализ заимствований субъектов РФ с помощью выпуска облигаций

Субъект РФ	Название выпуска	Рейтинг (М / S&P / F / ACRA)	Объем, млрд руб.	Размещение	Погашение	Срок, лет	Доходность <sup>1</sup> , %
Белгородская область	БелОб34016	- / - / - / AA-	2,9	24.09.2020	18.09.2025	5	7,18
Калининградская область	КалинОбл20	- / - / - / withdrawn	1,4	23.12.2020	16.06.2027	6,5	7,45
Краснодарский край	КраснодКр3	Ba2 / NR / withdrawn / AA-	10	14.11.2019	12.11.2026	7	7,07
Красноярский край	КрасЯрКр15	Ba3 / BB / BB+ / AA-	12	05.07.2018	26.06.2025	7	5,74
Московская Область	МосОб34016	Ba1 / NR / BBB - / AA+	30	08.12.2020	30.11.2027	7	7,02
Нижегородская область	Обл-35015	Ba3 / - / BB / -	10	24.11.2020	27.05.2026	5,5	7,88
Новосибирская область	Новосиб 34021	- / - / BBB- / AA-	5	15.10.2020	14.10.2025	5	7,24
Оренбургская область	Оренб35004	- / - / BB+ / A+	4	14.12.2017	02.12.2027	10	7,37
Республика Саха (Якутия)	Якут-35014	- / NR / BBB- / withdrawn	5,5	20.05.2020	12.05.2027	7	6,82
Санкт-Петербург	СПбГО35003	Baaa3 / NR / BBB / AAA	30	27.10.2020	13.04.2027	6,5	7,44
Свердловская область	СвердлОбл35009	- / NR / BB+ / A+	8	18.11.2020	17.11.2027	7	7,71
Челябинская область	Челяб35001	- / NR / BBB / AA	7	08.12.2020	30.11.2027	7	7,44

<sup>1</sup> Информация по доходности актуальна на 09.06.2021

## Расчет потенциальной экономии бюджета Субъекта РФ

### Предпосылки:

- Средневзвешенная стоимость средств, привлекаемых на долговом рынке субъектами РФ – 7,16%
- Средняя прогнозная стоимость средств, привлекаемых в СОПФ ДОМ.РФ – 3,5%
- Прогнозная сумма заемных средств в проект – 1 млрд руб.

Срок	Расходы при ставке 6,7 %	Расходы при ставке 3,5 %	Экономия при привлечении средств от СОПФ ДОМ.РФ более 15% суммы займа
Расходы за 5 лет	358 млн руб.	175 млн руб.	183 млн руб.

# Типовая процедура получения гос. гарантии субъектом РФ\*

Может отличаться в отдельных субъектах

1	Потенциальный принципал	▪ Письменное обращение
2	Председатель Комиссии по предоставлению гос. гарантии в субъекте	▪ Заключение о целесообразности и эффективности предоставления гарантии
3	Комиссия по предоставлению государственной гарантий	▪ Решение о целесообразности дальнейшей проработки вопроса
4	Уполномоченный орган	▪ Запрос документов
5	Потенциальный принципал	▪ Пакет документов, включая подтверждение от СОПФ
6	Департамент финансов	▪ Экспертиза финансового состояние потенциального принципала ▪ Экспертиза достаточности, надежности и ликвидности обеспечения гарантии
7	Департамент экономической политики и развития	▪ Заключение об экономической эффективности гарантируемого проекта и его соответствии целям и задачам социально-экономического развития
8	Комиссия по предоставлению государственной гарантий	▪ Решение о возможности предоставления гарантии
9	Уполномоченный орган и Департамент финансов	▪ Распоряжение Правительства субъекта о предоставлении гарантии ▪ Включение гарантии в бюджет субъекта
10	Уполномоченный орган	▪ Проекты договора и гарантии
11	Потенциальный принципал, СОПФ	▪ Согласование проектов договора и гарантии
12	Комиссия по предоставлению государственной гарантии	▪ Утверждение проектов договора и гарантии
13	Уполномоченный орган	▪ Подписание, регистрация, хранение и сопровождение договора и гарантии

\* Не относится к проектам реализуемым через ГЧП / Концессии

# Обновления нормативно-правовой базы

Ключевые изменения, вступившие в силу **17 июля 2021**

## Акт

### Постановление №1531:

о реструктуризации  
межбюджетных кредитов  
Минфина

### Постановление №2459:

о правилах финансирования

## Описание изменений

- **Исключение гарантий субъекта в рамках механизма «инфраструктурные облигации»** из мониторинга соглашений с Минфином России по долгу (кроме нескольких высокодотационных субъектов)
- **Рекомендация субъектам предоставлять государственные гарантии** на основании решения МК/ Правкомиссии
- **Участие субъектов с уровнем долга до 75%** по решению Правительственной комиссии по региональному развитию
- **Расширение типов инфраструктуры:**
  - Социальная инфраструктура (объекты культуры, спорта и пр.)
  - Транспортная инфраструктура
  - IT-инфраструктура
- **Возможность финансировать проектирование**
- **Увеличение сроков предоставления финансирования на общегородскую инфраструктуру до 20 лет** (раздел III)
- **Возможность реализации проектов через механизм ГЧП/концессий:**
  - ✓ на срок **до 30 лет**;
  - ✓ с собственным участием **20%**;
  - ✓ DSCR за период уплаты процентов (квартал) **1,2x > DSCR ≥ 1,05x**
  - ✓ применимо **для всех субъектов вне зависимости от уровня долга**

# Ссылки на открытые источники

## Почта

[infrabonds\\_project@domrf.ru](mailto:infrabonds_project@domrf.ru)

Для взаимодействия в рабочем порядке

## Официальный сайт АО «ДОМ.РФ»

<https://дом.рф/>

Вся актуальная информация про различные меры поддержки

## Официальный сайт ООО «СОПФ Инфраструктурные облигации»

<https://сопф.дом.рф/>

Вся актуальная информация про механизм

## Официальный сайт Министерства строительства РФ – «Межведомственная комиссия»

<https://www.minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishnaya-politika/Informatsiya-o-mezhvedomstvennoy-komissii/>

Вся актуальная информация по принятым решениям Межведомственной комиссии

## Ходатайство на рассмотрение проекта

<https://сопф.дом.рф/src/uploads/docs/hodatajstvo-o-finansirovanii-stroitelstva-dlya-regionov.docx>

Заполняется субъектом РФ (подписывается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ)

## Заявление на предоставление займа

<https://сопф.дом.рф/src/uploads/docs/zayavlenie-na-poluchenie-zajma-vf.docx>

Заполняется заемщиком (застройщиком или дочерним лицом субъекта)

## Паспорт проекта

<https://сопф.дом.рф/src/uploads/docs/pasport-proekta-zhilishchnogo-stroitelstva-vf.xlsx>

Заполняется заемщиком (застройщиком или дочерним лицом субъекта)

## Постановление Правительства №2459

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_373556/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373556/)

Вся информация про механизм «Инфраструктурные облигации»



МИНСТРОЙ  
РОССИИ

---

# Приложение №2

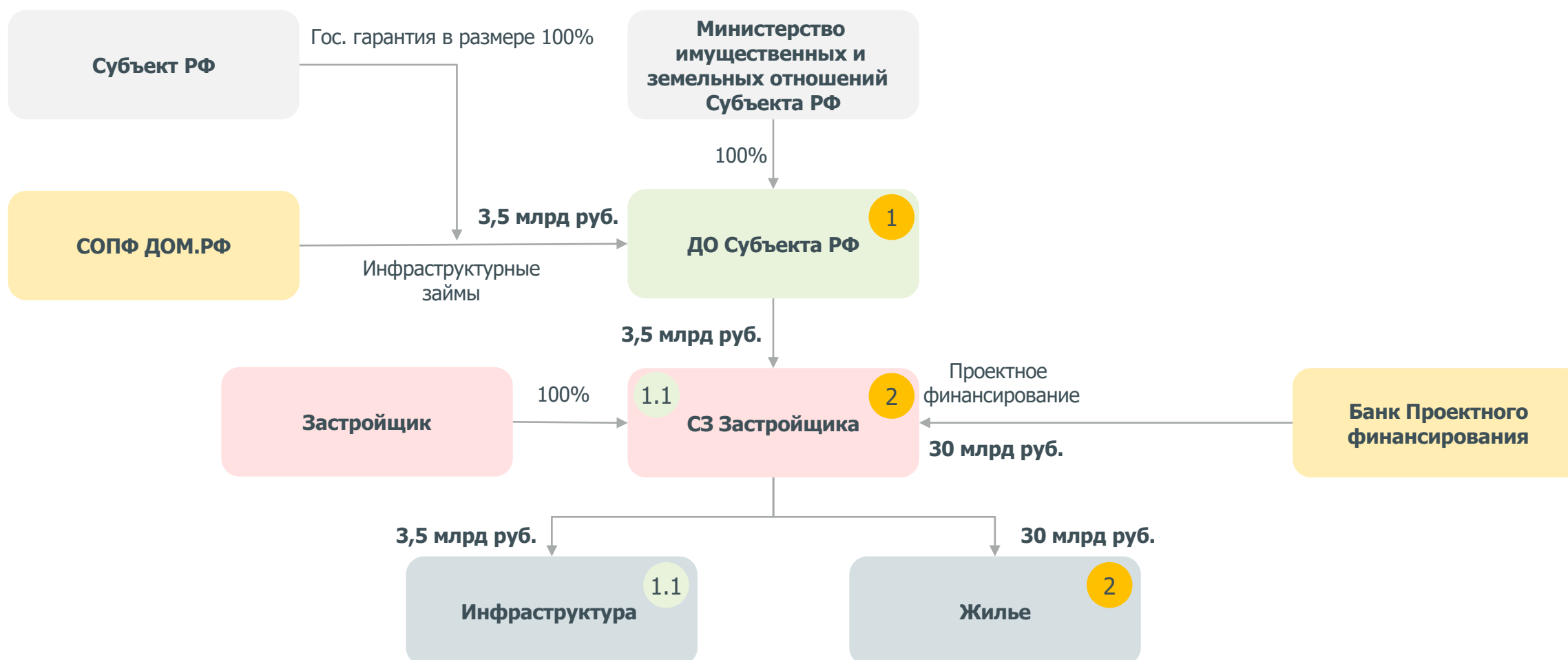
примеры финансирования инфраструктуры (пилотные проекты)

---

# Проект №1:

## Структура сделки – заем выдается Застройщику через ДО Субъекта

### Схема владения и описание сделки

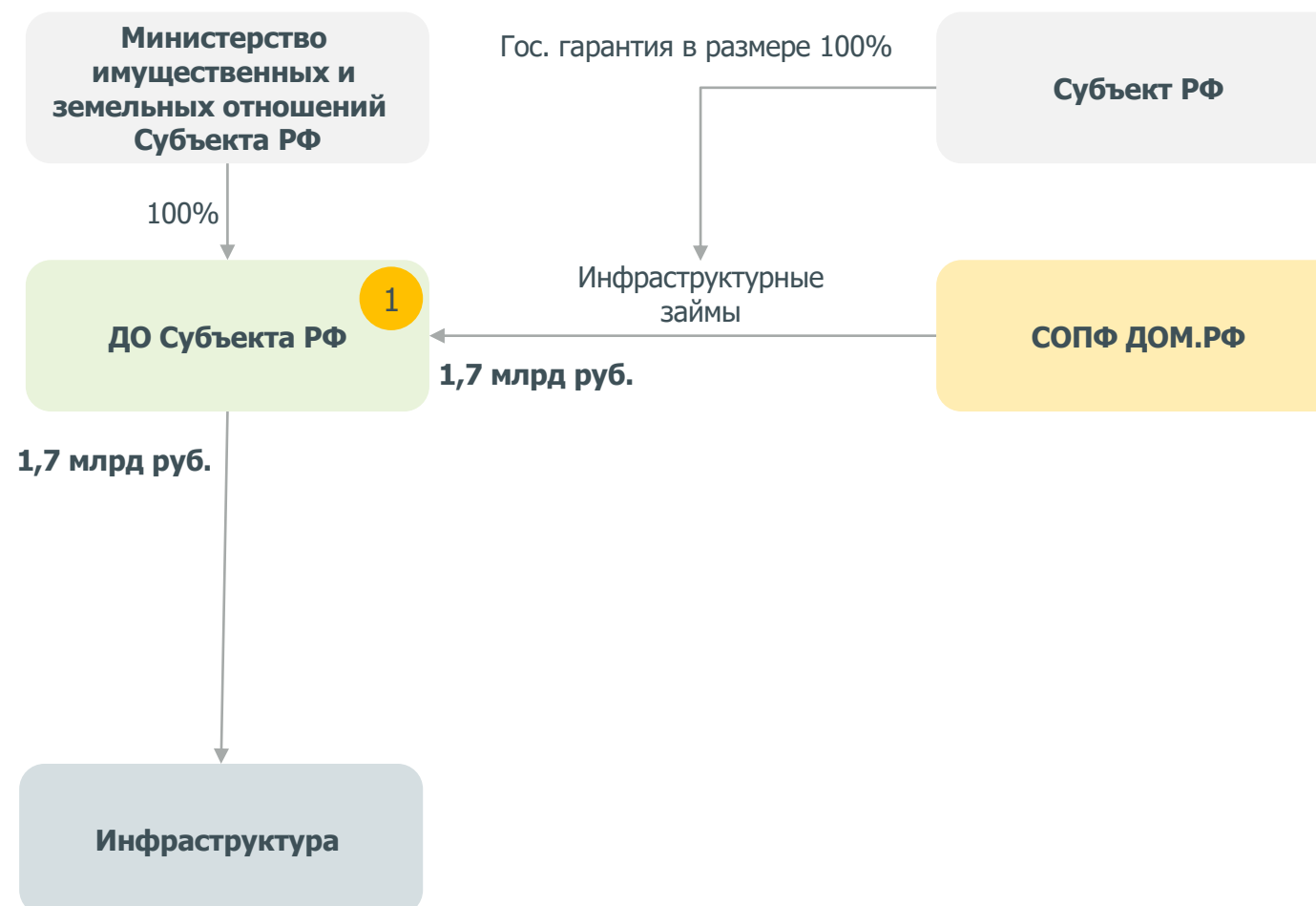


- 1 СОФ ДОМ.РФ выдает **займ** ДО Субъекта РФ на строительство инфраструктуры.
- 1.1 ДО Субъекта РФ передает заем специализированному застройщику (СЗ) Застройщика на строительство инфраструктуры. Гарантия **100%**
- 2 Банк Проектного финансирования предоставляет **кредит** проектного финансирования СЗ Застройщика на строительство **жилья**

## Проект №2:

### Структура сделки – заем выдается только на ДО Субъекта

#### Схема владения и описание сделки



1 СОПФ ДОМ.РФ выдает **займ** ДО Субъекта РФ на строительство инфраструктуры. Субъект РФ предоставляет **гарантию по займу**



# Проект №3:

## Структура сделки – заем выдается Концессионеру

### Схема владения и описание сделки



1 СОПФ ДОМ.РФ выдает **заем** Концессионеру на строительство инфраструктуры. Концессионер предоставляет **20% собственных средств**