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 нормативы финансовой устойчивости**, ежеквартальное раскрытие
- **Кредитные рейтинги:**
  - Moody’s: Baa3
  - Fitch: BBB
  - АКРА: AAA(RU)
  - Эксперт РА: ruAAA

Роль ДОМ.РФ

ДОМ.РФ – Единый институт развития в жилищной сфере

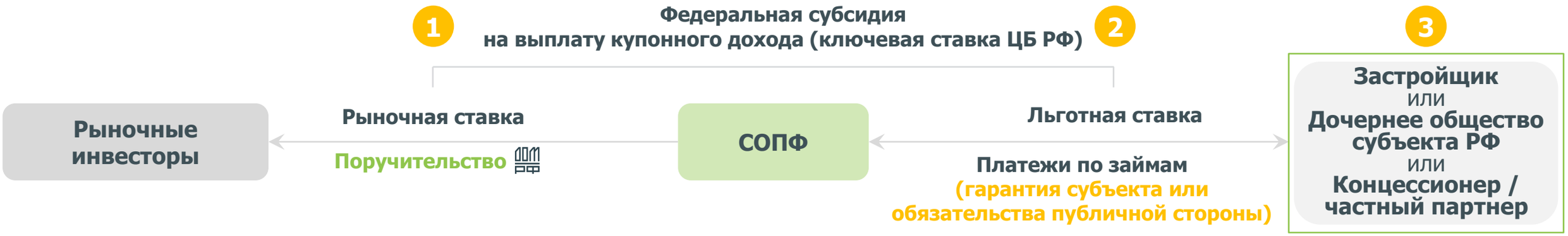
Цель

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

Схема механизма



Этапы работы проекта:

1. СОПФ[1] привлекает финансирование за счет размещения облигаций под поручительство ДОМ.РФ
2. СОПФ[1] 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

	Застройщик	Дочернее общество субъекта РФ[2]	Концессионер / Частный партнер
Кто строит инфраструктуру?			
Источник погашения займа	▪ Продажа площадей после погашения кредита от любого банка на жилье (проектного финансирования)	▪ Бюджет субъекта РФ с учетом реализации проекта	▪ Платежи публичной стороны ▪ Коммерческая выручка от использования объекта
Типы инфраструктуры	Социальная, Инженерная, Транспортная	Городская, Социальная, Инженерная, Транспортная	Городская, Социальная, Инженерная, Транспортная
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%

[1] СОПФ – дочернее общество ДОМ.РФ

[2] 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	▪ **Инженерная, транспортная и социальная инфраструктура** (в т.ч. парковки)	▪ **Объекты инфраструктуры для жилищного строительства, объекты социальной** (в т.ч. здравоохранения и парковки), внешние сети **инженерно-технического обеспечения, объекты транспортной инфраструктуры** ▪ **Объекты городской инфраструктуры, объекты ЖКХ, объекты социальной** (в т.ч. здравоохранения и парковки), **объекты транспортной инфраструктуры, общественные пространства, объекты информационных технологий**	
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	▪ Общий LLCR (проектное финансирование + инф-ный заем) **1,25x > LLCR ≥ 1,1x**	Бюджетная эффективность: ▪ (жилищная инф-ра) **≥ 1,1x** ▪ (общегородская инф-ра) **≥ 1,0x**	▪ DSCR за период уплаты процентов (квартал) **1,2x > DSCR ≥ 1,05x**
Дополнительные условия	▪ Наличие **подтвержденного проектного финансирования** ▪ Реализация проекта в рамках **комплексного развития территории** или **жилая площадь от 50 тыс. кв. м**	▪ Положительный **социально-экономический эффект**	▪ **>= 20% собственных средств** (от полной стоимости проекта не включая капитальный грант)

▪ **Долг субъекта РФ не более 75% собственных доходов** (субъекты с 50-75% по решению Правительственной Комиссии)

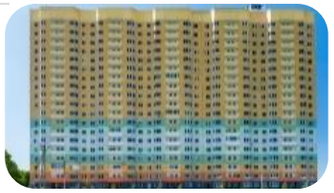
▪ **Гарантия субъекта РФ**

Процедура отбора проектов
в целях предоставления инфраструктурного займа

Этап	Участник	Функция	Тип проекта (II, III / IV раздел Правил)	
1 Подача заявки	Субъект РФ	✓ **Заявка от Заемщика** (Застройщик / ДО / Частный Партнер)	✓	✓
		✓ **Ходатайство высшего исполнительного органа субъекта РФ по Проекту**	✓	✓
2 Экспертиза проекта	ДОМ.РФ	✓ **Экспертное заключение** ▪ Заключение о целесообразности финансирования Проекта ▪ Кредитный анализ и описание коммерческих рисков (расчет финансовой устойчивости или социально-экономической эффективности Проекта) ▪ Строительные риски и Правовые риски	✓	✓
		✓ **Основные условия займа**	✓	✓
		✓ **Согласование экспертного заключения** коллегиальными органами управления АО ДОМ.РФ	✓	✓
3 Решение об отборе Правительственной комиссией	Минстрой России; Правительственная комиссия	✓ **Решение об отборе проекта**	✓	✓
		✓ **Рекомендация о выдаче гарантии субъектом РФ по инфраструктурному займу**	✓	✗
4 Выдача займа	ДОМ.РФ и СОПФ	✓ **Заключение договора займа**	✓	✓
		✓ **Отлагательное условие по займу – предоставление гарантии субъекта РФ**	✓	✗
5 Выдача гарантии	Субъект РФ	✓ **Заключение договора о предоставлении государственной гарантии**	✓	✗
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, одобренные в 2021 году

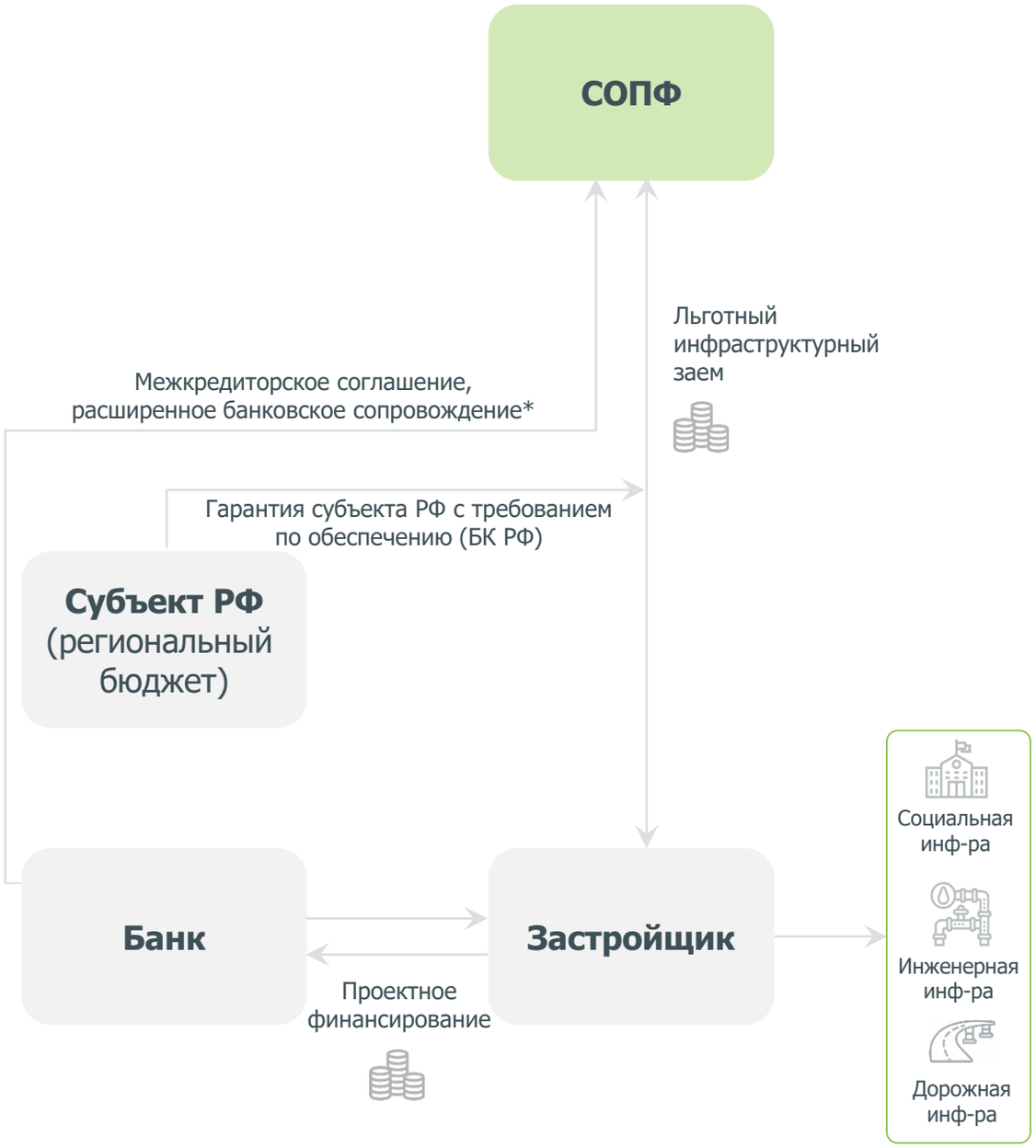
Субъект	Стоимость жилищного проекта, млрд руб.	Общая стоимость инфраструктуры проекта, млрд руб.	Инфраструктурный заем, млрд руб.	Число проектов	Заемщик	Тип инфраструктуры	Финансирующий банк	
Челябинская область	3,5	1,8	1,8	2	Дочернее общество субъекта	▪ Социальная ▪ Инженерная ▪ Дорожная	ДОМ РФ БАНК	
Тульская область	42,2	6,7	3,7	2	Дочернее общество субъекта	▪ Социальная ▪ Инженерная ▪ Дорожная	ДОМ РФ БАНК	
Тюменская область	19,0	1,1	0,7	1	Дочернее общество субъекта	▪ Инженерная ▪ Дорожная	ДОМ РФ БАНК	
Курская область	13,9	0,4	0,4	1	Дочернее общество субъекта	▪ Социальная	-	
Сахалинская область	35,0	8,2	5,4	2	Концессионер	▪ Инженерная ▪ Дорожная	-	
ЯНАО	3,9	2,4	2,4	1	Дочернее общество субъекта	▪ Социальная	-	
Сумма	117,5	20,6	14,4	9				

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)

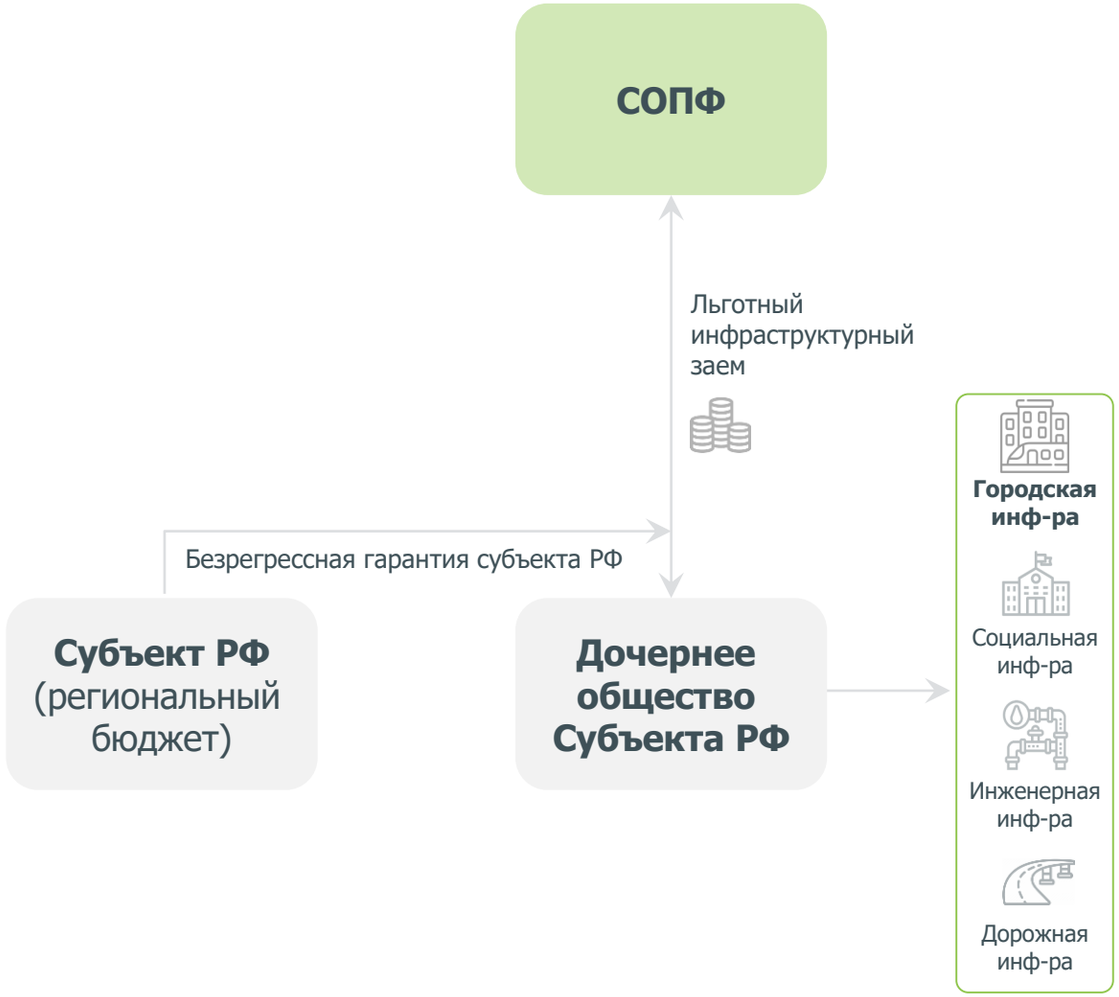
1 Финансирование застройщика под гарантию субъекта РФ



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

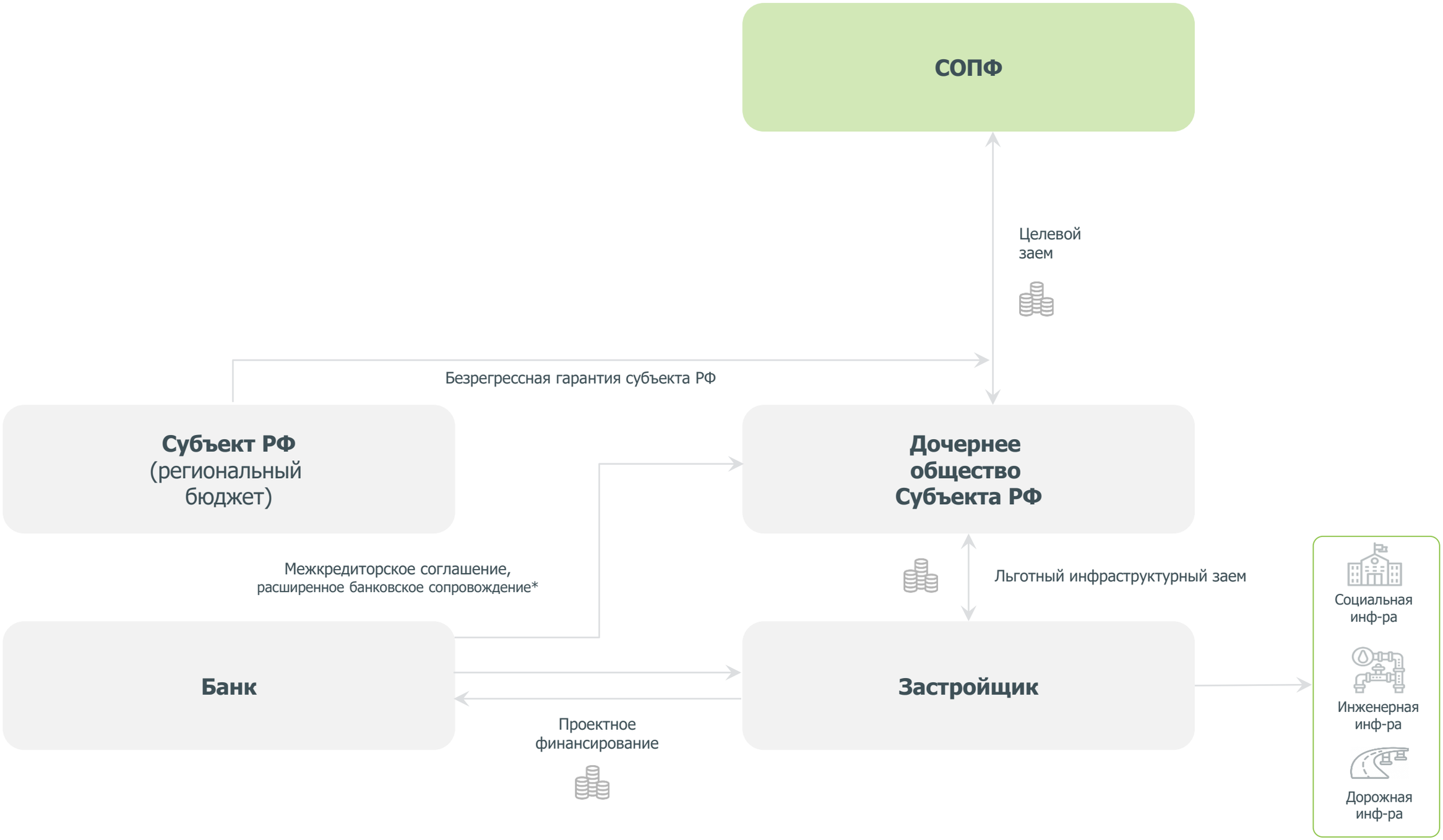
2 Финансирование ДО субъекта РФ для самостоятельного жилищного строительства и развития городской инфраструктуры + возвратность субъект предоставляет субсидию, мо сначала платит аренду выкупает



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

Возможные схемы реализации механизма (2/3)

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

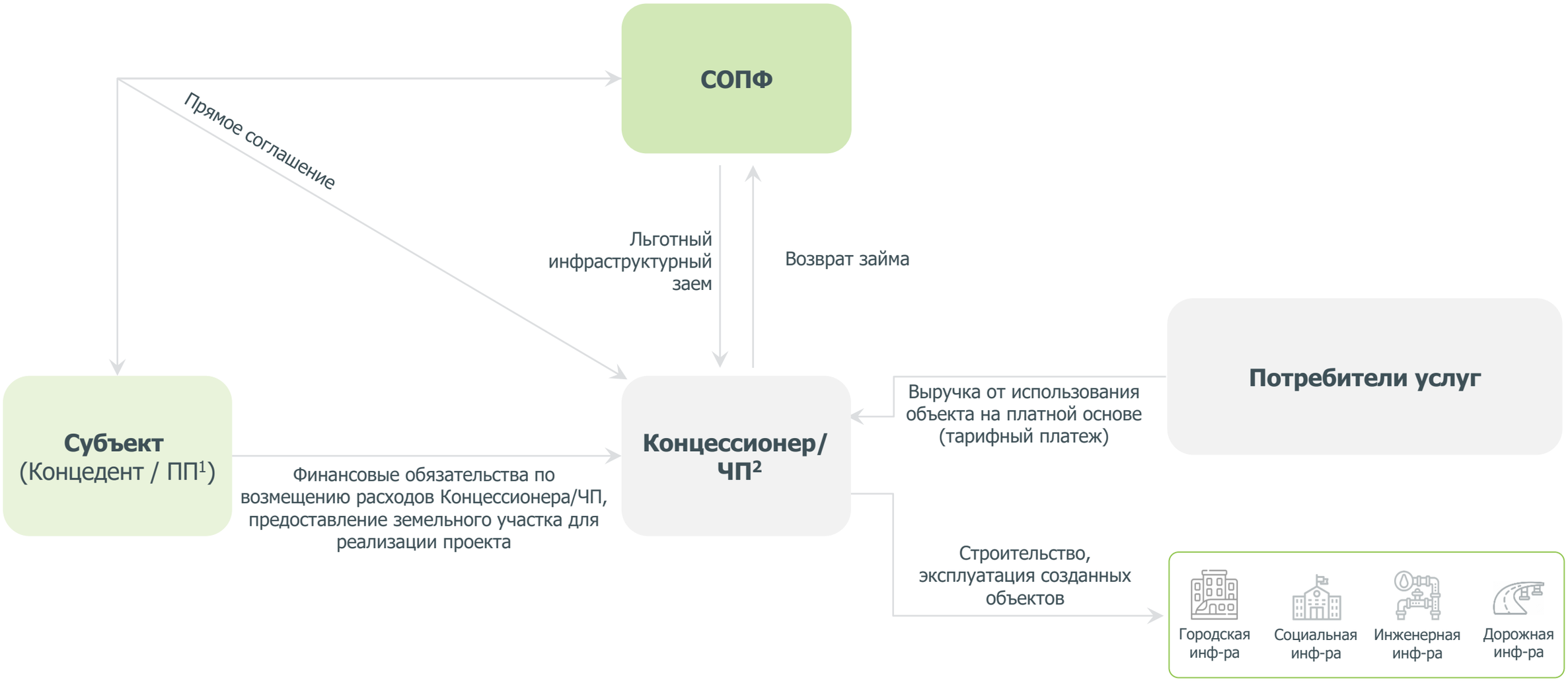


Возвратность: продажа жилых площадей
Обеспечение: гарантия субъекта РФ, последзалог, залог объектов инф-ры, права требования по инф-ому займу

* 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

Приложение 3

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

№ п/п	Наименование		Характеристика			
Информация о проекте строительства (далее – Проект)						
1	**Общие данные**					
1.1	Наименование Проекта					
1.2	Местонахождение Проекта	субъект Российской Федерации				
		полный адрес *(вкл. кадастровый номер земельного участка)*				
1.3	Наименование, ИНН заёмщика, ID заемщика в ЕИСЖС (при наличии)					
1.4	Наименование, ИНН застройщика, ID заемщика в ЕИСЖС*(в случае отличия от заёмщика)*					
1.5	Уровень госдолга субъекта Российской Федерации					
2	**Характеристики Инфраструктуры**					
2.1	Тип Проекта *(инфраструктура в рамках проекта жилищного строительства, проект развития инфраструктуры или проект развития городской инфраструктуры)*					
2.2	Общий бюджет инфраструктуры *(вся инфраструктура, планируемая к строительству в рамках Проекта, в том числе за счет иных источников)*					
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				
3.	**Характеристики проекта (проектов) жилищного строительства** *(при реализации проекта по разделу 2 ПП № 2459 от 31.12.2020)*					
3.1	Описание проекта (проектов) жилищного строительства		**Описание**			**Значение**
			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			
4.	**Характеристики проекта развития инфраструктуры или проекта развития городской инфраструктуры** *(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			
5.	**Дополнительная информация о Проекте**					
6.	**Контактные данные: Ф.И.О., телефон, E-mail**					

_____ /_____

(высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации)[1]

[1] 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