



МИНСТРОЙ  
РОССИИ

---

# Инфраструктурные облигации

**Механизм льготного финансирования инфраструктуры для жилищного строительства и развития городской среды**

Постановление Правительства от 31.12.2020 №2459

---

Ключевые изменения в механизме, вступившие в силу 05.05.2022 (Постановление №816)

## II раздел

Для проектов жилищного строительства

- ✓ Возможность предоставления займов **под обеспечение** в виде сочетания **государственной гарантии субъекта РФ и независимой гарантии** и (или) поручительства институтов развития и (или) государственных корпораций развития;
- ✓ Возможность предоставления займов на строительство инфраструктуры в рамках **индивидуального жилищного строительства (ИЖС)**

## III раздел

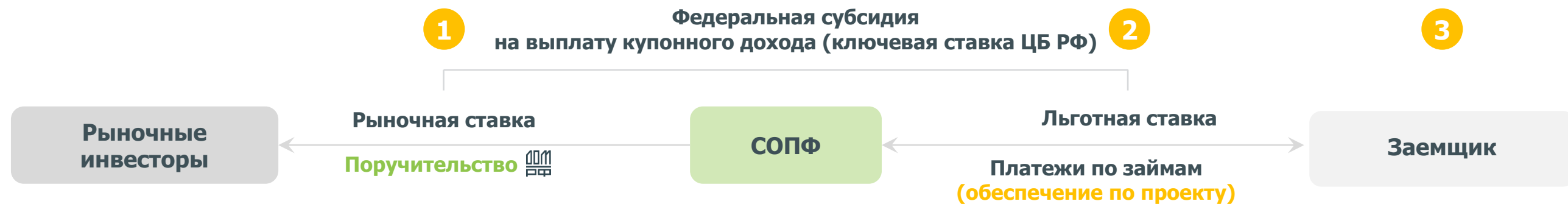
Для проектов развития инфраструктуры / городской инфраструктуры

- ✓ Возможность предоставления займов **любому юридическому лицу** (в т.ч. РСО, ГУП, МУП) в соответствии с критериями Постановления №2459;
- ✓ Новые **типы инфраструктуры** для финансирования:
  - Объекты, используемые для организации отдыха и туризма;
  - Объекты благоустройства территорий;
  - Объекты, предназначенные для освещения территорий;
- ✓ Возможность предоставления займа **под обеспечение** в виде:
  - сочетания **государственной гарантии субъекта РФ и независимой гарантии** и (или) поручительства институтов развития или государственных корпораций развития;
  - **независимой гарантии** и (или) **поручительства коммерческой организации**, имеющей действующий кредитный рейтинг на уровне не ниже суверенного по национальной шкале (AAA).

## IV раздел

Для проектов концессий / ГЧП

- ✓ Возможность финансировать проекты **несколькими финансирующими организациями** на условиях **равных партнеров**;
- ✓ Снижение требования к доли собственного участия **в проектах в размере до 10%** для **Дальнего Востока или Арктики** (вместо 20% в общем случае);
- ✓ Корректировка **требований по показателю DSCR** при финансировании проектов концессий/ГЧП исходя из среднего значения за эксплуатационную фазу:
  - **от 1,05x до 1,20x** в среднем **за каждые два календарных года** в течение периода погашения займа.



## Этапы работы проекта:

- 1 СОПФ<sup>1</sup> привлекает финансирование за счет размещения облигаций под поручительство ДОМ.РФ
- 2 СОПФ выдает займы под обеспечение юридическим лицам
- 3 Строительство (реконструкция) инфраструктуры за счет займов:



## Варианты применения механизма инфраструктурных облигаций

Тип проекта	Строительство инфраструктуры в жилищных проектах	Строительство инфраструктуры вне жилищных проектов	Строительство инфраструктуры через концессии / ГЧП
Заемщик	<ul style="list-style-type: none"> <li>ДО субъекта РФ / Застройщик</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ДО субъекта РФ / Любое юр. лицо</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Концессионер / Частный партнер</li> </ul>
Источник погашения займа	<ul style="list-style-type: none"> <li>Продажа жилых площадей (после погашения кредита от банка на жилье)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Бюджет субъекта РФ с учетом реализации проекта или</li> <li>Коммерческая выручка от использования объекта</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Платежи публичной стороны</li> <li>Коммерческая выручка от использования объекта</li> </ul>
Срок займа	<ul style="list-style-type: none"> <li>До 15 лет</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>До 20 лет</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>До 30 лет</li> </ul>
Сумма займа	<p><b>&gt; 300 млн руб.</b></p>		

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

# Основные условия механизма

Показатель	Строительство инфраструктуры в жилищных проектах	Строительство инфраструктуры вне жилищных проектов	Строительство инфраструктуры через концессии / ГЧП
Типы инфраструктуры	<ul style="list-style-type: none"><li>Инженерная, социальная и транспортная инфраструктура в рамках проекта жилищного строительства (в т.ч. парковки)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Инфраструктура для обеспечения жилищного строительства: инженерная, социальная, транспортная (в т.ч. парковки)</li><li>Городская инфраструктура: ЖКХ, социальная, туристическая, транспортная, благоустройство и освещение, информационные технологии</li></ul>	
Срок реализации проекта		3 – 15 лет	3 – 49 лет
Финансовая устойчивость	<ul style="list-style-type: none"><li>Общий LLCR (проектное финансирование + инфр-ный заем) <math>1,25x &gt; LLCR \geq 1,1x</math></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Экономическая эффективность<ol style="list-style-type: none"><li>Для ДО субъекта<ul style="list-style-type: none"><li>жилищная инфр-а <math>\geq 1,1x</math></li><li>городская инфр-а <math>\geq 1,0x</math></li></ul></li><li>Для иных юр. лиц <math>\geq 1,1x</math></li></ol></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>DSCR в среднем за каждые два года в период погашения займа <math>1,2x &gt; DSCR \geq 1,05x</math></li></ul>
Обеспечение займа (любой из указанных вариантов)	<ul style="list-style-type: none"><li>Гос. гарантия субъекта РФ (90%) и поручительство ДОМ.РФ (10%) или</li><li>Сочетание гос. гарантии субъекта РФ и гарантии / поручительства институтов развития (не менее 100% в совокупности)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Гос. гарантия субъекта РФ (100%)</li><li>Сочетание гос. гарантии субъекта РФ и гарантии / поручительства институтов развития (не менее 100% в совокупности)</li><li>Поручительство организации, имеющей действующий рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня AAA по национальной шкале (100%)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Финансовые обязательства публичной стороны</li></ul>
Дополнительные условия	<ul style="list-style-type: none"><li>Наличие подтвержденного проектного финансирования</li><li>Ввод жилой площади от 50 тыс. кв. м. или комплексное развитие территории<ul style="list-style-type: none"><li>Долг субъекта РФ не более 75% собственных доходов (без учета долга по инфраструктурным бюджетным кредитам)</li></ul></li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>Доля собственных средств (от полной стоимости проекта, не включая кап.грант)<ul style="list-style-type: none"><li>для ДФО и Арктики <math>\geq 10\%</math></li><li>для остальных проектов <math>\geq 20\%</math></li></ul></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 / ЮЛ / Частный Партнер/ Концессионер)</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, правовые и иные применимые 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	 Правительственная комиссия  Минстрой России (по поручению Правкомиссии)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Решение об отборе проекта</li> <li>✓ Рекомендация о выдаче государственной гарантии субъектом РФ по инфраструктурному займу (для проектов, обеспечиваемых государственной гарантией)</li> </ul>	✓	✓
4 Выдача займа	 ДОМ.РФ и СОПФ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Заключение договора займа</li> <li>✓ Снятие отлагательных условий</li> </ul>	✓	✓
5 Оформление обеспечения	 Субъект РФ Институты развития Коммерческие организации <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Заключение договора о предоставлении государственной гарантии/ независимой гарантии/ поручительства (для проектов, обеспечиваемых гарантией или поручительством)</li> <li>✓ Предоставление иного обеспечения, предусмотренного проектом</li> </ul>	✓	✗
6 Открытие финансирования по займу и сопровождение займа	 ДОМ.РФ и СОПФ		✓	✓
		 <b>Контроль за целевым использованием средств</b> (в т.ч. расширенное банковское сопровождение, строительный контроль)		

<sup>1</sup> Коммерческие организации, имеющие рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня «AAA (RU)» / «ruAAA»

# Текущий статус реализации Механизма

По состоянию на 18.08.2022

**26 займов**  
Одобрено на МВК/ПК

**211,6 млрд руб.**  
Бюджет инфраструктурных проектов

**67,8 млрд руб.**  
Сумма одобренных займов

**24,5 млн кв. м.**  
Ввод жилья

Исполнено КПЭ национального проекта «Жилье и городская среда» в 2021 г. по объему выпуска инфраструктурных облигаций:

- **Сентябрь 2021** – выпуск облигаций с купоном **8,00%** годовых на **10 млрд руб.**

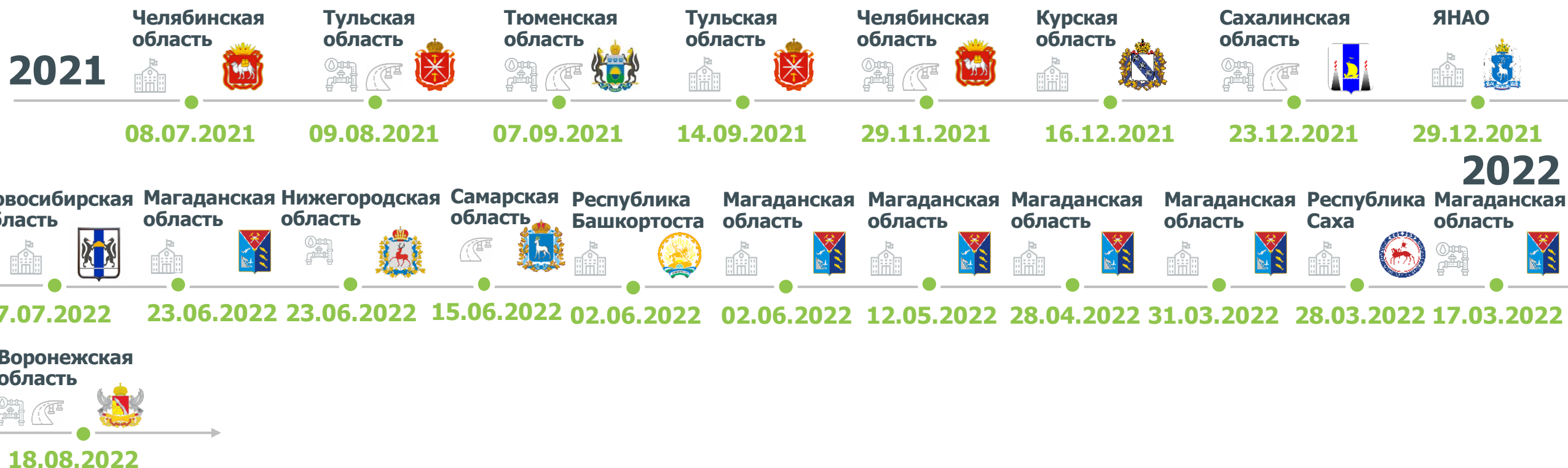


Выпуск облигаций СОПФ признан «**Социальными облигациями года**» на премии Cbonds Awards-2021

- **Декабрь 2021** – выпуск облигаций с купоном **9,05%** годовых на **10 млрд руб.**

150 млрд руб. до 2024 г.  
КПЭ по объему выпуска инфраструктурных облигаций

## Одобренное финансирование



В настоящий момент на рассмотрении находятся заявки по 97 займам из **34 субъектов РФ**, включая уже одобренные, с объемом финансирования инфраструктуры на сумму более **345,4 млрд рублей** для обеспечения ввода **48,9 млн кв. м. жилья**



МИНСТРОЙ  
РОССИИ

---

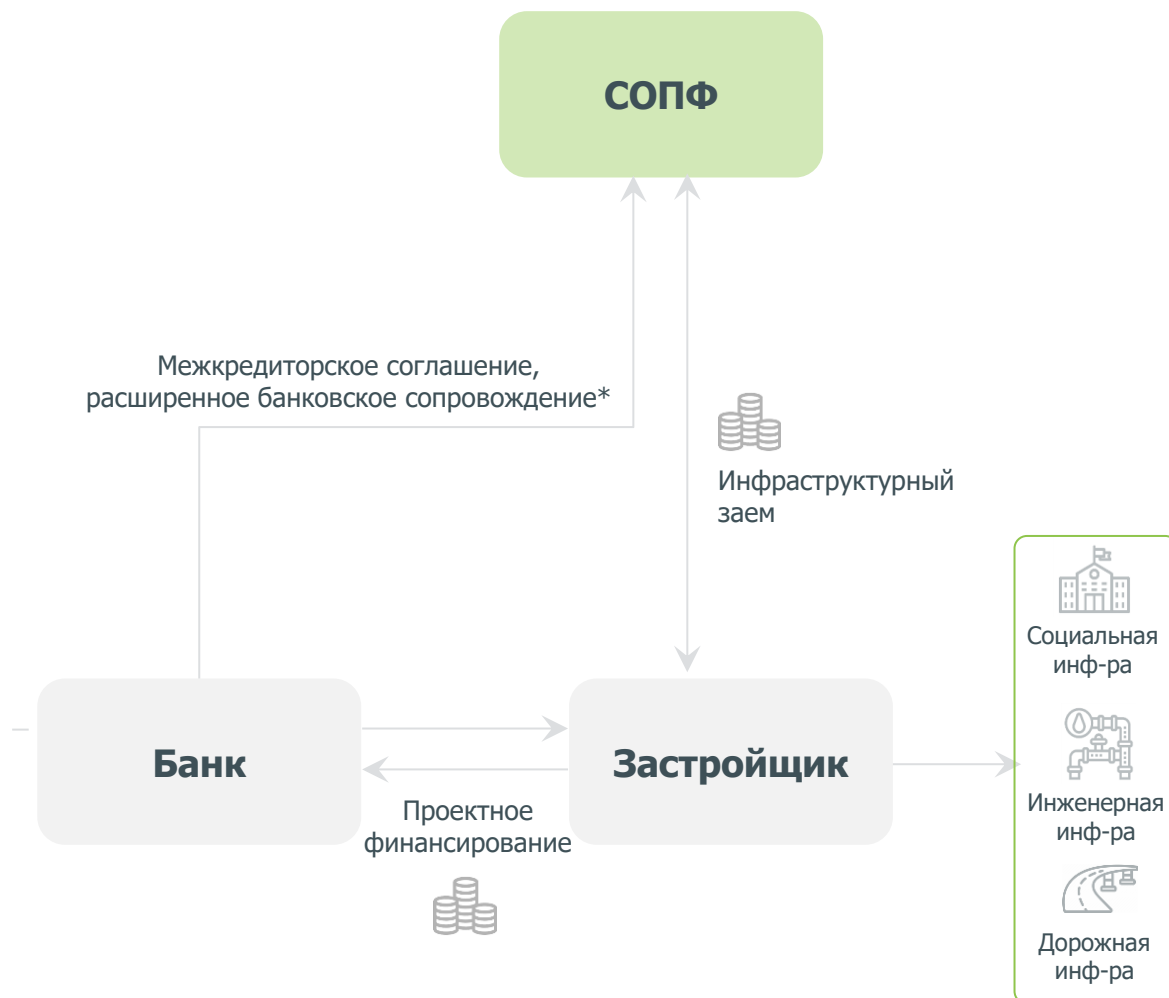
# Приложение

---

# Возможные схемы реализации механизма

## Строительство инфраструктуры в жилищных проектах (II раздел ПП 2459)

### 1 Прямое финансирование застройщика



#### Возвратность

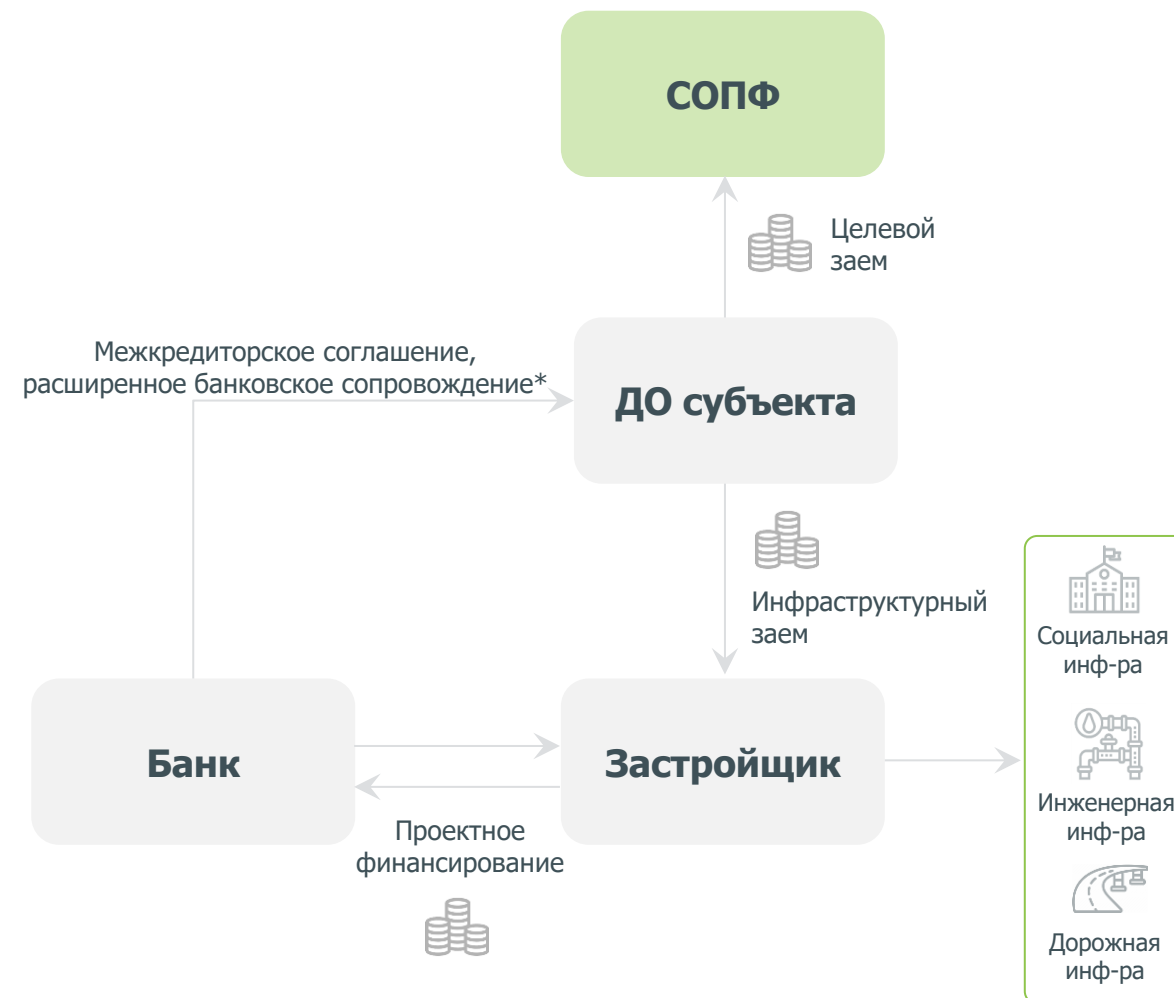
Продажа жилых площадей

#### Основное обеспечение

##### По инфраструктурному займу (один из указанных вариантов)

- Государственная гарантия субъекта РФ (90%) и поручительство АО «ДОМ.РФ» (10%)
- Государственная гарантия субъекта РФ и гарантия/поручительство института развития (100% в совокупности)

### 2 Финансирование застройщика через дочернее общество субъекта РФ



#### Возвратность

Продажа жилых площадей

#### Основное обеспечение

##### По целевому займу (один из указанных вариантов)

- Государственная гарантия субъекта РФ (90%) и поручительство АО «ДОМ.РФ» (10%)
- Государственная гарантия субъекта РФ и гарантия/поручительство института развития (100% в совокупности)

##### По инфраструктурному займу

- Последзлог обеспечения в рамках проектного финансирования, залог объектов инфраструктуры, поручительство материнской компании

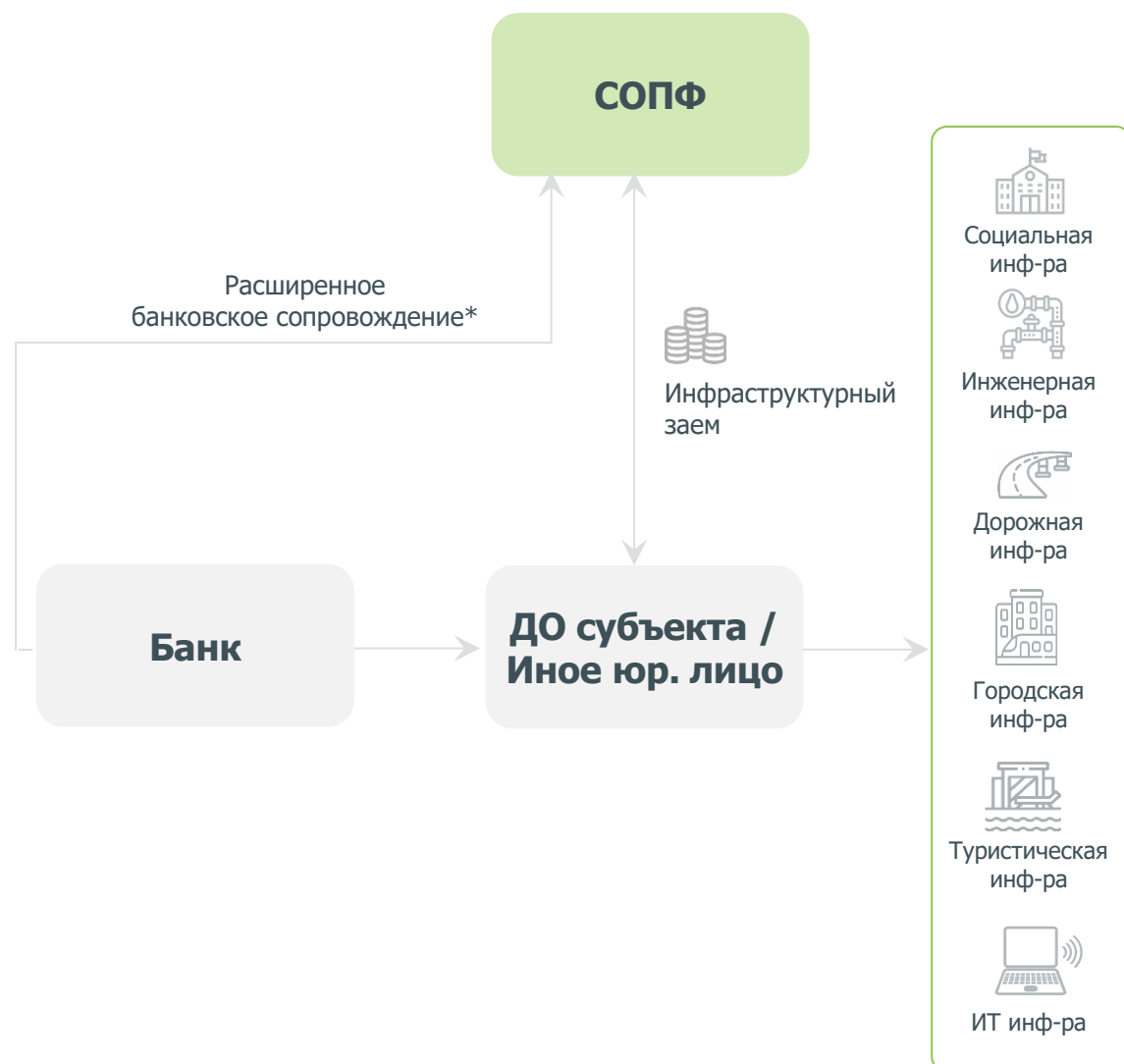
\* расширенное банковское сопровождение осуществляется только от Банк ДОМ.РФ



# Возможные схемы реализации механизма

## Строительство инфраструктуры вне жилищных проектов (III раздел ПП 2459)

### 1 Прямое финансирование дочернего общества субъекта РФ или иного юридического лица



#### Возвратность

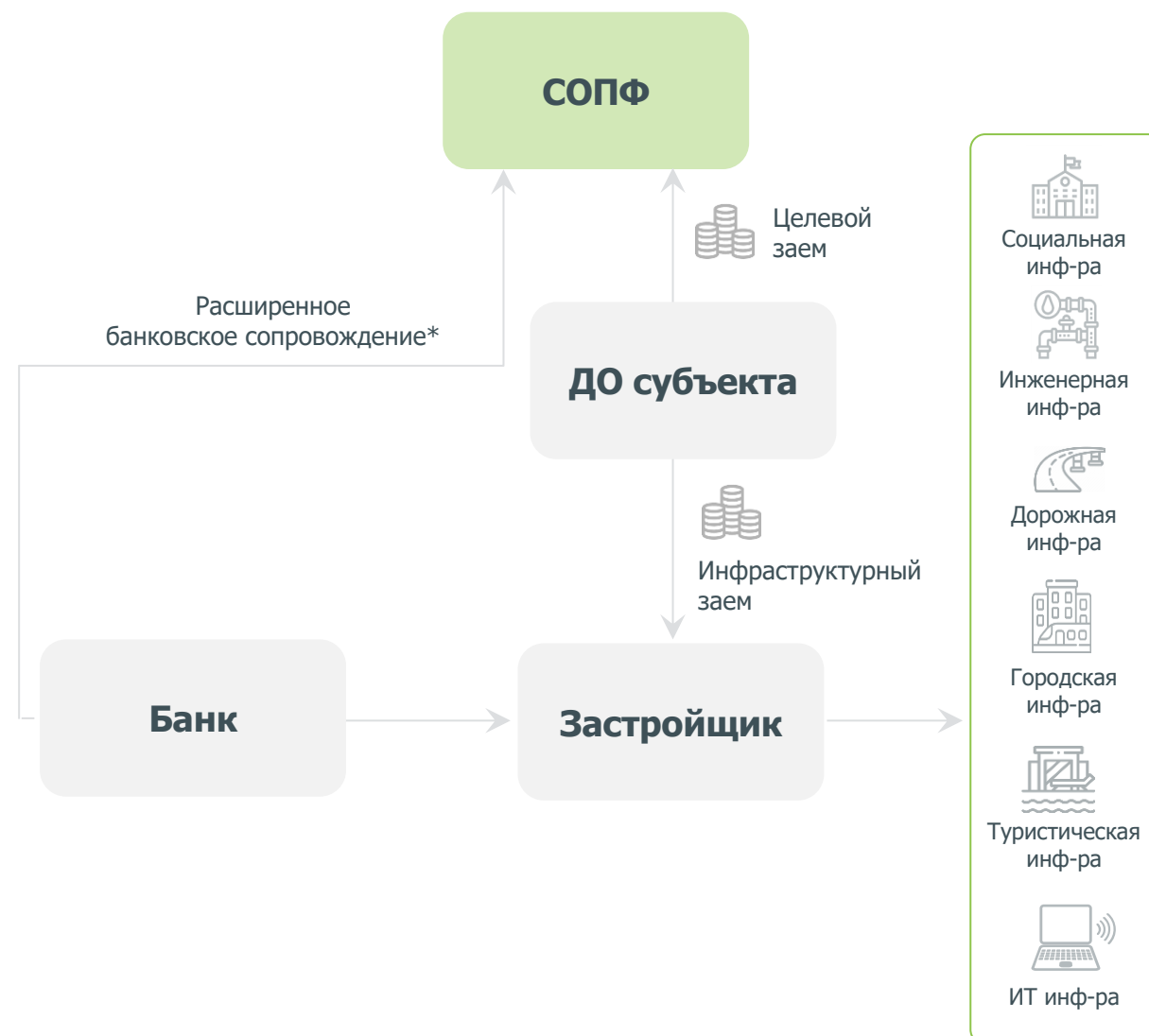
Платежи от субъекта, коммерческая выручка от эксплуатации объектов

#### Основное обеспечение

##### По инфраструктурному займу (один из указанных вариантов)

- Государственная гарантия субъекта РФ (100%)
- Государственная гарантия субъекта РФ и гарантия/поручительство институтов развития (не менее 100% в совокупности)
- Для иных юр. лиц - поручительство организации, имеющей действующий рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня AAA по национальной шкале (100%)

### 2 Финансирование юридического лица через дочернее общество субъекта РФ



#### Возвратность

Платежи от субъекта, коммерческая выручка от эксплуатации объектов

#### Основное обеспечение

##### По целевому займу (один из указанных вариантов)

- Государственная гарантия субъекта РФ (100%)
- Государственная гарантия субъекта РФ и гарантия/поручительство институтов развития (не менее 100% в совокупности)

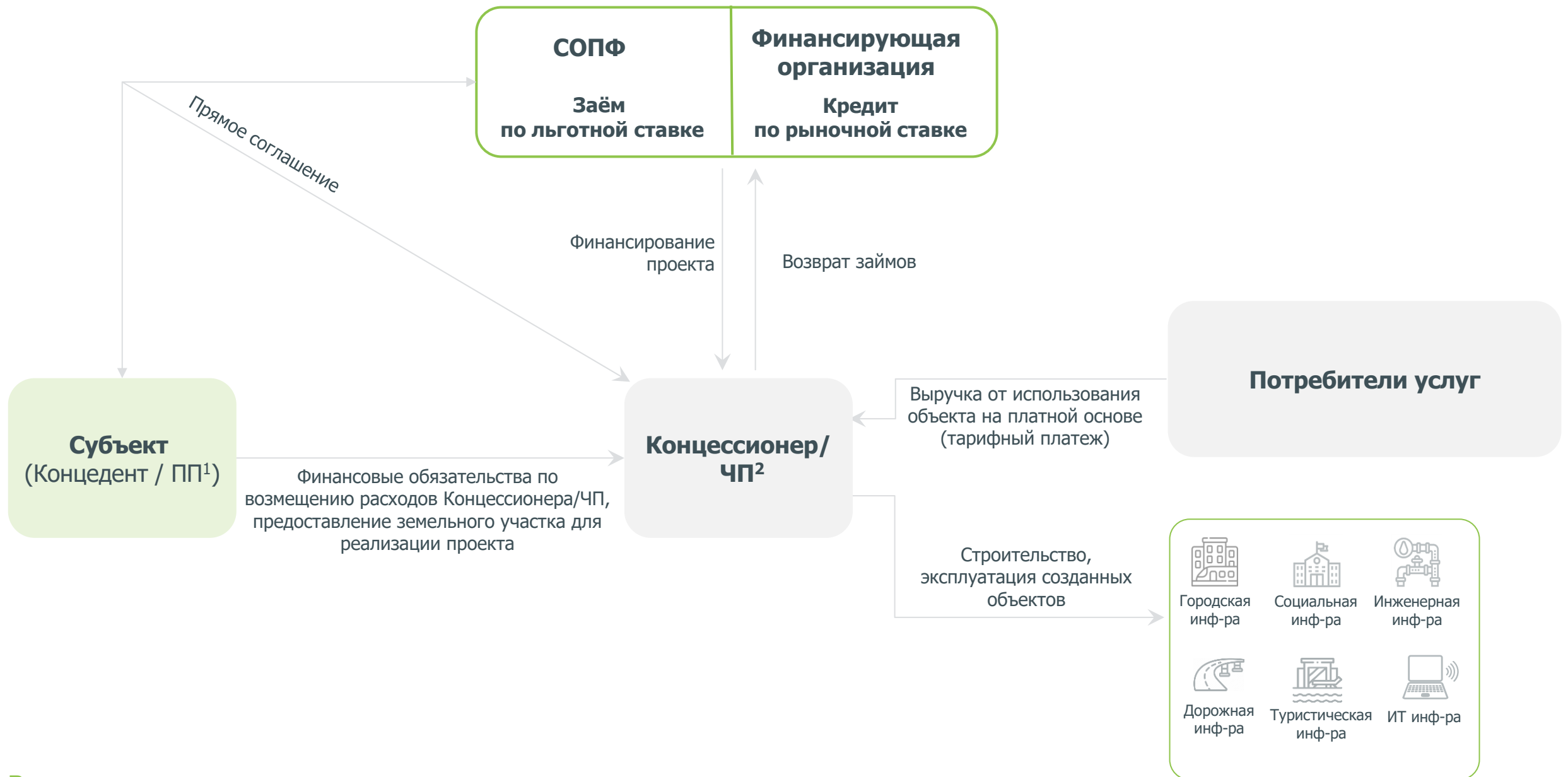
##### По инфраструктурному займу

- Залог земельных участков, залог объектов инфраструктуры, поручительство материнской компании и иное обеспечение

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

# Возможные схемы реализации механизма

## Строительство инфраструктуры в рамках концессий/ГЧП (IV раздел ПП 2459)



### Возвратность

Платежи от субъекта и (или) коммерческая выручка от эксплуатации объектов

### Основное обеспечение

Залог прав по концессионному соглашению и (или) о ГЧП, прямое соглашение и компенсация расторжения

1 ПП – Публичный партнер  
2 ЧП – Частный партнер

# 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

## Паспорт проекта

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

Заполняется заемщиком

## Постановление Правительства №2459

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

Нормативное регулирование механизма «Инфраструктурные облигации»

## Постановление Правительства №439

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_380494/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_380494/)

Нормативное регулирование предоставления субсидии на компенсацию купонного дохода в рамках механизма «Инфраструктурные облигации»