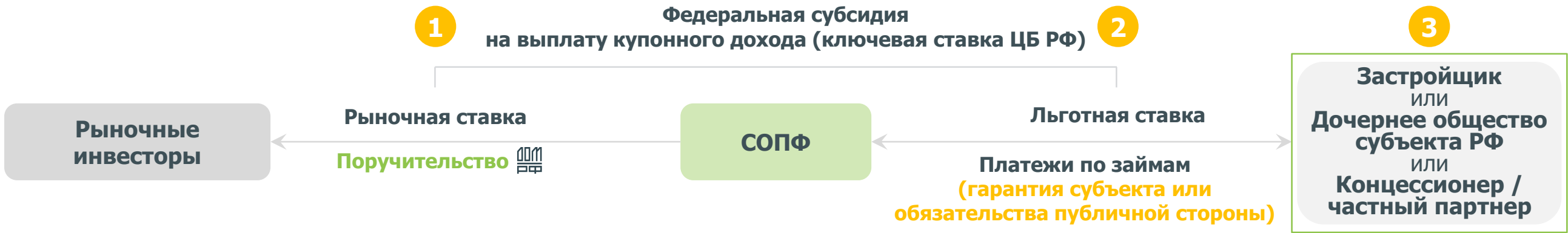


# Использование облигаций для финансирования инфраструктуры для жилищного строительства

**Материалы по проектам в Уральском федеральном округе**

---



## 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	 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 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> <hr/> <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>	<p>Бюджетная эффективность:</p> <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>



# Одобренные проекты



## Челябинская область | Загородный квартал «Белый Хутор»

### Описание проекта

#### Описание проекта

- Второй этап комплексного освоения загородного квартала «Белый хутор» на земельном участке площадью **40 Га**
- Общая площадь: **101,7 тыс. кв. м**
- Реализуемая площадь: **84,6 тыс. кв. м**

#### Инфраструктура

- Школа: 1 шт. / 1 100 мест
- Детский сад: 1 шт. / 278 мест
- Инженерные сети и внутриквартальные дороги

#### Бюджет проекта

- 5,2 млрд рублей**

#### Заем СОПФ

- 1,8 млрд рублей**

#### Сроки реализации

- 4 кв. 2021 года – 2 кв. 2027 года (8 очередей)
  - Ввод первой очереди: 3 кв. 2022 года

#### Начало финансирования

- 4 кв. 2021 года



## Тюменская область | Строительство ЖК в районе аэропорта «Плеханово»

### Описание проекта

#### Описание проекта

- Строительство жилых домов в районе аэропорта «Плеханово» на земельном участке площадью **51 Га**
- Общая площадь: **439 тыс. кв. м**
- Реализуемая площадь: **307 тыс. кв. м**

#### Инфраструктура

- Внутриплощадочные инженерные сети
- Магистральные инженерные сети
- Городские и внутриплощадочные дороги

#### Бюджет проекта

- 20,0 млрд рублей**

#### Заем СОПФ

- 0,7 млрд рублей**

#### Сроки реализации

- 3 кв. 2021 года – 4 кв. 2026 года
  - Ввод первой очереди: 3 кв. 2023 года

#### Начало финансирования

- 4 кв. 2021 года

