

Использование облигаций для финансирования инфраструктуры для жилищного строительства

Материалы по проектам в Уральском федеральном округе

Схема механизма



Этапы работы проекта:

- 1 СОПФ¹ привлекает финансирование за счет размещения облигаций под поручительство ДОМ.РФ
- 2 СОПФ¹ 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 ²	Концессионер / Частный партнер
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 уже в 2021 году

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

Целевое использование средств

- Инженерная, транспортная и социальная инфраструктура (в т.ч. парковки)

Строительство инфраструктуры для жилищного строительства и развития городской инфраструктуры

- 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.

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)
 $1,25x > LLCR \geq 1,1x$

- Бюджетная эффективность:
 - (жилищная инф-ра) $\geq 1,1x$
 - (общегородская инф-ра) $\geq 1,0x$

- DSCR за период уплаты процентов (квартал) $1,2x > DSCR \geq 1,05x$

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

- $\geq 20\%$ 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

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

