



СОДЕРЖАНИЕ:

- 1. Реализация льготных социальных программ по обеспечению жильем**
 - 2. Арендное жилье (корпоративная и социальная аренда)**
 - 3. Вовлечение федеральных земельных участков в рамках Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»**
 - 4. Жилищно-строительные кооперативы, созданные в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»**
 - 5. Финансирование инфраструктурных проектов через механизмы концессии, государственно-частного партнерства или инфраструктурные облигации**
 - 6. Индивидуальное жилищное строительство**
-



Реализация льготных социальных программ по обеспечению жильем

Льготные программы по обеспечению жильем

Цель:



Реализация социально-экономической политики государства, направленной на обеспечение граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем

Виды программ:

- **Региональные программы**, предусматривающие выделение средств бюджета субъектов Российской Федерации на строительство, приобретение жилья, предоставление субсидий, в том числе на оплату платежей по ипотечному кредиту или аренды жилья для отдельных категорий граждан
- **Федеральные целевые программы**, в том числе с привлечением средств бюджета субъекта Российской Федерации по принципу софинансирования



Основные задачи:

- повышение уровня осведомленности граждан, являющихся потребителями (потенциальными потребителями) ипотечного кредитования, продуктов и услуг рынка недвижимости о мерах поддержки
- предоставление полной и достоверной информации о том, как воспользоваться мерами поддержки, на что можно рассчитывать и куда обращаться.

Консультационный центр улучшения жилищных условий:

Решение поставленных задач возможно на базе **Единого информационного центра поддержки заемщиков** путем создания агрегатора жилищных программ:

Ключевые преимущества и описание:

- первый социальный сервис **бесплатной помощи гражданам** в вопросах жилья, включая правовую поддержку профессиональных юристов
- **контент** Консультационного центра в доступной форме рассказывает как решить вопросы покупки, продажи, использования и оформления квартиры, дома или земельного участка
- **сервисы**, реализованные на сайте Консультационного центра, позволяют гражданам лучше ориентироваться в предложениях участников жилищной сферы (цены на недвижимость, расчет ипотеки)



Ресурс в сети Интернет – <https://спроси.дом.рф>

- разъясняющий контент и вспомогательные сервисы, в том числе других ресурсов ДОМ.РФ
- форма «Задать вопрос» для ответа на частные обращения



Телефон «горячей» линии – **8 800 775 11 22**

- первая линия поддержки – работники контакт-центра Банка АО «ДОМ.РФ». Предоставление ответов на частые и типовые вопросы
- вторая линия поддержки – работники контакт-центра (юристы) Банка АО «ДОМ.РФ». Предоставление разъяснения
- по индивидуальным кейсам



Почтовый ресурс – consultant@domrf.ru и чат-бот

Порядок применения механизмов Консультационного центра:

Получение информации от субъектов РФ

Проверка и обработка информации

Размещение информации на сайте

Консультация граждан

Принципы реализации льготной ипотеки в субъекте Российской Федерации

Предложение

- выдача ипотечных кредитов на условиях продуктовой линейки АО «Банка ДОМ.РФ» (далее – Банк) с возможностью снижения ставки до **1,4%** на весь срок кредита
- возмещение расходов за снижение текущей рыночной ставки Банка оплачивается единовременно за счет средств бюджета региона в соответствии с матрицей компенсации, предложенной Банком

Цели

- повышение доступности жилья для граждан региона
- обеспечение льготных категорий населения субъекта основным жильем
- сохранение молодых специалистов в регионе
- рост объемов ввода и реализации жилья в регионе

Инструменты

- широкая филиальная и Агентская сеть Банка
- простой и прозрачный механизм взаиморасчетов и отчетности
- разработанный в Банке проект программы, включающий лучший опыт уже действующих региональных программ
- гибкая продуктовая линейка



Основные шаги запуска программы



1

Разработка новой или внесение изменений в существующую программу

А также определение категорий граждан – потенциальных участников программы и расчет объемов финансирования программы



2

Подписание соглашения о сотрудничестве с АО «Банк» ДОМ.РФ

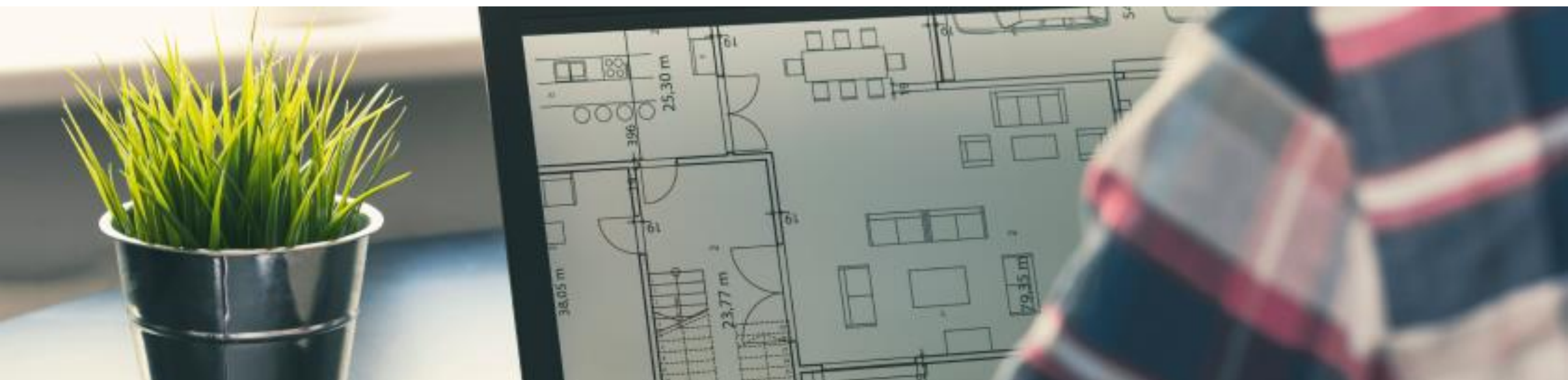
Анализ действующих региональных программ и определение эффекта от внедрения механизма АО «Банк ДОМ.РФ»



3

Запуск выдач кредитов

Информирование граждан о запуске программы и выдача кредитов или займов по льготной процентной ставке



Реализация региональной программы льготного ипотечного кредитования

Схема взаимодействия Банка с Субъектом



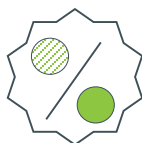
- 1** Участники программы обращаются в Банк ДОМ.РФ и получают кредит по ставке **от 1,4%** на весь срок
- 2** Банк ДОМ.РФ выкупает у Партнера кредит с дисконтом
- 3** Партнер передает информацию о размере дисконта Субъекту Российской Федерации
- 4** Субъект РФ единовременно оплачивает компенсацию дисконта за каждого заемщика Партнеру

Размер компенсации в зависимости от снижения процентной ставки

Величина снижения процентной ставки	-0,5%	-1%	-1,5%	-2%	-2,5%	-3%	-3,5%	-4%	-4,5%
Компенсация от размера кредита	1,7%	3,4%	5,1%	6,8%	8,5%	10,3%	12%	13,6%	15,2%

Преимущества реализации региональной программы с АО «Банк ДОМ.РФ»

Преимущества для заемщика



Фиксированная льготная ставка на весь срок кредита



Возможность улучшения жилищных условий



Допустимый стаж работы от 3х месяцев

Преимущества для субъекта РФ



Быстрый запуск, обеспечение доступности ипотеки в регионе



Единоразовые финансовые затраты бюджета



Низкая операционная нагрузка — нет переноса затрат на будущие периоды

Возможные льготные категории граждан – участников программы



- молодые семьи
- многодетные семьи
- семьи – получатели материнского капитала



- инвалиды и семьи, имеющие детей – инвалидов
- ветераны боевых действий



- сотрудники органов:
- МВД
 - ОПК
 - стратегических предприятий



- сотрудники государственных и муниципальных органов:
- здравоохранения
 - образования
 - культуры и спорта

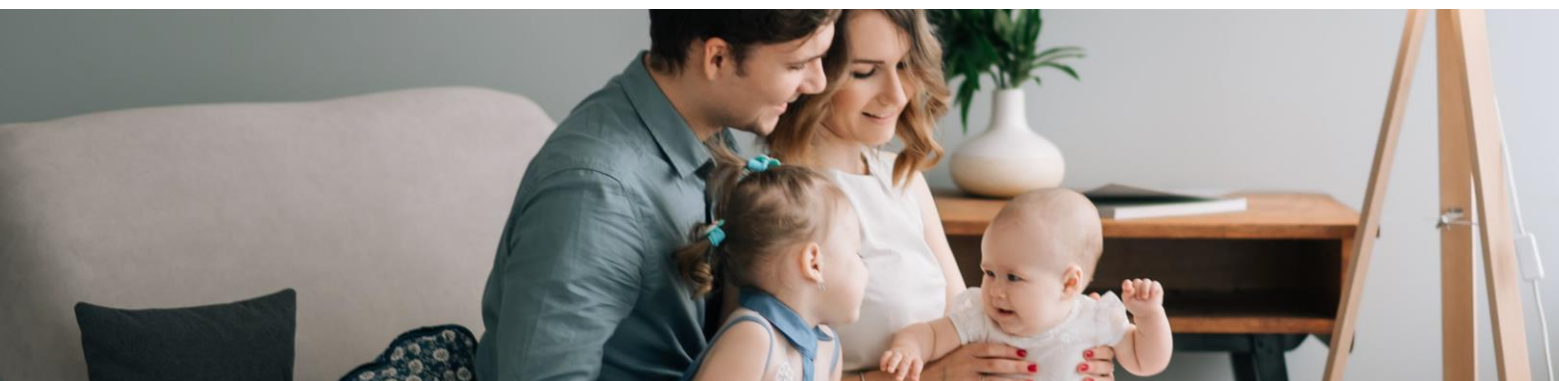


- работники организаций, учреждений, являющиеся научными организациями или организациями научного обслуживания



- иные категории граждан, признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий

Линейка ипотечных продуктов



Ипотека, доступная каждому!

от 4,7%

Семейная ипотека

от 7,1%

Перекредитование

от 7,4%

Новостройка

от 7,8%

Вторичное жилье

от 9,4%

Приобретение жилого дома

Дополнительные возможности



Материнский капитал
первоначальный взнос от 10%



Справка о доходах по форме кредитора
подтверждение дохода стало проще



Легкая ипотека
ипотека по двум документам



Машиноместо
расположенное в многоквартирных домах, гаражных комплексах

Заемщики

- Работники по найму
- Собственники бизнеса
- Пенсионеры
- Индивидуальные предприниматели

Преимущества



Срок одобрения – 1 день



Быстрый выход на сделку



Отсутствие скрытых комиссий



Конкурентные ставки на рынке

Реализация программ по развитию арендного жилья (корпоративная и социальная аренда)

Корпоративная аренда ДОМ.РФ

Создание современного служебного арендного жилья для сотрудников предприятий

- ✓ Приобретение АО «ДОМ.РФ» квартир в строящихся или готовых домах
- ✓ Передача в аренду мебелированных квартир предприятию для размещения сотрудников
- ✓ Управление жилым фондом и эксплуатация
- ✓ Продажа квартир по гарантированной цене предприятию или его сотрудникам с привлечением ипотеки

Ключевые преимущества



Высвобождение денежных средств

отсутствие необходимости владения и управления непрофильными активами



Профессиональное управление

оптимизация затрат и предоставление современных IT-решений для арендаторов (вкл. мобильное приложение)



Жилищный вопрос «под ключ»

ДОМ.РФ выступает «одним окном» по вопросам аренды и эксплуатации



Мотивация сотрудников




долгосрочная программа мотивации через решение жилищного вопроса

Структура взаимодействия



Корпоративная аренда АО «ДОМ.РФ»

Проектирование жилых домов и микрорайонов
Городское планирование и благоустройство
Проектное финансирование строительства
Строительство жилья с отделкой, меблировкой и техникой
Заселение и взаимодействие с сотрудниками предприятия
Эксплуатация жилого фонда
Ипотечное кредитование для выкупа квартир

		
	✓	
	✓	
	✓	 БАНК
	✓	
	✓	
	✓	 БАНК

Примеры корпоративной аренды ДОМ.РФ

СИБУР Тобольск

Тюменская область



2018
год открытия

5 лет
договор аренды



58 м²
средняя площадь

1 108
квартир

Инновационный центр Сколково

Москва



2021
год открытия

5 лет
договор аренды



60 м²
средняя площадь

271
апартамент

Социальная аренда АО «ДОМ.РФ»

Создание современного арендного жилья для семей с доходами ниже среднего

- ✓ Приобретение АО «ДОМ.РФ» квартир в строящихся или готовых домах
- ✓ Передача в аренду квартир региону для размещения граждан
- ✓ Управление жилым фондом и эксплуатация

Ключевые преимущества



Поддержка строительной отрасли

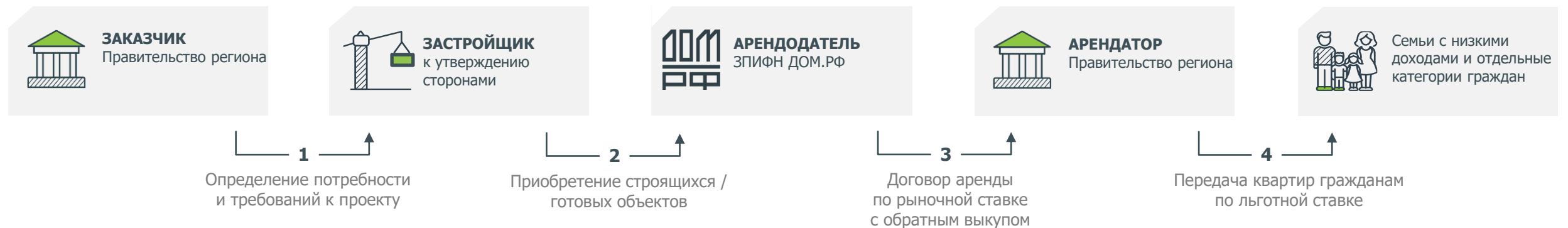
Увеличение объемов строительства и достижение целей, содержащихся в национальном проекте «Жилье и городская среда»



Жилищный вопрос

Обеспечение современным жильем семьи с низкими доходами и отдельные категории граждан, которым недоступна ипотека

Структура взаимодействия



- **Заказчик** определяет потребность региона в социальном арендном жилье и требования к нему
- **Застройщик** проектирует и строит арендные дома по техническому заданию заказчика
- **АО «ДОМ.РФ»** предоставляет готовый продукт в аренду и управляет им, объекты находятся на балансе ЗПИФН АО «ДОМ.РФ».
- **Арендатор** сдает в субаренду объекты по льготной ставке семьям с доходами ниже среднего и отдельным категориям граждан и выкупает объекты по истечении долгосрочного договора аренды через 5-10 лет

Вовлечение федеральных земельных участков

Вовлечение и предоставление федеральных земельных участков (Закон № 161-ФЗ)

Цели

- Обеспечение эффективного использования земель в целях жилищного строительства
- Увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в 2024 г.

Регламентирующие документы

- Указ Президента РФ от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»
- Национальный проект «Жилье и городская среда» (протокол Президиума совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам от 24.09.2018 № 12)

Механизм работы Правительственной комиссии



1 Подготовка предложений для Правительственной Комиссии

- ДОМ.РФ самостоятельно или по инициативе Росимущества
- ДОМ.РФ по инициативе Субъектов Российской Федерации
- ДОМ.РФ по инициативе правообладателя/ ФОИВа

2 Решения Правительственной Комиссии

- 2.1 Передача объектов АО «ДОМ.РФ» для реализации агентских полномочий (либо в качестве вклада в уставный капитал)
- 2.2 Передача объектов в распоряжение органов власти субъектов Российской Федерации
- 2.3 Прекращение полномочий ДОМ.РФ

Предмет вовлечения

Земельные участки, объекты находящиеся в федеральной собственности

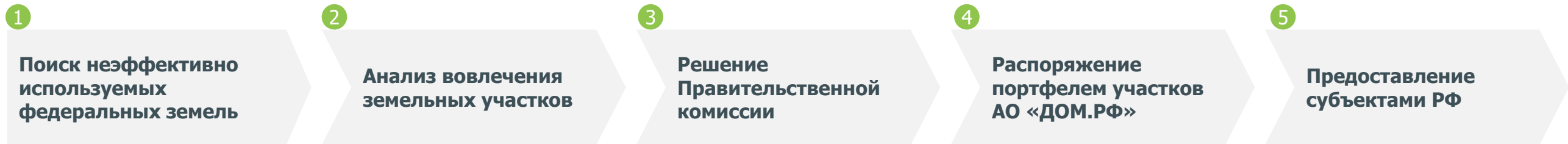
Цели вовлечения

- ✓ Жилищное строительство
- ✓ Многодетные семьи
- ✓ Инженерная инфраструктура
- ✓ Социальная инфраструктура
- ✓ Транспортная инфраструктура
- ✓ Парки (скверы)
- ✓ Промышленные парки, технопарки, бизнес-инкубаторы

Нормативные документы

- Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»
- Приказ Минэкономразвития России от 31.05.2017 № 260 «Об утверждении формы перечня земельных участков, направляемого органами государственной власти субъектов Российской Федерации в Единый институт развития в жилищной сфере, и состава документов, прилагаемых к нему...»
- Постановление Правительства Российской Федерации от 22.08.2008 № 632 «О Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации»
- Основания и условия принятия Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации решений об использовании земельного участка, иных объектов недвижимого имущества, утверждены протоколом ПК № 1 от 26.02.2015.
- Распоряжение Правительства Российской Федерации от 01.03.2013 № 279-р «О составе Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации»

Вовлечение и предоставление федеральных земельных участков (Закон № 161-ФЗ)



Ответственные

- Субъекты и муниципалитеты Российской Федерации
- Росимущество
- Физические и юридические лица
- Правообладатели земельных участков
- ФОИВы

- АО «ДОМ.РФ»

- Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков

- ДОМ.РФ

- Субъекты Российской Федерации

Описание действия

- Предоставление информации о неиспользуемых федеральных земельных участках
- Проведение тотальной инвентаризации федеральных земельных участков и объектов, расположенных в административных центрах городов

- Сбор информации
- Подготовка предложений для рассмотрения на Правительственной комиссии о целесообразности использования земельных участков для целей, предусмотренных Законом № 161-ФЗ

- Передача участков АО «ДОМ.РФ»
- Передача полномочий Российской Федерации в отношении участков субъектам Российской Федерации (3 года):
 - жилищное строительство
 - объекты инфраструктуры, парки, промышленные парки, технопарки, бизнес-инкубаторы
 - многодетные семьи
- Доходы от предоставления участков распределяются
 - 50 % - доходы бюджетов субъектов Российской Федерации (ст. 57 БК РФ)
 - 50 % - доходы местных бюджетов (ст. 62 БК РФ)

- Предоставление участков посредством аукционов в собственность и аренду
- Безвозмездное предоставление участков:
 - ЖСК с господдержкой
 - для реализации проектов социальной инфраструктуры:
 - ✓ объектами местного и регионального значения;
 - ✓ территории общего пользования;

- Предоставление участков для
 - Жилищного строительства, в т.ч. для решения проблем обманутых дольщиков
 - Многодетных семей
 - Строительства объектов социальной, транспортной инженерной инфраструктуры
 - Строительства парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов
- **Ограничения** при предоставлении участков (ст. 14 Закона № 161-ФЗ), в муниципальном образовании должны быть утверждены:
 - ❖ Генеральный план
 - ❖ Правила землепользования и застройки;
 - ❖ Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры

**Реализация проектов жилищно-строительных кооперативов
в рамках Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ
«О содействии развитию жилищного строительства»**

Механизм ЖСК с господдержкой в рамках Закона № 161-ФЗ



Позволяет обеспечить граждан доступным жильем, и предусматривает безвозмездное предоставление земельных участков (федеральных либо из земель государственная собственность на которые не разграничена) ЖСК, созданным и действующим в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»

Что можно строить:



Многоквартирные дома
любой этажности



Таунхаусы, дуплексы



Индивидуальные жилые
дома

Экономия для граждан до 50 % по сравнению с рыночной стоимостью жилья достигается за счет:

- Получения бесплатного земельного участка и, как следствие, экономии денежных средств, которые обычно тратятся на аренду или покупку земли.
- Отсутствия девелоперских затрат.
- Самостоятельного контроля за расходами на проектные работы.

Процедура передачи земельного участка

Предложение о вовлечении
в оборот земельного участка
(в случае наличия
правообладателя у федерального
земельного участка - согласие
правообладателя такого участка)

Принятие Правительственной
комиссией решения
о вовлечении земельного
участка для передачи ЖСК

Передача ДОМ.РФ земельного
участка
в безвозмездное пользование
ЖСК



Мероприятия, необходимые для использования субъектами РФ механизма ЖСК, предусмотренного законом № 161-ФЗ

1 Сформировать списки граждан, у которых есть потребность в улучшении жилищных условий, из числа:

- Работников образовательных организаций, организаций социального обслуживания, учреждений здравоохранения и культуры (муниципальных либо находящихся в ведении субъекта РФ);
- Граждан, имеющие трех и более детей.

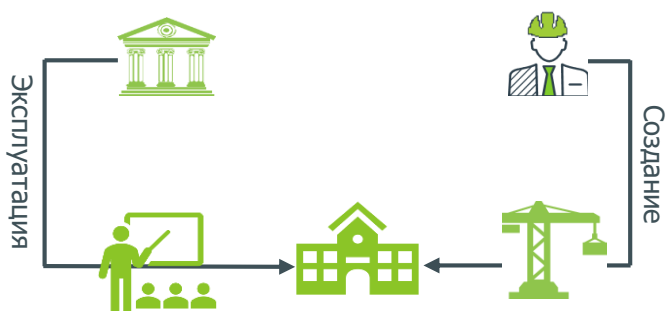
2 Определить земельные участки, возможные к вовлечению в рамках Закона № 161-ФЗ для последующей передачи ЖСК (в том числе неэффективно используемые):

- Для участков, относящихся к землям, государственная собственность на которые не разграничена – **с предложением о вовлечении обращается субъект РФ**
- Для участков, находящихся в казне РФ – **с предложением о вовлечении вправе обратиться субъект РФ**
- Для федеральных участков, находящихся в пользовании у организаций / учреждений – **с предложением о вовлечении обращается федеральный орган исполнительной власти, которому подведомственен правообладатель такого участка (с приложением согласия правообладателя)**

Финансирование инфраструктурных проектов через механизмы концессии, государственно-частного партнерства или инфраструктурные облигации

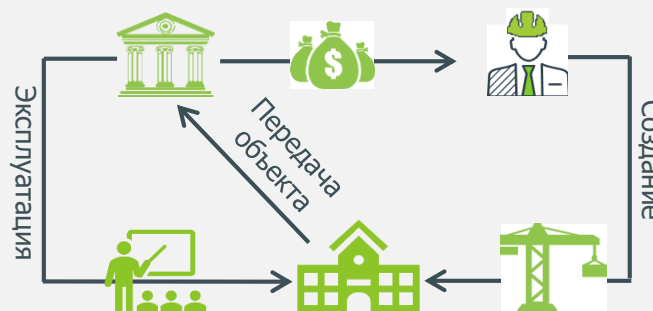
Сравнение различных схем реализации инфраструктурных проектов

Вариант I Государственный заказ



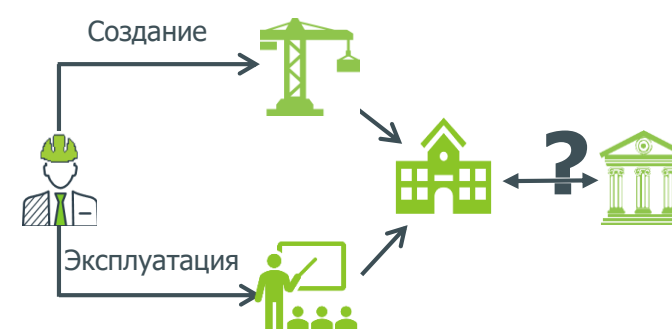
- Строительство за счет средств публичной стороны
- Объект эксплуатируется государственным учреждением

Вариант II ГЧП / концессии



- Инвестор создает объект за счет собственных и заемных средств
- Целевая эксплуатация: обязательна (концессии) и опциональна (ГЧП)
- Собственность: публичная сторона (концессия), инвестор на срок ГЧП

Вариант III Коммерческий проект



- Инвестор создает объект за счет собственных и заемных средств и осуществляет его эксплуатацию

Общее описание

Рыночный риск

Нагрузка на бюджет

Качество строительства

Риски банков

Не применим

Объект эксплуатируется государственным учреждением

Высокая нагрузка

Необходимость резервирования ассигнований на период стройки

Не определено

Риск выбора недобросовестного подрядчика

Высокие риски

Риск непринятия работ
Незакрyтй риск удорожания

Ограниченный риск

Зависит от платежного механизма

Средняя нагрузка

Расходы бюджета на этапе стройки ограничены кап.грантом «рассрочка» на период эксплуатации

Высокое качество

Штрафы за некачественную работу
Прибыль инвестора по итогам эксплуатации

Низкие риски

Прозрачное распределение Рисков между сторонами проекта

Высокий риск

Рентабельность обеспечивается инвестором

Низкая нагрузка

Объект создается за средства инвестора

Высокое качество

Прибыль инвестора по итогам эксплуатации

Средний риск

Принятие инвестором рыночных и строительных рисков

Применимость ГЧП/концессий в различных отраслях

Концессии (115-ФЗ)

Спортивные, культурно-досуговые объекты



- библиотеки
- стадионы
- ФОК и т.д.

Транспортная инфраструктура



- автодороги
- ж/д объекты
- морские порты
- аэропорты и т.д.

Медицинские учреждения



- больницы
- центры ядерной медицины и т.д.

Информационная инфраструктура



- дата центры
- сети телекоммуникаций

Жилищно-коммунальное хозяйство



- инженерные сети
- тепло
- вода
- переработка ТБО

Общегородская инфраструктура



- набережные
- городские парки
- зоны отдыха
- освещение и т.д.

ГЧП (224-ФЗ)

Медицинские учреждения



- больницы
- центры ядерной медицины и т.д.

Образовательные учреждения



- школы
- детские сады

Основные требования Банка к проектам ГЧП

Юридическая схема

- 115-ФЗ/224-ФЗ

Стадия подготовки

- Определен земельный участок под объект и коммерческая схема реализации
- Предпроект/ПСД (желательно)

Государственная поддержка

- Предоставление земельных участков в объеме и состоянии, достаточном для реализации проекта
- Готовность осуществлять целевую эксплуатацию объекта (в случае с СГЧП)
- Компенсация затрат инвестора при расторжении КС/СГЧП (включая расходы на предпроект/ПСД)

Платежный механизм

- Плата концедента/субсидии на возмещение ранее понесенных расходов, на тех. обслуживание
- МГД
- Тарифная выручка

Требования к частному партнеру

- Собственное участие от 5% бюджета проекта (капитальные расходы, операционные расходы на инвестиционной стадии, обслуживание кредита на инвестиционной стадии)
- Опыт реализации проектов ГЧП/концессий сопоставимого масштаба

Срок

- Строительство – до 4 лет
- Эксплуатация – от 3 до 10 лет

Обеспечение

- Залог прав по КС/СГЧП
- Прямое соглашение
- Залог земельных участков/объектов в рамках проекта (в случае с СГЧП)
- Поручительство бенефициаров (только при повышенных рисках проекта)
- Залог долей SPV
- Поручительство генерального подрядчика / технического заказчика при аффилированности с инвестором

Уровень ставки

- Определяется индивидуально исходя из риска проекта и рейтинга субъекта

Сравнение различных схем финансирования проектов ГЧП

Коробочные решения банков

Индивидуальные решения других банков

Подход Банка ДОМ.РФ

Описание решения

Стандартный продукт для быстрого структурирования множества проектов

Индивидуальный кредитный продукт

Индивидуальный кредитный продукт


Бюджет проектов


От 1 млрд руб.


От 1,5 млрд руб.

От 0,3 млрд руб.


Доля кредитных средств в проекте


 Не более 70% бюджета проекта
Не более 85% капитальных затрат без учета кап.гранта)


 Возможность финансирования до 100% капитальных затрат (без учета кап.гранта)

 Возможность финансирования до 100% капитальных затрат (без учета кап.гранта)


Обеспечение


 Поручительство акционеров на всю сумму кредитных средств


 Поручительство акционеров на всю сумму кредитных средств

 Поручительство акционеров только при повышенных рисках

Платежный механизм

 Готовность публичной стороны возмещать расходы инвестора по проекту

 Готовность публичной стороны возмещать расходы инвестора по проекту

 Возможность частичного принятия риска на выручку от использования объекта

Пример успешной реализации проектов ГЧП Банком ДОМ.РФ

Частный партнер

- ООО «ГЭМ» (входит в АО «Группа ВИС»)

Форма реализации

- Соглашение о ГЧП
в рамках регионального законодательства о ГЧП

Проект

- Строительство 12 объектов социальной инфраструктуры в Республике Саха (Якутия)

Сроки проекта

- 2016 – 2026 гг.

Бюджет проекта

- 10 892 млн рублей

Структура финансирования проекта

- Капитальный грант (Публичный партнер) – 4 384 млн руб.
- Возмещение НДС – 818 млн руб.
- Кредит (АО Банк «ДОМ.РФ») – 3 300 млн руб.
- Акционерный капитал (ООО «КПФ») – 2 390 млн руб.

Публичный партнер

- Республика Саха (Якутия), город Якутск

Статус проекта

- Все объекты построены и сданы в эксплуатацию

Бизнес-модель Проекта

- Обязательства частного партнера – финансирование, проектирование, техническая эксплуатация и ремонт
- Публичный партнер обеспечивает возврат инвестиций частному партнеру на этапе эксплуатации через выплату субсидий на возмещение ранее понесенных расходов
- Публичный партнер обеспечивает компенсацию суммы заемных средств и процентов перед АО Банк «ДОМ.РФ» в случае досрочного расторжения соглашения о ГЧП

Фото объектов





Использование облигаций для финансирования инфраструктуры для жилищного строительства

Достижение национальных целей потребует значительных инвестиций в инфраструктуру

Строительство городской инфраструктуры напрямую влияет на достижение двух национальных целей...

Достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство

Рост ВВП выше мирового уровня

- Инвестиции в инфраструктуру – основной драйвер роста экономики
- Привлечение частных инвесторов создает мультипликативный эффект гос. инвестиций



219 трлн руб.
ВВП России к 2030 г.

Комфортная и безопасная среда для жизни

Ввод жилья в год 120 млн кв. м

- Необходимы масштабные проекты комплексного освоения территорий (их доля вырастет с 10% до 30%)
- Развитие общегородской инфраструктуры ведет к улучшению качества городской среды



1 млрд кв. м
ввод до 2030 г.
10 трлн руб. общая стоимость инфраструктуры

... и создает предпосылки для достижения остальных

Сохранение населения, здоровье и благополучие людей

- Строительство больниц, поликлиник
- Обеспечение доступа к здравоохранению

Возможности для самореализации и развития талантов

- Строительство школ, детских садов
- Обеспечение доступа к образованию

Цифровая трансформация

- Модернизация телекоммуникационной сети
- Безопасность и обмен информацией

Дефицит источников финансирования инфраструктуры

Для привлечения проектного финансирования проектов **необходима финансовая устойчивость**

- Затраты на инфраструктуру снижают финансовую устойчивость проектов
- Недостаток собственных средств застройщиков для обеспечения запаса финансовой устойчивости

Строительство общегородской инфраструктуры требует **прямых расходов бюджета**

- Субъекты РФ испытывают дефицит финансирования

Новый механизм финансирования инфраструктуры с использованием облигаций

- 1 СОПФ выпускает инфраструктурных облигаций на рынке ценных бумаг по рыночной ставке
- 2 СОПФ предоставляет финансирования на строительство инфраструктуры по льготной ставке



Основные критерии отбора проектов в рамках механизма инфраструктурных облигаций

	1 Вариант I	2 Вариант II	3 Вариант III
Сумма займа	<ul style="list-style-type: none"> Не менее 300 млн руб. 	<ul style="list-style-type: none"> Не менее 300 млн руб. 	<ul style="list-style-type: none"> Не менее 300 млн руб.
Срок займа	<ul style="list-style-type: none"> 3-15 лет 	<ul style="list-style-type: none"> 3-30 лет 	<ul style="list-style-type: none"> 3-30 лет
Финансовая устойчивость	<ul style="list-style-type: none"> LLCR для проектного финансирования от банка $\geq 1,2x$ Общий LLCR (с учетом инфраструктурного займа) $\geq 1,1x$ 	<ul style="list-style-type: none"> LLCR для проектного финансирования от банка $\geq 1,2x$ Общий LLCR проекта $\geq 1,1x$ (с учетом бюджетных эффектов) 	<ul style="list-style-type: none"> Совокупный социально-экономический эффект > 0, LLCR $\geq 1,0x$ (с учетом бюджетного эффекта)
Документация	<ul style="list-style-type: none"> Документы территориального планирования и ПЗЗ которые допускают жилищное строительство 	<ul style="list-style-type: none"> Документы территориального планирования и градостроительного зонирования 	<ul style="list-style-type: none"> Документы территориального планирования и градостроительного зонирования
Дополнительные условия	<ul style="list-style-type: none"> Наличие подтвержденного проектного финансирования на строительство жилья от банка 	<ul style="list-style-type: none"> Реализация в соответствии с 44-ФЗ, 224-ФЗ и 115-ФЗ Положительный социально-экономический эффект 	<ul style="list-style-type: none"> Соответствие стратегии развития агломерации Реализация в соответствии с 44-ФЗ, 224-ФЗ и 115-ФЗ Положительный социально-экономический эффект

Ключевые преимущества для субъектов

при использовании механизма инфраструктурных облигаций

1. Льготное финансирование строительства инфраструктуры для жилищного строительства

- Достижение национальных целей по вводу жилья за счет масштабных проектов жилищного строительства
- Дополнительное финансирование за счет федерального бюджета и частных инвесторов
- Снижение прямых бюджетных расходов субъектов на строительство инфраструктуры

2. Увеличение долгосрочных доходов бюджета за счет бюджетных эффектов

- Развитие агломераций за счет реализации проектов общегородской инфраструктуры
- Значительные социально-экономические эффекты и рост налоговых доходов бюджета субъектов

3. Улучшение условий жизни населения и качества городской среды

- Повышение транспортной доступности
- Обеспечение доступа к здравоохранению за счет строительства больниц, поликлиник
- Обеспечение доступа к образованию за счет строительства школ, детских садов
- Обеспечение безопасности и обмена информацией за счет модернизации телекоммуникационной сети

Механизм инфраструктурных облигаций позволяет синхронизировать достижение всех национальных целей



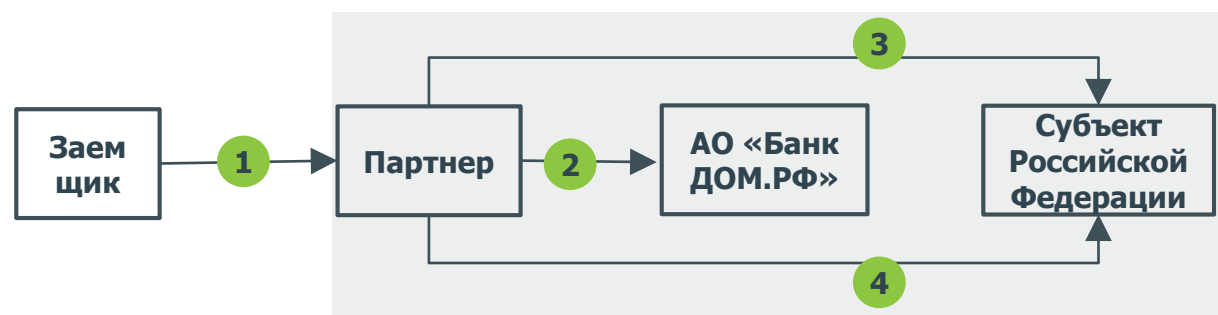
Индивидуальное жилищное строительство

Механизмы финансирования ИЖС от ДОМ.РФ

1 Ключевые параметры ипотечного продукта на ИЖС

процентная ставка	от 8,6% годовых на весь срок кредита	
первоначальный взнос	от 20%	
сумма кредита	до 30 млн рублей (для Мск и Спб) и 10 млн рублей для остальных регионов	
срок кредита	до 30 лет	
цель кредита	приобретение земельного участка и строительство жилого дома или строительство жилого дома	
обеспечение	залог земельного участка и построенного жилого дома (отсутствие доп.обеспечения)	
форма расчетов	транши (обеспечивает защиту средств граждан)	
требования к залугу	дома в организованных поселках, строящиеся по типовому проекту аккредитованными подрядчиками	
	обеспеченные инфраструктурой и пригодные для круглогодичного проживания	
	земельные участки ИЖС и сельхоз назначения	

2 Возможность снижения ставки за счет единоразовой компенсации из средств регионального бюджета



- 1 Заемщики получают кредит в АО «Банк ДОМ.РФ» по ставке **от 4,9%** на весь срок
- 2 АО «Банк ДОМ.РФ» выкупает у Партнера кредит с дисконтом
- 3 Партнер передает информацию о размере дисконта Субъекту Российской Федерации
- 4 Субъект РФ единоразово оплачивает компенсацию за каждого заемщика Партнеру

Величина снижения процентной ставки	-0,5%	-1%	-1,5%	-2%	-3%	-3,5%	-4,5%
Компенсация от размера кредита	1,7%	3,4%	5,1%	6,8%	10,3%	12%	15,2%

3 Гарантия субъекта как мера поддержки ИЖС в регионе

Для повышения привлекательности кредитования ИЖС целесообразно реализовать механизм предоставления кредиторам гарантий со стороны субъекта через регионального оператора либо вновь создаваемое юр. лицо в случае дефолта заемщика в виде:

- **полного погашения долга по кредиту или**
- **выкупа долга (покупки закладной)**

ВАЖНО: необходимо обеспечить финансовую стабильность гаранта (юр. лица) в том числе за счет средств бюджета субъекта:

- субсидия на компенсацию потерь гаранта
- субсидия в виде целевого взноса в имущество гаранта для реализации программы
- иные формы финансирования, предусмотренные законодательством Российской Федерации

Реализация гарантий субъекта позволит

Для граждан

- снизить процентную ставку
- расширить выбор жилья



Для банков

- снизить кредитные риски
- сократить расходы на взыскание



Для субъектов

- повысить доступность жилья для граждан

4 Проектное финансирование в ИЖС

Необходимы меры поддержки качественного предложения:

- гарантированное финансирование застройщиков, независимое от динамики продаж
- рост темпов строительства, включая ускорение обустройства территории застройки необходимой инфраструктурой
- своевременность сдачи объекта в эксплуатацию

