



Утверждено Правлением АО «ДОМ.РФ»,
протокол от 7 сентября 2021 г. № 6/42

**Концепция
социальных облигаций ООО «СОПФ «Инфраструктурные облигации»**

Оглавление

1.	ДОМ.РФ как единый институт развития в жилищной сфере	3
2.	Облигации для финансирования инфраструктуры – инструмент реализации социальной политики государства	4
3.	О концепции социальных облигаций ООО «СОПФ «Инфраструктурные облигации»	6
4.	Соответствие облигаций для финансирования инфраструктуры принципам устойчивого развития	7
	Критерии устойчивого развития ООН	7
	Критерии ICMA	8
5.	Соответствие принципам социальных облигаций ICMA	9
	5.1. Использование средств	9
	5.2. Порядок оценки и отбора проектов	10
	5.3. Управление средствами	11
	5.4. Отчетность	11
	5.5. Внешняя оценка и верификация	12

1. ДОМ.РФ как единый институт развития в жилищной сфере

АО «ДОМ.РФ» (далее – ДОМ.РФ) является единым институтом развития в жилищной сфере и осуществляет свою деятельность в целях содействия проведению государственной жилищной политики, развитию жилищной сферы, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации, формированию благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также повышению эффективности управления в жилищной сфере. Привлечение инвестиций в жилищную сферу и развитие общегородской среды, создание финансовых инструментов, связанных с их финансированием, является одним из приоритетных направлений деятельности ДОМ.РФ.

ДОМ.РФ способствует достижению национальных целей развития в соответствии с Указами Президента Российской Федерации В.В. Путина¹ и национальным проектом «Жилье и городская среда», ключевой задачей которых является улучшение жилищных условий не менее 5 миллионов семей и ввод 120 миллионов квадратных метров жилья ежегодно.

Деятельность ДОМ.РФ регулируется Федеральным законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с указанным законом целями деятельности ДОМ.РФ как единого института развития в жилищной сфере являются: содействие проведению государственной жилищной политики, развитие жилищной сферы, в том числе за счет привлечения в нее инвестиций, повышение доступности жилья и создание комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации, формирование благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также повышение эффективности управления в жилищной сфере.

К числу основных задач ДОМ.РФ относятся:

- содействие развитию человека и общества, территорий городских населенных пунктов, городских поселений и городских округов, городов федерального значения для удовлетворения социально-бытовых потребностей граждан, в том числе проживающих на соответствующей территории, развитие жилищного строительства (включая строительство стандартного жилья, наемных домов);
- содействие развитию ипотечного жилищного кредитования и развитию рынка ипотечных ценных бумаг, иных финансовых инструментов, повышению их ликвидности;
- содействие комплексному развитию территории и повышению качества городской среды, в том числе в части выполнения мероприятий по благоустройству, созданию парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов;
- содействие развитию рынка найма (аренды) гражданами (юридическими лицами) помещений, предназначенных для проживания;

¹ Указ Президента Российской Федерации В.В. Путина от 07.05.2019 № 204 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2024 года»; Указ от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года».

- снижение рисков на рынке ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг;
- мониторинг в сфере жилищного строительства.

Одним из стратегических направлений деятельности ДОМ.РФ является развитие механизма облигаций для финансирования инфраструктуры.

Реализация задач будет осуществляться такими компаниями, входящими в структуру ДОМ.РФ, как уполномоченный банк в сфере жилищного строительства – АО «Банк ДОМ.РФ», а также ООО «ДОМ.РФ Управление активами», являющееся управляющей компанией специализированного общества проектного финансирования «Инфраструктурные облигации». Помимо этого, Фонд ДОМ.РФ, являясь организацией единого института развития в жилищной сфере, также обеспечивает реализацию программ, направленных на формирование благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества.

2. Облигации для финансирования инфраструктуры – инструмент реализации социальной политики государства

Правительством Российской Федерации 31.12.2020 приняты Правила финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования² (далее – Правила), которые утвердили механизм «инфраструктурные облигации» (далее – Механизм). Механизм представляет собой привлечение финансирования путем размещения облигаций с последующей выдачей займов на строительство (проектирование, реконструкцию) объектов инженерной, социальной и дорожно-транспортной инфраструктуры, а также IT-инфраструктуры для жилищного строительства и развития общегородской среды.

Механизм призван повысить доступность жилья и качество жизни граждан России благодаря формированию источника долгосрочного льготного финансирования строительства (проектирования, реконструкции) инфраструктуры. Реализация Механизма регулируется как Правилами, так и рядом других нормативных актов³.

Механизм играет важную роль в стимулировании предложения жилья и повышении его доступности и является одним из инструментов достижения национальных целей развития и целевых показателей национальных проектов, прежде всего –

² Правила реализации механизма «инфраструктурных облигаций» утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 № 2459 «Об утверждении Правил финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации».

³ Прежде всего – Постановление Правительства Российской Федерации от 22.03.2021 № 439 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество, не увеличивающих его уставный капитал, в целях финансового обеспечения (возмещения) затрат специализированных обществ проектного финансирования по выплате процентного (купонного) дохода по облигациям, Правил финансового обеспечения (возмещения) затрат специализированных обществ проектного финансирования по выплате процентного (купонного) дохода по облигациям и о внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710».

«Жилье и городская среда». Дополнительно Механизм способствует достижению целей и задач национальных проектов «Демография», «Образование», «Здравоохранение», «Безопасные и качественные дороги».

Для реализации Механизма ДОМ.РФ учредил специализированное общество проектного финансирования – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное общество проектного финансирования «Инфраструктурные облигации», выступающее эмитентом облигаций на рынке долгового капитала (далее – СОПФ, Эмитент).

Привлеченные в результате размещения облигаций денежные средства Эмитент направляет на предоставление целевых займов по льготным ставкам для целей строительства и/или проектирования и/или реконструкции одобренных в соответствии с Правилами объектов инфраструктуры.

Отбор проектов:

В ДОМ.РФ создано самостоятельное структурное подразделение «Инфраструктурные облигации», на которое, среди прочих функций, возложен анализ проектов, заявляемых для финансирования с использованием Механизма. Оценка социально-экономических эффектов от реализации проектов развития инфраструктуры в рамках Механизма также предусмотрена процедурой отбора проектов, проводится подразделением «Инфраструктурные облигации» и содержится в экспертном заключении ДОМ.РФ, подготавливаемом по итогам анализа каждого проекта.

На основании заключения ДОМ.РФ указанные проекты рассматриваются Межведомственной комиссией при Минстрое России, или Правительственной комиссией по региональному развитию (выбор комиссии установлен Правилами) с учетом целесообразности реализации рассматриваемого инфраструктурного проекта в конкретном субъекте Российской Федерации, в том числе с учетом финансовых показателей и/или социально-экономических эффектов проекта.

В дальнейшем контроль за целевым использованием средств от займов и строительный контроль реализации проектов будет осуществляться Банком ДОМ.РФ в соответствии с Правилами.

Социальная направленность использования средств:

Финансирование проектов со стороны Эмитента будет направлено на цели строительства (проектирования, реконструкции) объектов инфраструктуры в формате выдачи займов: (1) застройщикам; (2) дочерним хозяйственным обществам субъектов Российской Федерации для самостоятельного строительства объекта или дальнейшего предоставления займа застройщикам или (3) концессионерам или частным партнерам (далее – Заемщик).

Финансирование, предоставляемое Эмитентом, носит целевой характер, как было обозначено выше, мониторинг использования денежных средств осуществляется

путем расширенного банковского сопровождения Заемщика уполномоченным банком в сфере жилищного строительства (АО «Банк ДОМ.РФ»).

В соответствии с Правилами, возводимые объекты инфраструктуры в рамках Механизма относятся исключительно к социальной и инженерной инфраструктуре, а также к объектам дорожно-транспортной и ИТ-инфраструктуры.

Экономический эффект для субъектов Российской Федерации:

Жилищное строительство предполагает инфраструктурную обеспеченность, прежде всего, объектами социального характера. Механизм направлен на успешное решение данной задачи и позволяет субъектам Российской Федерации реализовывать строительство необходимой инфраструктуры за счет финансирования по льготным ставкам, в том числе благодаря государственной гарантии субъектов и федеральной субсидии.

Механизм способствует эффективному использованию бюджетных средств и финансированию большего количества объектов инфраструктуры одновременно, привлекая частное финансирование в сферу инфраструктурного строительства.

Кроме того, Механизм дает возможность «запустить» больше проектов жилищного строительства и развития общегородской среды.

3. О концепции социальных облигаций ООО «СОПФ «Инфраструктурные облигации»

Концепция социальных облигаций (далее – Концепция) сформирована для подтверждения соответствия облигаций для финансирования инфраструктуры Принципам социальных облигаций (The Social Bond Principles 2021), разработанным Международной ассоциацией рынков капитала (International Capital Market Association, далее – ICMA). Данные принципы способствуют созданию системного и унифицированного подхода к оценке социальных облигаций, необходимого для увеличения эффективных вложений в социально ориентированные проекты.

Эмиссионная документация полностью отражает принципы Механизма и Правил. В соответствии с эмиссионной документацией Эмитент из привлеченных средств финансирует проекты в субъектах Российской Федерации. Сроки реализации проектов, графики выборки и погашения займов не привязаны к выплатам купонов и погашению облигаций Эмитента.

Ключевым обеспечением облигаций на финансирование инфраструктуры выступает поручительство АО «ДОМ.РФ». В дополнение облигации обеспечены залогом денежных требований по займам.

Кроме того, Эмитент при необходимости может воспользоваться возобновляемой резервной линией или выкупом дефолтных займов от АО «ДОМ.РФ» для финансирования займов на проекты социального характера и иные разрешенные цели, также возможно получение заемного финансирования и от АО «Банк ДОМ.РФ».

4. Соответствие облигаций для финансирования инфраструктуры принципам устойчивого развития

Критерии устойчивого развития ООН

Облигации для финансирования инфраструктуры соответствуют девяти из семнадцати целей устойчивого развития ООН⁴:



Хорошее здоровье и благополучие

Механизм способствует развитию социальной инфраструктуры, в том числе медицинских учреждений, привлекая частные средства для строительства (проектирования, реконструкции) объектов здравоохранения.



Качественное образование

Механизм способствует развитию социальной инфраструктуры, в том числе образовательных учреждений, привлекая частные средства для их строительства (проектирования, реконструкции).



Чистая вода и санитария

Финансирование строительства (проектирования, реконструкции) объектов водоснабжения и водоотведения, очистных сооружений в рамках Механизма позволяет повысить качество и доступность воды за счет строительства и реконструкции инфраструктуры, связанной с водоснабжением, водоотведением, очисткой воды и пр.



Недорогостоящая и чистая энергия

Финансирование строительства (проектирования, реконструкции) объектов электроснабжения в рамках Механизма позволяет обеспечить всеобщий доступ к недорогому, надежному и современному энергоснабжению, в том числе реализуемому с использованием зеленых технологий.



Достойная работа и экономический рост

Одной из целей Механизма является обеспечение экономического роста за счет реализации проектов строительства (проектирования, реконструкции) объектов инфраструктуры.

Строительство городской инфраструктуры напрямую влияет на достижение национальной цели «Достойный эффективный труд и успешное предпринимательство»: инвестиции в инфраструктуру являются основным драйвером роста экономики, в том числе за счет развития МСП на территории жилищных комплексов, а привлечение частных инвесторов создает мультипликативный эффект бюджетных средств.

⁴ <https://www.un.org/sustainabledevelopment/ru/sustainable-development-goals>



Индустриализация, инновация и инфраструктура

Финансирование строительства (проектирования, реконструкции) объектов социальной инфраструктуры, объектов дорожно-транспортной инфраструктуры, общественных пространств для граждан.



Уменьшение неравенства

Проекты с использованием Механизма будут реализовываться в большинстве регионов России, содействовать развитию и повышению привлекательности регионов с более низким уровнем экономического развития. Ожидается сокращение неравенства в обществе за счет повышения доступности жилья и инфраструктуры.



Устойчивые города и населенные пункты

Обеспечение всеобщего доступа к современному, безопасному и недорогому жилью и основным услугам, в том числе, в наименее развитых регионах.



Партнерство в интересах устойчивого развития

Реализация Механизма стимулирует партнерство между государственными органами, частными инвесторами и компаниями в рамках строительства (проектирования, реконструкции) инфраструктуры.

Критерии ICMA⁵

Строительство доступного жилья

Механизм направлен, в том числе, на достижение ключевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда», а также на достижение национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни», включая улучшение жилищных условий не менее 5 миллионов семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 миллионов квадратных метров в год к 2030 году. Средства, полученные от размещения облигаций, будут способствовать повышению доступности жилищного строительства.

Создание доступной базовой инфраструктуры

Финансирование в рамках Механизма направлено, в том числе, на строительство (проектирование, реконструкцию) инженерной (водоснабжение и водоотведение, газо-, тепло- и электроснабжение и т.д.) и дорожно-транспортной инфраструктуры. Осуществляется обеспечение доступного финансирования для проектов, не привлекательных для кредиторов и инвесторов на рыночных условиях.

Обеспечение доступа к социально значимым услугам

⁵ <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

Финансирование строительства (проектирования, реконструкции) социальной инфраструктуры в рамках Механизма: учреждения среднего и дошкольного образования, медицинские учреждения, и иные объекты социального назначения.

Использование Механизма создает предпосылки для достижения национальной цели «Сохранение населения, здоровье и благополучие людей» за счет строительства больниц, поликлиник и обеспечения доступа к здравоохранению.

Использование Механизма создает предпосылки для достижения национальной цели «Возможности для самореализации и развития талантов» за счет строительства школ, детских садов и обеспечения доступа к образованию.

Повышение занятости

Вовлечение трудовых ресурсов в создание и обслуживание новых инфраструктурных проектов, которые не могут быть реализованы без использования механизма льготного финансирования.

5. Соответствие принципам социальных облигаций ICMA

5.1. Использование средств

Привлеченные в рамках размещения облигаций средства направляются исключительно на проектирование, строительство и (или) проектирование и (или) реконструкцию объектов инфраструктуры в форме займов Заемщикам строго в соответствии с Правилами.

Формы финансирования проектов:

- выдача займа застройщику на цели строительства (проектирования, реконструкции) объектов инфраструктуры;
- выдача займа дочернему хозяйственному обществу субъекта Российской Федерации для предоставления займа застройщику на цели строительства (проектирования, реконструкции) объектов инфраструктуры;
- выдача займа дочернему хозяйственному обществу субъекта Российской Федерации на цели строительства (проектирования, реконструкции) объектов инфраструктуры;
- выдача займа концессионеру или частному партнеру.

Объекты инфраструктуры при реализации проектов жилищного строительства:

- социальная инфраструктура (объекты среднего и дошкольного образования, медицинские учреждения, объекты культуры, спорта и иные объекты социально-культурного назначения, городские парковки и др.);
- инженерная инфраструктура (внешние сети инженерно-технического обеспечения: водоснабжения и водоотведения, газо-, тепло- и электроснабжения и др.);
- объекты дорожно-транспортной инфраструктуры (включая парковки).

Объекты инфраструктуры для жилищного строительства и развития городской инфраструктуры:

- социальная инфраструктура (объекты высшего, среднего и дошкольного образования, медицинские учреждения, объекты культуры, спорта и иные объекты социально-культурного назначения и др.);
- объекты дорожно-транспортной инфраструктуры (включая парковки);
- общественные пространства (включая городские парковки);
- IT-инфраструктура.

5.2. Порядок оценки и отбора проектов

Процесс отбора проектов в рамках Механизма осуществляется через регламентированный порядок взаимодействия ДОМ.РФ и уполномоченных комиссий.

Рисунок 1. Процесс отбора проектов



- Порядок отбора проектов регулируется Правилами;
- Экспертиза проекта и подготовка заключения о целесообразности реализации проекта осуществляются на основании заявки потенциального получателя займа и ходатайства высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого реализуется (планируется реализовать) проект;
- Порядок подготовки экспертного заключения ДОМ.РФ регламентирован внутренним порядком ДОМ.РФ и осуществляется подразделением «Инфраструктурные облигации» при участии иных заинтересованных подразделений ДОМ.РФ;
- Отбор проектов осуществляется в соответствии с решениями Межведомственной комиссии, созданной при Минстрое России, или Правительственной комиссии по региональному развитию (выбор комиссии – в соответствии с Правилами);

- Для рассмотрения Межведомственной или Правительственной комиссией (далее – Комиссия) проект должен иметь экспертное заключение ДОМ.РФ о целесообразности реализации проекта, содержащее, в том числе, оценку социально-экономических эффектов (для проектов общегородской инфраструктуры) на основании принятой в ДОМ.РФ методики.
- После прохождения отбора на основании решения Комиссии может быть подписан договор займа и начато финансирование строительства (проектирования, реконструкции) проекта.

5.3. Управление средствами

Правилами устанавливается процедура по контролю за целевым использованием денежных средств в рамках Механизма, а также мониторинг этапов реализации проектов.

- Денежные средства, полученные от размещения облигаций, подлежат зачислению на залоговый счет Эмитента, залогом прав по которому обеспечивается исполнение обязательств специализированного общества по облигациям;
- Правилами устанавливается, что финансирование Эмитентом может привлекаться только на проекты строительства (проектирования, реконструкции) определенных типов инфраструктуры;
- Эмитент обязуется направить на финансирование проектов строительства (проектирования, реконструкции) инфраструктуры объем денежных средств, привлеченный от размещения облигаций. Иные цели строго ограничены Правилами (пункт 14), списание средств с залогового счета допускается в целях: исполнения обязательств по облигациям; исполнения обязательств Эмитента по договорам займа с учредителем (фактически – резервной линии от ДОМ.РФ); уплаты вознаграждения учредителю за предоставленное поручительство; оплаты административно-хозяйственных расходов, а также осуществления иных платежей, связанных с осуществлением Эмитентом своей уставной деятельности;
- В соответствии с Правилами уполномоченный банк в сфере жилищного строительства осуществляет мониторинг этапов реализации проектов и контроль за целевым использованием заемщиками денежных средств посредством расширенного банковского сопровождения;
- Порядок выдачи и учета займов регламентирован внутренними документами, регулирующими проведение экспертиз, порядка выдачи и учета займов АО «ДОМ.РФ», Банка ДОМ.РФ и СОПФ.

5.4. Отчетность

Механизм предполагает прозрачность и публичное раскрытие результатов реализации проектов, а также информации по договорам займа и залоговому обеспечению:

- Информация о реализуемых в соответствии с Механизмом проектах размещается на официальном сайте ДОМ.РФ в соответствии с Правилами и в расширенном формате направляется в адрес Комиссий (пункты 17, 17.1);
- В соответствии с Программой облигаций Эмитент каждые шесть месяцев раскрывает информацию в отношении договоров займа, по которым на дату соответствующего раскрытия имеется остаток долга заемщиков. Агрегированная информация раскрывается в следующем разрезе: регионы Российской Федерации, на территории которых заемщики осуществляют свою деятельность; размер совокупной задолженности по всем договорам займа; обеспечение таких займов;
- Дополнительно, планируется раскрывать информацию о типах проектов и о их влиянии на выполнение национальных целей;
- Информация по залоговому обеспечению будет раскрываться ежемесячно в соответствии с Положением Банка России от 30.12.2014 №454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».

5.5. Внешняя оценка и верификация

Настоящая Концепция подлежит оценке на соответствие принципам ISMA в сфере социальных облигаций независимым верификатором, заключение которого формируется в соответствии со стандартами Международной ассоциации рынков капитала.