

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**от 31 декабря 2020 г. N 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**

Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования (далее - Правила).

2. Пункт 3 Положения о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2016 г. N 451 "О Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 22, ст. 3227; 2020, N 9, ст. 1199), дополнить подпунктом "е" следующего содержания:

"е) принятие решений об отборе проектов строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры в соответствии с Правилами финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 г. N 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. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в целях отбора проектов строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры в соответствии с Правилами утвердить:

положение о Межведомственной комиссии по отбору проектов строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - межведомственная комиссия);

порядок принятия межведомственной комиссией решений об отборе проектов строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры;

состав межведомственной комиссии из числа представителей Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Министерства экономического развития Российской Федерации, Министерства финансов Российской Федерации, единого института развития в жилищной сфере, определенного Федеральным законом "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (по согласованию), и (или) иной организации, определенной Правительством Российской Федерации в соответствии с пунктом 3 Правил (по согласованию).

4. В соответствии с пунктом 14 части 1 статьи 19 Федерального закона "О защите конкуренции" установить, что государственные гарантии субъектов Российской Федерации могут предоставляться в целях обеспечения исполнения денежных обязательств юридических лиц, являющихся заемщиками по договорам займа, заключенным специализированными обществами проектного финансирования с указанными юридическими лицами в соответствии с Правилами.

4(1). Рекомендовать субъектам Российской Федерации предоставлять государственные гарантии в целях обеспечения исполнения денежных обязательств юридических лиц, являющихся заемщиками по договорам займа, заключенным специализированными обществами проектного финансирования с указанными юридическими лицами в соответствии с Правилами, на основании решений об отборе проектов строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры, принятых Правительственной комиссией по региональному развитию в Российской Федерации или ее президиумом (штабом) либо межведомственной комиссией.  
(п. 4(1) введен Постановлением Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства  
Российской Федерации  
М.МИШУСТИН

Утверждены  
постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 31 декабря 2020 г. N 2459

**ПРАВИЛА  
ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА (РЕКОНСТРУКЦИИ)  
ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЛИГАЦИЙ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ОБЩЕСТВ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ**

Список изменяющих документов  
(в ред. Постановлений Правительства РФ от 01.04.2021 N 521,  
от 07.07.2021 N 1129, от 05.05.2022 N 816)

**I. Общие положения**

1. Настоящие Правила устанавливают порядок финансирования строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры (далее - объекты инфраструктуры), в том числе реализуемых при жилищном строительстве, с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования, включая порядок отбора проектов строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры для осуществления указанного финансирования.

2. Целями финансирования строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры в соответствии с настоящими Правилами являются:

а) обеспечение экономического роста за счет реализации проектов строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры;

б) увеличение темпов строительства жилья за счет финансовой поддержки проектов жилищного строительства;

в) привлечение средств широкого круга частных инвесторов для реализации проектов строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры;

г) достижение целевых показателей государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации".

3. В целях настоящих Правил под специализированным обществом проектного финансирования (далее - специализированное общество) понимается специализированное общество, 100 процентов акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежит единому институту развития в жилищной сфере, определенному Федеральным законом "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - единый институт развития в жилищной сфере), и специализированное общество, 100 процентов акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежит иной организации, определенной Правительством Российской Федерации.

4. Специализированное общество размещает неконвертируемые процентные (купонные) бездокументарные с централизованным учетом прав облигации, номинированные в валюте Российской Федерации, обеспеченные залогом денежных требований по договорам займа, предоставляемого специализированным обществом в соответствии с настоящими Правилами (далее соответственно - облигации, договоры займа со специализированным обществом).  
(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

5. При реализации проектов строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированным обществом предоставляются денежные средства на основании договоров займа со специализированным обществом, а также предоставляются следующие меры государственной поддержки:

а) субсидии из федерального бюджета в целях финансового обеспечения (возмещения) затрат специализированного общества по выплате процентного (купонного) дохода по облигациям;

б) предоставление государственных гарантий субъектов Российской Федерации в целях обеспечения исполнения денежных обязательств заемщиков по договорам займа со специализированным обществом (далее - государственные гарантии).

6. Обязательства специализированного общества по выплате процентного (купонного) дохода по облигациям могут исполняться за счет собственных средств и заемных средств специализированного общества и (или) субсидий из федерального бюджета, предусмотренных подпунктом "а" пункта 5 настоящих Правил.

7. Исполнение обязательств специализированного общества по выплате номинальной стоимости облигаций и процентного (купонного) дохода по облигациям (далее - обязательства специализированного общества по облигациям) обеспечивается поручительством единого института развития в жилищной сфере, если 100 процентов акций (долей участия в уставном капитале) специализированного общества принадлежит единому институту развития в жилищной сфере, или поручительством иной организации, определенной Правительством Российской Федерации в соответствии с пунктом 3 настоящих Правил, если 100 процентов акций (долей участия в уставном капитале) специализированного общества принадлежит указанной иной организации.

8. Единый институт развития в жилищной сфере или иная организация, определенная Правительством Российской Федерации в соответствии с пунктом 3 настоящих Правил (далее - учредитель), вправе предоставить специализированному обществу, 100 процентов акций (долей

участия в уставном капитале) которого принадлежит учредителю, денежные средства по договору займа в целях предоставления специализированным обществом денежных средств на основании договоров займа со специализированным обществом, исполнения обязательств специализированного общества по облигациям и (или) возврата ранее предоставленных специализированному обществу учредителем в соответствии с настоящим пунктом денежных средств по договору займа, а также в целях осуществления расходов и платежей специализированного общества, предусмотренных подпунктом "д" пункта 14 настоящих Правил (далее - договор займа с учредителем). Специализированное общество вправе досрочно исполнить обязательства перед учредителем по договорам займа с учредителем. При предоставлении учредителем специализированному обществу займов по договорам займа с учредителем со специализированного общества не могут взиматься комиссии и иные платежи, в том числе связанные с предоставлением и обслуживанием таких займов, включая платежи за досрочное исполнение обязательств по договорам займа с учредителем.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

9. Права (требования) специализированного общества по обязательствам юридических лиц (далее - заемщики), возникшим из договоров займа со специализированным обществом, а также вытекающим из признания договора займа со специализированным обществом недействительным, приобретаются учредителем у специализированного общества в следующих случаях:

а) заемщик находится в процессе ликвидации;

б) в отношении заемщика введена процедура банкротства;

в) договор займа со специализированным обществом признан недействительным решением суда, вступившим в законную силу;

г) заемщик допустил просрочку исполнения обязательства по договору займа со специализированным обществом в части возврата суммы займа (погашения суммы основного долга) и (или) уплаты процентов за пользование займом по договору займа со специализированным обществом не менее 270 календарных дней. При этом специализированным обществом предъявлено требование о возврате суммы займа (погашении суммы основного долга) и (или) об уплате процентов за пользование займом по договору займа со специализированным обществом и (или) требование об исполнении государственной гарантии, указанной в подпункте "б" пункта 5 настоящих Правил, независимой гарантии или поручительства, которыми обеспечивается исполнение обязательств по договору займа со специализированным обществом в соответствии с настоящими Правилами, в установленный условиями такой государственной гарантии, независимой гарантии или поручительства срок, и какое-либо из указанных требований специализированного общества не удовлетворено на дату приобретения права (требования) по договору займа со специализированным обществом.

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129, от 05.05.2022 N 816)

10. Стоимость приобретаемых учредителем в соответствии с пунктом 9 настоящих Правил прав (требований) должна быть равна размеру задолженности заемщика перед специализированным обществом по договору займа со специализированным обществом, включающей сумму основного долга и начисленные, но не уплаченные на дату перехода к учредителю прав (требований) проценты за пользование займом по договору займа со специализированным обществом, либо размеру требования о возврате полученного по недействительной сделке в случае приобретения учредителем прав (требований) на основании подпункта "в" пункта 9 настоящих Правил. При определении предусмотренной настоящим пунктом стоимости не учитываются неустойки (пени, штрафы), начисленные в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением заемщиком обязательств по договору займа со специализированным обществом, а также проценты за пользование чужими средствами.

11. Денежные средства, полученные специализированным обществом от размещения облигаций, могут быть использованы специализированным обществом в порядке и на условиях, которые предусмотрены настоящими Правилами, на предоставление займов по договорам займа со специализированным обществом и исполнение обязательств специализированного общества по облигациям и обязательств по договорам займа с учредителем.  
(в ред. Постановления Правительства РФ от 01.04.2021 N 521)

12. Денежные средства, полученные специализированным обществом от размещения облигаций, подлежат зачислению на залоговый счет (залоговые счета) специализированного общества, залогом прав по которому (которым) обеспечивается исполнение обязательств специализированного общества по облигациям (далее - залоговый счет). Залоговый счет открывается в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства, определенном в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - уполномоченный банк в сфере жилищного строительства).

13. На залоговый счет подлежат зачислению денежные средства, поступившие:

а) от заемщиков и (или) третьих лиц в счет исполнения обязательств указанных заемщиков перед специализированным обществом по договорам займа со специализированным обществом;

б) при обращении взыскания на имущество (в том числе имущественные права), залогом которого обеспечивается исполнение обязательств заемщиков по договорам займа со специализированным обществом;  
(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

в) от лиц, предоставивших обеспечение исполнения обязательств заемщиков по договорам займа со специализированным обществом, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом "б" настоящего пункта;

г) от уполномоченного банка в сфере жилищного строительства в качестве процентов за пользование денежными средствами, находящимися на залоговом счете;

д) при выплате страхового возмещения по договору страхования имущества, переданного в залог в обеспечение исполнения обязательств заемщиков по договорам займа со специализированным обществом;

е) при исполнении гарантом обязательств по государственной гарантии, указанной в подпункте "б" пункта 5 настоящих Правил;

ж) от учредителя по договорам займа с учредителем, заключенным в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил;

з) от учредителя за приобретение прав (требований) специализированного общества в соответствии с пунктом 9 настоящих Правил;

и) при получении специализированным обществом иных платежей, подлежащих зачислению на залоговый счет в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также при получении специализированным обществом денежных средств, причитающихся заемщику в счет исполнения третьим лицом обязательства перед заемщиком, если право (требование) по такому обязательству заложено специализированному обществу и договором залога указанного права (требования), которым обеспечивается исполнение обязательств заемщика по договору займа со специализированным обществом, предусмотрено зачисление таких денежных средств на залоговый счет.

(пп. "и" введен Постановлением Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

14. В целях обеспечения исполнения обязательств специализированного общества по облигациям в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, заключается договор залога прав по договору банковского счета, залогодержателями по которому являются владельцы облигаций. Указанным договором предусматривается, что списание (перечисление, выдача) денежных средств с залогового счета допускается в целях:

а) предоставления денежных средств на основании договоров займа со специализированным обществом, в том числе в целях исполнения обязательств заемщиков по кредитным договорам и (или) договорам займа, заключенным с третьими лицами, согласно которым заемщикам были предоставлены кредиты и (или) займы на цели проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры, в соответствии с пунктами 29 и 39(1) настоящих Правил; (в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

б) исполнения обязательств специализированного общества по облигациям;

в) исполнения обязательств специализированного общества по договорам займа с учредителем, заключенным в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил;

г) уплаты вознаграждения учредителю за предоставленное в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил поручительство;

д) оплаты административно-хозяйственных расходов специализированного общества, а также осуществления иных платежей, связанных с осуществлением специализированным обществом своей уставной деятельности, в том числе операционных расходов специализированного общества, расходов, связанных с размещением облигаций, расходов, связанных с проведением экспертизы проектов в соответствии с настоящими Правилами, расходов, связанных с заключением и исполнением договора, указанного в пункте 16 настоящих Правил. В целях осуществления предусмотренных настоящим подпунктом платежей денежные средства с залогового счета могут быть перечислены на иные счета специализированного общества в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства, не являющиеся залоговыми счетами. Ежегодный размер платежей по указанным в настоящем подпункте расходам не может превышать 1 процент совокупной номинальной стоимости облигаций, находящейся в обращении на конец соответствующего года.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

15. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства обязан проводить операции по залоговому счету в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора залога прав по договору банковского счета, указанному в пункте 14 настоящих Правил, осуществляя контроль соблюдения специализированным обществом предусмотренных пунктом 14 настоящих Правил и договором залога прав по договору банковского счета целей их расходования.

16. Специализированное общество заключает с уполномоченным банком в сфере жилищного строительства договор, согласно которому уполномоченный банк в сфере жилищного строительства принимает на себя следующие обязательства:

а) сбор и перечисление специализированному обществу исполнения, полученного от заемщиков по договорам займа со специализированным обществом;

б) мониторинг хода реализации проектов, реализуемых в соответствии с настоящими Правилами, а также финансового состояния заемщиков;

в) контроль за целевым использованием заемщиками денежных средств, предоставленных им на основании договоров займа со специализированным обществом, при реализации проектов, отобранных в соответствии с настоящими Правилами.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

17. Информация о реализуемых в соответствии с настоящими Правилами проектах подлежит размещению на официальном сайте учредителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт учредителя), а также на официальном сайте специализированного общества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".  
(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

17(1). Специализированное общество представляет в Правительственную комиссию по региональному развитию в Российской Федерации (далее - Правительственная комиссия) или ее президиум (штаб) (далее - штаб) либо Межведомственную комиссию по отбору проектов строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - межведомственная комиссия) ежеквартальный отчет о ходе реализации проектов, реализуемых в соответствии с настоящими Правилами, в отношении которых Правительственной комиссией или штабом либо межведомственной комиссией приняты решения об отборе, включающий информацию о сумме выданных займов по договорам займа со специализированным обществом, о степени готовности объектов инфраструктуры, для строительства (реконструкции) которых предоставлены займы по договорам займа со специализированным обществом в соответствии с настоящими Правилами, об остатке задолженности по указанным займам, выявленных нарушениях целевого использования денежных средств, предоставленных на основании договоров займа со специализированным обществом.

(п. 17(1) введен Постановлением Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129; в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

**II. Порядок предоставления займов на цели проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры при реализации проекта жилищного строительства**

(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

18. В соответствии с настоящим разделом специализированное общество вправе предоставлять заем:

а) юридическому лицу, реализующему или планиующему реализовывать проект жилищного строительства (далее - застройщик), если в отношении такого проекта жилищного строительства в соответствии с настоящим разделом принято решение об отборе, на цели проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры (включая парковки, в том числе городские);

(пп. "а" в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

б) юридическому лицу, 100 процентов акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежит субъекту Российской Федерации (далее - организация), в целях предоставления займа застройщику по договору займа на цели проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры (включая парковки, в том числе городские) в рамках проекта жилищного строительства (далее - договор займа с организацией), если в отношении такого проекта жилищного строительства застройщика в соответствии с настоящим разделом принято решение об отборе.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

19. Решение об отборе проекта жилищного строительства в целях предоставления займа в соответствии с настоящим разделом принимается Правительственной комиссией или штабом либо межведомственной комиссией в случаях, определяемых Правительственной комиссией или штабом. Решение Правительственной комиссии или штаба принимается в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2016 г. N 451 "О Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации". Решение межведомственной комиссии принимается в порядке, утвержденном Министерством

строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Указанные решения принимаются с учетом экспертного заключения учредителя, подготовленного в соответствии с пунктом 23 настоящих Правил. Решение, предусмотренное пунктом 20(1) настоящих Правил, не может быть принято межведомственной комиссией.

(п. 19 в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

20. Критериями отбора проектов жилищного строительства в целях предоставления займа в соответствии с настоящим разделом являются:

а) реализация проекта жилищного строительства на территории Российской Федерации;

б) в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется в рамках проекта жилищного строительства, отсутствует заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

в) предполагаемый срок реализации проекта жилищного строительства составляет не менее 3 лет и не более 15 лет;

г) проект жилищного строительства реализуется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности в рамках комплексного развития территории или в соответствии с договором о развитии застроенных территорий, договором о комплексном освоении территории, договором о комплексном развитии территории, договором об освоении территории в целях строительства стандартного жилья, договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, которые предусмотрены частями 5 и 7 статьи 18 Федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий", либо предусматривает строительство объектов, совокупная общая площадь жилых помещений в которых согласно утвержденной документации по планировке территории составляет не менее 50 тыс. кв. метров;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 01.04.2021 N 521)

д) наличие у застройщика в собственности или на праве аренды (субаренды) либо в случаях, предусмотренных Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, - на праве безвозмездного пользования земельного участка (земельных участков), на котором планируется осуществлять реализацию проекта жилищного строительства. При этом срок аренды (субаренды) такого земельного участка (таких земельных участков), безвозмездного пользования таким земельным участком (такими земельными участками) не может быть менее срока реализации проекта жилищного строительства, увеличенного на 6 календарных месяцев. Настоящий критерий может не применяться в отношении проекта жилищного строительства, реализуемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности в рамках комплексного развития территории или в соответствии с договором о развитии застроенных территорий, договором о комплексном освоении территории, договором о комплексном развитии территории, договором об освоении территории в целях строительства стандартного жилья, договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, которые предусмотрены частями 5 и 7 статьи 18 Федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий", если в отношении территории, на которой реализуется такой проект жилищного строительства, утверждена

документация по планировке территории и имеются установленные законодательством Российской Федерации основания для предоставления застройщику земельных участков, необходимых для реализации такого проекта жилищного строительства, без проведения торгов; (в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

е) наличие предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, в соответствии с которыми на земельном участке (земельных участках), указанном в подпункте "д" настоящего пункта, возможно осуществление жилищного строительства, предусмотренного проектом жилищного строительства. Настоящий критерий может не применяться в отношении проекта жилищного строительства, реализуемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности в рамках комплексного развития территории, если в отношении территории, на которой реализуется такой проект жилищного строительства, в рамках осуществления деятельности по комплексному развитию территории утверждена документация по планировке территории и в соответствии с частью 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовлены изменения в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки; (в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

ж) объем планируемых затрат на реализацию проекта жилищного строительства, включая затраты на проектирование объектов инфраструктуры, по предварительным расчетам застройщика и (или) организации не превышает совокупный объем собственных средств застройщика, планируемых к направлению на реализацию проекта жилищного строительства, и привлекаемых застройщиком средств, в том числе по кредитному договору в целях реализации проекта строительства одного или нескольких многоквартирных домов, строительство которых осуществляется застройщиком в пределах одного или нескольких разрешений на строительство в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - кредитный договор), и по договору займа со специализированным обществом, который предполагается заключить в соответствии с настоящим разделом; (в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

з) наличие положительного экспертного заключения учредителя о целесообразности реализации проекта жилищного строительства, подготовленного в соответствии с пунктом 23 настоящих Правил. Основанием для выдачи положительного экспертного заключения учредителя по проекту жилищного строительства является превышение прогнозных (без учета дисконтирования) объемов поступлений от реализации проекта жилищного строительства накопленным итогом за весь период действия договора займа со специализированным обществом, заключенного в соответствии с настоящим разделом, и кредитного договора над объемом обязательств, включающих обязательства по погашению суммы основного долга и уплате процентов за пользование займом по договору займа со специализированным обществом и погашению суммы основного долга и уплате процентов за пользование кредитом по кредитному договору, накопленным итогом за весь период реализации проекта жилищного строительства не менее чем в 1,1 раза и не более чем в 1,25 раза;

и) объем государственного долга субъекта Российской Федерации, на территории которого будет осуществляться строительство и (или) реконструкция объектов инфраструктуры, на 1 января финансового года, в котором принимается решение об отборе проекта жилищного строительства, увеличенный на объем обязательств по государственной гарантии, предоставляемой в соответствии с подпунктом "б" пункта 5 настоящих Правил, не превышает 50 процентов общего объема доходов бюджета субъекта Российской Федерации в финансовом году, предшествующем финансовому году, в котором принимается решение об отборе проекта жилищного строительства, без учета объема безвозмездных поступлений, за исключением случая, предусмотренного пунктом 20(1) настоящих Правил.

(пп. "и" в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

20(1). В случае если объем государственного долга субъекта Российской Федерации (за исключением субъекта Российской Федерации, в отношении которого осуществляются меры, предусмотренные пунктом 4 статьи 130 Бюджетного кодекса Российской Федерации), на территории которого будет осуществляться строительство и (или) реконструкция объектов инфраструктуры, на 1 января финансового года, в котором принимается решение об отборе проекта жилищного строительства, увеличенный на объем обязательств по государственной гарантии, предоставляемой в соответствии с подпунктом "б" пункта 5 настоящих Правил, превышает 50 процентов, но не превышает 75 процентов общего объема доходов бюджета субъекта Российской Федерации в финансовом году, предшествующем финансовому году, в котором принимается решение об отборе проекта жилищного строительства, без учета объема безвозмездных поступлений, решение об отборе проекта жилищного строительства может быть принято Правительственной комиссией или штабом в соответствии с настоящими Правилами.

(п. 20(1) введен Постановлением Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129; в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

20(2). При расчете объема государственного долга субъекта Российской Федерации в целях настоящих Правил не учитывается объем основного долга по бюджетным кредитам, предоставленным из федерального бюджета бюджету субъекта Российской Федерации на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов, указанных в Правилах отбора инфраструктурных проектов, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 июля 2021 г. N 1189 "Об утверждении Правил отбора инфраструктурных проектов, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов, и о внесении изменений в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации".

(п. 20(2) введен Постановлением Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

21. Для участия в отборе проектов жилищного строительства в соответствии с настоящим разделом застройщик по состоянию на 1-е число календарного месяца, предшествующего месяцу представления документов, предусмотренных пунктом 25 настоящих Правил, должен соответствовать следующим требованиям:

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129, от 05.05.2022 N 816)

а) застройщик создан в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеет место нахождения на территории Российской Федерации и является налоговым резидентом Российской Федерации;

б) застройщик не находится в процессе реорганизации или ликвидации, в отношении его не возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве);

в) застройщик соответствует требованию, установленному пунктом 7 части 2 статьи 3 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

(пп. "в" в ред. Постановления Правительства РФ от 01.04.2021 N 521)

г) в уставном (складочном) капитале застройщика доля участия иностранных юридических лиц, местом регистрации которых является государство или территория, включенные в утверждаемый Министерством финансов Российской Федерации перечень государств и

территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций в отношении таких юридических лиц (офшорные зоны), в совокупности не превышает 50 процентов;

д) бенефициарные владельцы (физические лица, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться 5 и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика), руководитель, члены коллегиального органа управления, главный бухгалтер застройщика не имеют неснятой или непогашенной судимости за совершение умышленного преступления;

е) застройщик не включен в реестры недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" и Федеральным законом "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд";

ж) застройщик не включен в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

22. Претендующая на предоставление займа в соответствии с настоящим разделом организация должна соответствовать требованиям, предусмотренным подпунктами "а" - "в", "д" - "ж" пункта 21 настоящих Правил для застройщика.

23. Для рассмотрения Правительственной комиссией или штабом либо межведомственной комиссией в случаях, определяемых Правительственной комиссией или штабом, проект жилищного строительства должен иметь экспертное заключение учредителя о целесообразности реализации проекта жилищного строительства, содержащее описание уровня рисков и анализ финансовой модели проекта жилищного строительства, в том числе срока (периода) окупаемости и возвратности всех заемных средств, привлекаемых в целях реализации проекта жилищного строительства, с указанием на наличие (отсутствие) существенных факторов, которые могли бы негативно повлиять на решение об отборе проекта жилищного строительства, принимаемое в соответствии с пунктом 19 настоящих Правил.

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129, от 05.05.2022 N 816)

24. Учредитель в целях подготовки указанного в пункте 23 настоящих Правил экспертного заключения учредителя о целесообразности реализации проекта жилищного строительства на основании ходатайства высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого реализуется (планируется реализовывать) проект жилищного строительства, проводит экспертизу такого проекта жилищного строительства в соответствии с утвержденным учредителем регламентом проведения экспертизы проектов жилищного строительства.

25. Для получения займа в соответствии с настоящим разделом застройщик или организация совместно с застройщиком представляют учредителю в установленном учредителем порядке следующие документы и сведения:

а) заявление о предоставлении займа и паспорт проекта жилищного строительства по форме, утвержденной учредителем и размещенной на официальном сайте учредителя;

б) документы, подтверждающие соответствие проекта жилищного строительства критериям,

предусмотренным подпунктами "а" - "з" пункта 20, а также подпунктом "и" пункта 20 или пунктом 20(1) настоящих Правил;  
(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

в) документы, подтверждающие соответствие застройщика и (или) организации требованиям, предусмотренным пунктами 21 и 22 настоящих Правил.

26. При необходимости учредитель запрашивает у застройщика и (или) у организации дополнительные обосновывающие документы для проведения экспертизы проекта жилищного строительства и подготовки указанного в пункте 23 настоящих Правил экспертного заключения учредителя о целесообразности реализации проекта жилищного строительства.

27. Заключаемый в соответствии с настоящим разделом договор займа со специализированным обществом должен соответствовать следующим требованиям:

а) предусматривать использование средств займа только на цели, предусмотренные пунктом 18 настоящих Правил;

б) обязательства застройщика, указанного в подпункте "а" пункта 18 настоящих Правил, или организации по возврату суммы займа (погашению суммы основного долга) и по уплате процентов за пользование займом по договору займа со специализированным обществом должны быть обеспечены одним из следующих способов:

государственная гарантия, предоставленная субъектом Российской Федерации, на территории которого будет осуществляться строительство и (или) реконструкция объектов инфраструктуры, сумма которой составляет 90 процентов суммы займа, которая может быть предоставлена согласно условиям договора займа со специализированным обществом, и суммы процентов за пользование займом, которые могут быть начислены за пользование указанной суммой займа за весь период действия договора займа со специализированным обществом, а также поручительство учредителя, сумма которого составляет 10 процентов суммы займа, которая может быть предоставлена согласно условиям договора займа со специализированным обществом, и суммы процентов за пользование займом, которые могут быть начислены за пользование указанной суммой займа за весь период действия договора займа со специализированным обществом;

государственная гарантия, предоставленная субъектом Российской Федерации, на территории которого будет осуществляться строительство и (или) реконструкция объектов инфраструктуры, а также независимая гарантия и (или) поручительство государственной корпорации развития "ВЭБ.РФ" или организации, являющейся в соответствии с федеральными законами институтом развития (далее - институты развития), сумма которых в совокупности с суммой указанной государственной гарантии субъекта Российской Федерации составляет не менее 100 процентов указанных в абзаце втором настоящего подпункта суммы займа и суммы процентов за пользование займом;

(пп. "б" в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

в) срок действия договора займа со специализированным обществом не должен превышать 15 лет;

в(1)) в случае если при отборе проекта жилищного строительства критерии, предусмотренные подпунктами "д" и "е" пункта 20 настоящих Правил, не применялись в соответствии с настоящими Правилами, денежные средства по договору займа со специализированным обществом предоставляются застройщику, указанному в подпункте "а" пункта 18 настоящих Правил, или организации после предоставления ими в специализированное общество документов, подтверждающих наличие у застройщика в собственности или на праве аренды (субаренды) либо в случаях, предусмотренных Федеральным законом "О содействии развитию жилищного

строительства", подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, на праве безвозмездного пользования земельного участка (земельных участков), на котором планируется осуществлять реализацию проекта жилищного строительства (при этом срок аренды (субаренды) такого земельного участка (таких земельных участков), безвозмездного пользования таким земельным участком (такими земельными участками) не может быть менее срока реализации проекта жилищного строительства, увеличенного на 6 календарных месяцев), а также документов, подтверждающих наличие предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, в соответствии с которыми на указанном земельном участке (земельных участках) возможно осуществление жилищного строительства, предусмотренного проектом жилищного строительства;

(пп. "в(1)" введен Постановлением Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

г) денежные средства по договору займа со специализированным обществом предоставляются застройщику, указанному в подпункте "а" пункта 18 настоящих Правил, или организации после заключения застройщиком, указанным в подпункте "а" или "б" пункта 18 настоящих Правил, договора с уполномоченным банком в сфере жилищного строительства, предусматривающего осуществление контроля за целевым использованием денежных средств, предоставленных соответственно на основании договора займа со специализированным обществом или договора займа с организацией, при реализации проекта жилищного строительства (далее - договор о банковском сопровождении). Указанные денежные средства подлежат зачислению на отдельный банковский счет застройщика, указанного в подпункте "а" или "б" пункта 18 настоящих Правил, с ограничениями проведения операций по такому счету на условиях, установленных договором о банковском сопровождении. Размер вознаграждения банка по договору о банковском сопровождении не должен превышать 0,5 процента суммы займа по договору займа со специализированным обществом;

д) погашение суммы основного долга по договору займа со специализированным обществом происходит после полной уплаты процентов за пользование кредитом и суммы основного долга по кредитному договору. Уплата процентов за пользование займом по договору займа со специализированным обществом производится после каждой уплаты процентов за пользование кредитом по кредитному договору в соответствии с графиком погашения задолженности, предусмотренным кредитным договором, в том числе после каждой даты наступления оснований для передачи (перечисления) застройщику депонированных на счете эскроу денежных средств, привлеченных застройщиком в рамках проекта жилищного строительства. Соглашением между специализированным обществом, застройщиком, указанным в подпункте "а" пункта 18 настоящих Правил, и кредитной организацией или между организацией, застройщиком, указанным в подпункте "б" пункта 18 настоящих Правил, и кредитной организацией может быть предусмотрен иной порядок удовлетворения требований кредиторов по кредитному договору и договору займа со специализированным обществом. Примерная форма указанного в настоящем подпункте соглашения о порядке удовлетворения требований кредиторов утверждается межведомственной комиссией;

е) денежные средства по договору займа со специализированным обществом, предоставляемые организации, подлежат зачислению на расчетный счет организации, открытый в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства;

ж) сумма займа составляет не менее 300 млн. рублей;

з) предоставление застройщиком, указанным в подпункте "а" или "б" пункта 18 настоящих Правил, или иным лицом обеспечения исполнения обязательств застройщика соответственно по договору займа со специализированным обществом или договору займа с организацией. В качестве обеспечения исполнения таких обязательств, предоставляемого в соответствии с настоящим подпунктом, может выступать в том числе последующий залог имущества, передаваемого указанным застройщиком или иным лицом в залог кредитной организации по

кредитному договору, либо последующий залог имущества, передаваемого указанным застройщиком или иным лицом в обеспечение исполнения обязательств застройщика по удовлетворению регрессного требования гаранта к нему по государственной гарантии, указанной в подпункте "б" пункта 5 настоящих Правил;  
(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

и) в случае предоставления специализированным обществом займа организации договор займа со специализированным обществом должен определять существенные условия договора займа с организацией.

28. Примерная форма договора займа со специализированным обществом утверждается межведомственной комиссией.

29. В соответствии с настоящим разделом специализированным обществом могут предоставляться займы застройщикам на цели исполнения обязательств застройщиков по кредитным договорам и (или) договорам займа, согласно которым застройщикам были предоставлены кредиты и (или) займы на цели проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры, и займы организациям для предоставления займов застройщикам на указанные цели. При этом объем предоставляемых в соответствии с настоящим пунктом займов определяется равным размеру основного долга застройщика по указанным кредитным договорам и (или) договорам займа и начисленным, но не уплаченным на дату заключения застройщиком договора займа со специализированным обществом или договора займа с организацией процентам за пользование займом и (или) кредитом, а также операционным расходам организации, связанным с заключением застройщиком договора займа с организацией.  
(в ред. Постановлений Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129, от 05.05.2022 N 816)

**III. Порядок предоставления займов на цели проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры, осуществляемого для обеспечения жилищного строительства и развития городской инфраструктуры (достижения инфраструктурной обеспеченности территории)**  
(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

30. В соответствии с настоящим разделом специализированное общество вправе предоставлять заем:

а) организации, реализующей или планирующей реализовывать проект развития инфраструктуры, указанный в пункте 30(1) настоящих Правил, или проект развития городской инфраструктуры, указанный в пункте 30(2) настоящих Правил, если в отношении такого проекта в соответствии с настоящим разделом принято решение об отборе, на цели проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры при реализации таких проектов (далее в настоящем разделе - объекты инфраструктуры);

б) юридическому лицу, реализующему или планирующему реализовывать проект развития инфраструктуры, указанный в пункте 30(1) настоящих Правил, или проект развития городской инфраструктуры, указанный в пункте 30(2) настоящих Правил (далее в настоящем разделе - исполнитель), если в отношении такого проекта в соответствии с настоящим разделом принято решение об отборе, на цели проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры;

в) организации, если в отношении проекта развития инфраструктуры, указанного в пункте 30(1) настоящих Правил, или проекта развития городской инфраструктуры, указанного в пункте 30(2) настоящих Правил, в соответствии с настоящим разделом принято решение об отборе, на цели предоставления займа юридическому лицу, реализующему или планирующему реализовывать такие проекты, по договору займа в целях проектирования, строительства и (или) реконструкции

объектов инфраструктуры (далее в настоящем разделе соответственно - юридическое лицо, договор займа организации с юридическим лицом).

(п. 30 в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

30(1). Под проектом развития инфраструктуры в целях настоящих Правил понимается проект строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры, необходимых для обеспечения жилищного строительства и (или) развития городской среды, которые включают:

а) объекты социальной инфраструктуры (объекты образования, объекты здравоохранения, объекты культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения или социального обслуживания населения, городские парковки);

б) сети инженерно-технического обеспечения (водоснабжения и водоотведения, газо-, тепло- и электроснабжения) до границ территории, на которой планируется осуществление жилищного строительства, и (или) на земельном участке, на котором осуществляется или планируется осуществление жилищного строительства;

в) объекты транспортной инфраструктуры (включая объекты инфраструктуры внеуличного транспорта, а также другого транспорта общего пользования, парковки).

(п. 30(1) введен Постановлением Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

30(2). Под проектом развития городской инфраструктуры в целях настоящих Правил понимается проект строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры, необходимых для развития городской инфраструктуры (достижения инфраструктурной обеспеченности территории) и (или) развития городской среды, которые включают:

а) общегородские объекты жилищно-коммунального хозяйства;

б) объекты социальной инфраструктуры (объекты образования, объекты здравоохранения, объекты культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения или социального обслуживания населения, парковки);

в) объекты транспортной инфраструктуры (включая объекты инфраструктуры внеуличного транспорта, а также другого транспорта общего пользования);

г) общественные пространства (включая городские парковки);

д) объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий, предусмотренные пунктом 18 части 1 статьи 4 Федерального закона "О концессионных соглашениях", и объекты благоустройства территорий, в том числе для их освещения, предусмотренные пунктом 14 части 1 статьи 7 Федерального закона "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

е) объекты информационных технологий, имущество, технологически связанное с одним или несколькими такими объектами и предназначенное для обеспечения их функционирования, телекоммуникационные сети, а также совокупность зданий, частей зданий или помещений, объединенных единым назначением с движимым имуществом, технологически связанным с объектами информационных технологий, и предназначенных для автоматизации с использованием программ для электронных вычислительных машин и баз данных процессов формирования, хранения, обработки, приема, передачи, доставки информации, обеспечения доступа к ней, ее представления и распространения (центры обработки данных).

(п. 30(2) введен Постановлением Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

31. Решение об отборе проекта развития инфраструктуры для предоставления специализированным обществом займа принимается Правительственной комиссией или штабом либо межведомственной комиссией в случаях, определяемых Правительственной комиссией или штабом. Решение об отборе проекта развития городской инфраструктуры для предоставления специализированным обществом займа принимается Правительственной комиссией или штабом. Решение Правительственной комиссии или штаба принимается в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2016 г. N 451 "О Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации". Решение межведомственной комиссии принимается в порядке, утвержденном Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Указанные решения принимаются с учетом экспертного заключения учредителя, подготовленного в соответствии с пунктом 35 настоящих Правил. Решение, предусмотренное пунктом 32(1) настоящих Правил, не может быть принято межведомственной комиссией.

(п. 31 в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

32. Критериями отбора проектов развития инфраструктуры являются:

а) реализация проекта развития инфраструктуры на территории Российской Федерации;

б) реализация проекта развития инфраструктуры в целях строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры, указанных в пункте 30(1) настоящих Правил;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

в) срок реализации проекта составляет не менее 3 и не более 15 лет;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

г) полная стоимость проекта развития инфраструктуры определяется как сумма капитальных затрат, связанных со строительством и (или) реконструкцией объектов инфраструктуры, включая затраты на проектирование таких объектов инфраструктуры, осуществляемых в рамках реализации проекта развития инфраструктуры, и составляет не менее 300 млн. рублей;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

д) наличие предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, в соответствии с которыми на земельном участке (земельных участках), указанном в подпункте "е" настоящего пункта, возможно осуществление строительства и (или) реконструкции, предусмотренных проектом развития инфраструктуры. Настоящий критерий в части наличия правил землепользования и застройки не применяется в случае строительства и (или) реконструкции линейного объекта при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего строительство и (или) реконструкцию такого объекта, а также в случае, при котором для строительства и (или) реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

е) наличие у организации (при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "а" пункта 30 настоящих Правил), исполнителя (при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "б" пункта 30 настоящих Правил), юридического лица (при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "в" пункта 30 настоящих Правил) в собственности или на праве аренды (субаренды) либо в случаях, предусмотренных Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, - на праве безвозмездного пользования земельного участка (земельных участков), на котором планируется осуществлять реализацию проекта развития инфраструктуры. При этом срок аренды (субаренды) такого земельного участка (таких земельных участков), безвозмездного пользования таким земельным участком (такими земельными участками) не может быть менее срока реализации проекта развития инфраструктуры, увеличенного на 6 календарных месяцев. Критерий,

предусмотренный настоящим подпунктом, не применяется при принятии решений об отборе проектов развития инфраструктуры, предусматривающих строительство и (или) реконструкцию объектов инфраструктуры, размещение которых допускается на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков;

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129, от 05.05.2022 N 816)

ж) в экспертном заключении учредителя, подготовленном в соответствии с пунктом 35 настоящих Правил, подтверждена экономическая эффективность проекта развития инфраструктуры. Под экономической эффективностью проекта развития инфраструктуры понимается:

при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "а" пункта 30 настоящих Правил - превышение прогнозного объема доходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и прогнозной выручки организации, связанных с реализацией проекта развития инфраструктуры, над объемом обеспеченных государственной гарантией, предоставляемой в соответствии с подпунктом "б" пункта 5 настоящих Правил, обязательств организации по договору займа со специализированным обществом, включающим объем обязательств по погашению суммы основного долга и уплате процентов за пользование займом по соответствующему договору займа со специализированным обществом, накопленным итогом за период, не превышающий срок возврата займа, предусмотренный соответствующим договором займа со специализированным обществом, не менее чем в 1,1 раза;

при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "б" пункта 30 настоящих Правил - превышение прогнозной выручки исполнителя, связанной с реализацией проекта развития инфраструктуры, над объемом обязательств исполнителя по договору займа со специализированным обществом, включающим объем обязательств по погашению суммы основного долга и уплате процентов за пользование займом по соответствующему договору займа со специализированным обществом, накопленным итогом за период, не превышающий 30 лет со дня ввода в эксплуатацию объектов инфраструктуры, созданных и (или) реконструированных в рамках проекта развития инфраструктуры, не менее чем в 1,1 раза;

при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "в" пункта 30 настоящих Правил - превышение прогнозной выручки юридического лица, связанной с реализацией проекта развития инфраструктуры, над объемом обязательств юридического лица по договору займа организации с юридическим лицом, включающим объем обязательств по погашению суммы основного долга и уплате процентов за пользование займом по соответствующему договору займа организации с юридическим лицом, накопленным итогом за период, не превышающий 30 лет со дня ввода в эксплуатацию объектов инфраструктуры, созданных и (или) реконструированных в рамках проекта развития инфраструктуры, не менее чем в 1,1 раза;

(пп. "ж" в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

з) объем государственного долга субъекта Российской Федерации, на территории которого будет реализовываться проект развития инфраструктуры, на 1 января финансового года, в котором принимается решение об отборе проекта развития инфраструктуры, увеличенный на объем обязательств по государственной гарантии, предоставляемой в соответствии с подпунктом "б" пункта 5 настоящих Правил, не превышает 50 процентов общего объема доходов бюджета субъекта Российской Федерации в финансовом году, предшествующем финансовому году, в котором принимается решение об отборе проекта развития инфраструктуры, без учета объема безвозмездных поступлений, за исключением случая, предусмотренного пунктом 32(1) настоящих Правил.

(пп. "з" в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

32(1). В случае если объем государственного долга субъекта Российской Федерации (за исключением субъекта Российской Федерации, в отношении которого осуществляются меры,

предусмотренные пунктом 4 статьи 130 Бюджетного кодекса Российской Федерации), на территории которого будет реализовываться проект развития инфраструктуры, на 1 января финансового года, в котором принимается решение об отборе проекта развития инфраструктуры, увеличенный на объем обязательств по государственной гарантии, предоставляемой в соответствии с подпунктом "б" пункта 5 настоящих Правил, превышает 50 процентов, но не превышает 75 процентов общего объема доходов бюджета субъекта Российской Федерации в финансовом году, предшествующем финансовому году, в котором принимается решение об отборе проекта развития инфраструктуры, без учета объема безвозмездных поступлений, решение об отборе проекта развития инфраструктуры может быть принято Правительственной комиссией или штабом в соответствии с настоящими Правилами.

(п. 32(1) введен Постановлением Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129; в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

33. Критериями отбора проектов развития городской инфраструктуры являются:

а) критерии, предусмотренные подпунктами "а" и "г" пункта 32 настоящих Правил для проектов развития инфраструктуры;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

б) реализация проекта развития городской инфраструктуры направлена на развитие городской инфраструктуры (обеспечение инфраструктурной обеспеченности территорий), предусматривающее строительство и (или) реконструкцию объектов инфраструктуры, указанных в пункте 30(2) настоящих Правил;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

в) срок реализации проекта развития городской инфраструктуры составляет не менее 3 и не более 15 лет;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

г) наличие предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности документов территориального планирования и градостроительного зонирования, в соответствии с которыми на земельном участке (земельных участках), указанном в подпункте "ж" настоящего пункта, возможна реализация проекта развития городской инфраструктуры. Настоящий критерий в части наличия документов градостроительного зонирования не применяется в случае строительства и (или) реконструкции линейного объекта при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего строительство и (или) реконструкцию такого объекта, а также в случае, при котором для строительства и (или) реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

д) реализация проекта развития городской инфраструктуры обусловлена целями и задачами, определенными в соответствующих документах стратегического планирования;

е) в экспертном заключении учредителя, подготовленном в соответствии с пунктом 35 настоящих Правил, подтверждена экономическая эффективность проекта развития городской инфраструктуры. Под экономической эффективностью проекта развития городской инфраструктуры понимается:

при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "а" пункта 30 настоящих Правил - превышение прогнозного объема доходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и прогнозной выручки организации, связанных с реализацией проекта развития городской инфраструктуры, над объемом обеспеченных государственной гарантией, предоставляемой в соответствии с подпунктом "б" пункта 5 настоящих Правил, обязательств организации по договору займа со специализированным обществом, включающим объем обязательств по погашению суммы основного долга и уплате процентов за пользование займом по соответствующему договору

займа со специализированным обществом, накопленным итогом за период, не превышающий 30 лет со дня ввода в эксплуатацию объектов инфраструктуры, созданных и (или) реконструированных в рамках проекта развития городской инфраструктуры;

при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "б" пункта 30 настоящих Правил - превышение прогнозной выручки исполнителя, связанной с реализацией проекта развития городской инфраструктуры, над объемом обязательств исполнителя по договору займа со специализированным обществом, включающим объем обязательств по погашению суммы основного долга и уплате процентов за пользование займом по соответствующему договору займа со специализированным обществом, накопленным итогом за период, не превышающий срок возврата займа, предусмотренный соответствующим договором займа со специализированным обществом, не менее чем в 1,1 раза;

при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "в" пункта 30 настоящих Правил - превышение прогнозной выручки юридического лица, связанной с реализацией проекта развития городской инфраструктуры, над объемом обязательств юридического лица по договору займа организации с юридическим лицом, включающим объем обязательств по погашению суммы основного долга и уплате процентов за пользование займом по соответствующему договору займа организации с юридическим лицом, накопленным итогом за период, не превышающий срок возврата займа, предусмотренный соответствующим договором займа организации с юридическим лицом, не менее чем в 1,1 раза;  
(пп. "е" в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

ж) наличие у организации (при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "а" пункта 30 настоящих Правил), исполнителя (при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "б" пункта 30 настоящих Правил), юридического лица (при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "в" пункта 30 настоящих Правил) в собственности или на праве аренды (субаренды) либо в случаях, предусмотренных Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, - на праве безвозмездного пользования земельного участка (земельных участков), на котором планируется осуществлять реализацию проекта развития городской инфраструктуры. При этом срок аренды (субаренды) такого земельного участка (таких земельных участков), безвозмездного пользования таким земельным участком (такими земельными участками) не может быть менее срока реализации проекта развития городской инфраструктуры, увеличенного на 6 календарных месяцев. Критерий, предусмотренный настоящим подпунктом, не применяется при принятии решений об отборе проектов развития городской инфраструктуры, предусматривающих строительство и (или) реконструкцию объектов инфраструктуры, размещение которых допускается на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков;  
(в ред. Постановлений Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129, от 05.05.2022 N 816)

з) объем государственного долга субъекта Российской Федерации, на территории которого будет реализовываться проект развития городской инфраструктуры, на 1 января финансового года, в котором принимается решение об отборе проекта развития городской инфраструктуры, увеличенный на объем обязательств по государственной гарантии, предоставляемой в соответствии с подпунктом "б" пункта 5 настоящих Правил, не превышает 75 процентов общего объема доходов бюджета субъекта Российской Федерации в финансовом году, предшествующем финансовому году, в котором принимается решение об отборе проекта развития городской инфраструктуры, без учета объема безвозмездных поступлений.  
(пп. "з" введен Постановлением Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

34. Претендующая на предоставление займа в соответствии с настоящим разделом организация должна соответствовать требованиям, предусмотренным подпунктами "а", "б", "д" - "ж" пункта 21 настоящих Правил (в случаях, указанных в подпунктах "а" и "в" пункта 30 настоящих Правил). Претендующие на предоставление займа в соответствии с настоящим разделом

исполнитель (в случае, указанном в подпункте "б" пункта 30 настоящих Правил), а также юридическое лицо при предоставлении специализированным обществом займа организации (в случае, указанном в подпункте "в" пункта 30 настоящих Правил) должны соответствовать требованиям, предусмотренным пунктом 21 настоящих Правил.  
(в ред. Постановлений Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129, от 05.05.2022 N 816)

35. Для участия в отборе в целях предоставления специализированным обществом займа проект развития инфраструктуры и проект развития городской инфраструктуры должны иметь экспертное заключение учредителя о целесообразности реализации соответствующего проекта, содержащее описание рисков и анализ финансовой модели такого проекта.  
(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

36. Учредитель в целях подготовки указанного в пункте 35 настоящих Правил экспертного заключения учредителя о целесообразности реализации проекта развития инфраструктуры или проекта развития городской инфраструктуры на основании ходатайства высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого реализуется (планируется реализовывать) соответствующий проект, проводит экспертизу такого проекта в соответствии с утвержденным учредителем регламентом проведения экспертизы проектов развития инфраструктуры или проектов развития городской инфраструктуры.

37. Для получения займа в соответствии с настоящим разделом организация (при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "а" пункта 30 настоящих Правил), исполнитель (при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "б" пункта 30 настоящих Правил), организация совместно с юридическим лицом (при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "в" пункта 30 настоящих Правил) представляют учредителю в установленном учредителем порядке следующие документы и сведения:  
(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

а) заявление о предоставлении займа и паспорт проекта развития инфраструктуры или паспорт проекта развития городской инфраструктуры по форме, утвержденной учредителем и размещенной на официальном сайте учредителя;

б) документы, подтверждающие соответствие организации требованиям, предусмотренным подпунктами "а", "б", "д" - "ж" пункта 21 настоящих Правил (при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "а" пункта 30 настоящих Правил), документы, подтверждающие соответствие исполнителя требованиям, предусмотренным пунктом 21 настоящих Правил (при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "б" пункта 30 настоящих Правил), документы, подтверждающие соответствие организации требованиям, предусмотренным подпунктами "а", "б" и "д" - "ж" пункта 21 настоящих Правил для застройщика, и юридического лица требованиям, предусмотренным пунктом 21 настоящих Правил (при предоставлении займа в соответствии с подпунктом "в" пункта 30 настоящих Правил);  
(в ред. Постановлений Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129, от 05.05.2022 N 816)

в) документы, содержащие анализ социально-экономического эффекта от реализации проекта развития инфраструктуры или проекта развития городской инфраструктуры и прогнозную оценку динамики роста объема дополнительных доходов, поступающих в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за период, не превышающий 30 лет со дня ввода в эксплуатацию объектов инфраструктуры, строительство и (или) реконструкция которых планируется в рамках соответственно проекта развития инфраструктуры или проекта развития городской инфраструктуры;  
(пп. "в" в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

г) документы, подтверждающие соответствие проекта развития инфраструктуры критериям, предусмотренным пунктами 32 и 32(1) настоящих Правил, или документы, подтверждающие соответствие проекта развития городской инфраструктуры критериям, предусмотренным пунктом

33 настоящих Правил;

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 01.04.2021 N 521, от 07.07.2021 N 1129, от 05.05.2022 N 816)

д) утратил силу. - Постановление Правительства РФ от 05.05.2022 N 816.

38. При необходимости учредитель запрашивает у организации, исполнителя или юридического лица дополнительные обосновывающие документы для проведения экспертизы проекта развития инфраструктуры или проекта развития городской инфраструктуры и подготовки предусмотренного пунктом 35 настоящих Правил экспертного заключения учредителя о целесообразности реализации соответствующего проекта.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

39. Заключаемый с организацией или исполнителем договор займа со специализированным обществом должен соответствовать следующим требованиям:

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

а) предусматривать использование средств займа только на цели, указанные в пункте 30 настоящих Правил;

б) обязательства заемщика по возврату суммы займа (погашению суммы основного долга) и по уплате процентов за пользование займом по договору займа со специализированным обществом при предоставлении займа организации в соответствии с подпунктами "а" или "в" пункта 30 настоящих Правил должны быть обеспечены способами, предусмотренными пунктом 39(2) настоящих Правил, а при предоставлении займа исполнителю в соответствии с подпунктом "б" пункта 30 настоящих Правил - способами, предусмотренными пунктом 39(3) настоящих Правил; (пп. "б" в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

90 процентов суммы займа, которая может быть предоставлена согласно условиям договора займа со специализированным обществом, и суммы процентов за пользование займом, которые могут быть начислены за пользование указанной суммой займа за весь период действия договора займа по договору займа со специализированным обществом, если в подготовленном в соответствии с пунктом 35 настоящих Правил экспертном заключении учредителя о целесообразности реализации проекта развития инфраструктуры или проекта развития городской инфраструктуры подтверждены источники возврата всех заемных средств, привлекаемых в целях реализации соответствующего проекта. В этом случае обязательства организации по возврату суммы займа (погашению суммы основного долга) и по уплате процентов за пользование займом по договору займа со специализированным обществом должны быть обеспечены также поручительством учредителя, сумма которого составляет 10 процентов суммы займа, которая может быть предоставлена согласно условиям договора займа со специализированным обществом, и суммы процентов за пользование займом, которые могут быть начислены за пользование указанной суммой займа за весь период действия договора займа по договору займа со специализированным обществом;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

100 процентов суммы займа, которая может быть предоставлена согласно условиям договора займа со специализированным обществом, и суммы процентов за пользование займом, которые могут быть начислены за пользование указанной суммой займа за весь период действия договора займа по договору займа со специализированным обществом, если в подготовленном в соответствии с пунктом 35 настоящих Правил экспертном заключении учредителя о целесообразности реализации проекта развития инфраструктуры или проекта развития городской инфраструктуры не подтверждены источники возврата всех заемных средств, привлекаемых в целях реализации соответствующего проекта;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

в) срок действия договора займа со специализированным обществом не должен превышать 20 лет;  
(в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

г) средства займа предоставляются заемщику после заключения организацией (в случае, указанном в подпункте "а" пункта 30 настоящих Правил), исполнителем (в случае, указанном в подпункте "б" пункта 30 настоящих Правил), юридическим лицом (в случае, указанном в подпункте "в" пункта 30 настоящих Правил) договора о банковском сопровождении, предусматривающего осуществление контроля за целевым использованием денежных средств, предоставленных соответственно на основании договора займа со специализированным обществом или договора займа организации с юридическим лицом, при реализации проекта развития инфраструктуры или проекта развития городской инфраструктуры, с уполномоченным банком в сфере жилищного строительства на отдельный банковский счет с ограничениями проведения операций по счету на условиях, установленных указанным договором. Размер вознаграждения банка по такому договору о банковском сопровождении не должен превышать 0,5 процента суммы займа по договору займа со специализированным обществом;  
(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

д) сумма займа составляет не менее 300 млн. рублей;

е) в случае предоставления специализированным обществом займа организации в соответствии с подпунктом "в" пункта 30 настоящих Правил договор займа со специализированным обществом должен определять существенные условия договора займа организации с юридическим лицом.  
(пп. "е" введен Постановлением Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

39(1). Специализированным обществом могут предоставляться займы организации (в соответствии с подпунктом "а" пункта 30 настоящих Правил) и исполнителю (в соответствии с подпунктом "б" пункта 30 настоящих Правил) на цели исполнения обязательств организации и исполнителя по кредитным договорам и (или) договорам займа, согласно которым организации или исполнителю были предоставлены кредиты и (или) займы на цели проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры, а также займы организации (в соответствии с подпунктом "в" пункта 30 настоящих Правил) на цели предоставления займа юридическому лицу в целях исполнения обязательств юридического лица по кредитным договорам и (или) договорам займа, согласно которым юридическому лицу были предоставлены кредиты и (или) займы на цели проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры.

При этом объем предоставляемых специализированным обществом в соответствии с настоящим пунктом займов определяется равным:

размеру основного долга организации, исполнителя или юридического лица по указанным кредитным договорам и (или) договорам займа;

сумме начисленных, но не уплаченных на дату заключения организацией или исполнителем договора займа со специализированным обществом (в случаях, указанных в подпунктах "а" и "б" пункта 30 настоящих Правил) или договора займа организации с юридическим лицом (в случае, указанном в подпункте "в" пункта 30 настоящих Правил) процентов за пользование кредитом и (или) займом по указанным кредитным договорам и (или) договорам займа;

операционным расходам организации, связанным с заключением юридическим лицом договора займа с организацией.  
(п. 39(1) в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

39(2). При предоставлении займа организации в соответствии с подпунктами "а" или "в"

пункта 30 настоящих Правил обязательства организации по возврату суммы займа (погашению суммы основного долга) и по уплате процентов за пользование займом по договору займа со специализированным обществом должны быть обеспечены одним из следующих способов:

а) государственная гарантия, предоставленная субъектом Российской Федерации, на территории которого будет реализовываться проект развития инфраструктуры или проект развития городской инфраструктуры, сумма которой составляет:

90 процентов суммы займа, которая может быть предоставлена согласно условиям договора займа со специализированным обществом, и суммы процентов за пользование займом, которые могут быть начислены за пользование указанной суммой займа за весь период действия договора займа со специализированным обществом, если в подготовленном в соответствии с пунктом 35 настоящих Правил экспертном заключении учредителя о целесообразности реализации проекта развития инфраструктуры или проекта развития городской инфраструктуры подтверждены источники возврата всех заемных средств, привлекаемых в целях реализации соответствующего проекта. В этом случае обязательства организации по возврату суммы займа (погашению суммы основного долга) и по уплате процентов за пользование займом по договору займа со специализированным обществом должны быть обеспечены также поручительством учредителя, сумма которого составляет 10 процентов суммы займа, которая может быть предоставлена согласно условиям договора займа со специализированным обществом, и суммы процентов за пользование займом, которые могут быть начислены за пользование указанной суммой займа за весь период действия договора займа со специализированным обществом;

100 процентов суммы займа, которая может быть предоставлена согласно условиям договора займа со специализированным обществом, и суммы процентов за пользование займом, которые могут быть начислены за пользование указанной суммой займа за весь период действия договора займа со специализированным обществом, если в подготовленном в соответствии с пунктом 35 настоящих Правил экспертном заключении учредителя о целесообразности реализации проекта развития инфраструктуры или проекта развития городской инфраструктуры не подтверждены источники возврата всех заемных средств, привлекаемых в целях реализации соответствующего проекта;

б) государственная гарантия, предоставленная субъектом Российской Федерации, на территории которого будет реализовываться проект развития инфраструктуры или проект развития городской инфраструктуры, а также независимая гарантия и (или) поручительство институтов развития, сумма которых в совокупности с суммой государственной гарантии субъекта Российской Федерации составляет не менее 100 процентов суммы займа, которая может быть предоставлена согласно условиям договора займа со специализированным обществом, и суммы процентов за пользование займом, которые могут быть начислены за пользование указанной суммой займа за весь период действия договора займа со специализированным обществом.

(п. 39(2) введен Постановлением Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

39(3). При предоставлении займа исполнителю в соответствии с подпунктом "б" пункта 30 настоящих Правил обязательства исполнителя по возврату суммы займа (погашению суммы основного долга) и по уплате процентов за пользование займом по договору займа со специализированным обществом должны быть обеспечены одним из следующих способов:

а) государственная гарантия, предоставленная субъектом Российской Федерации, на территории которого будет реализовываться проект развития инфраструктуры или проект развития городской инфраструктуры, сумма которой составляет:

90 процентов суммы займа, которая может быть предоставлена согласно условиям договора займа со специализированным обществом, и суммы процентов за пользование займом, которые могут быть начислены за пользование указанной суммой займа за весь период действия договора займа со специализированным обществом, если в подготовленном в соответствии с пунктом 35

настоящих Правил экспертном заключении учредителя о целесообразности реализации проекта развития инфраструктуры или проекта развития городской инфраструктуры подтверждены источники возврата всех заемных средств, привлекаемых в целях реализации соответствующего проекта. В этом случае обязательства исполнителя по возврату суммы займа (погашению суммы основного долга) и по уплате процентов за пользование займом по договору займа со специализированным обществом должны быть обеспечены также поручительством учредителя, сумма которого составляет 10 процентов суммы займа, которая может быть предоставлена согласно условиям договора займа со специализированным обществом, и суммы процентов за пользование займом, которые могут быть начислены за пользование указанной суммой займа за весь период действия договора займа со специализированным обществом;

100 процентов суммы займа, которая может быть предоставлена согласно условиям договора займа со специализированным обществом, и суммы процентов за пользование займом, которые могут быть начислены за пользование указанной суммой займа за весь период действия договора займа со специализированным обществом, если в подготовленном в соответствии с пунктом 35 настоящих Правил экспертном заключении учредителя о целесообразности реализации проекта развития инфраструктуры или проекта развития городской инфраструктуры не подтверждены источники возврата всех заемных средств, привлекаемых в целях реализации соответствующего проекта;

б) государственная гарантия, предоставленная субъектом Российской Федерации, на территории которого будет реализовываться проект развития инфраструктуры или проект развития городской инфраструктуры, а также независимая гарантия и (или) поручительство институтов развития, сумма которых в совокупности с суммой государственной гарантии субъекта Российской Федерации составляет не менее 100 процентов суммы займа, которая может быть предоставлена согласно условиям договора займа со специализированным обществом, и суммы процентов за пользование займом, которые могут быть начислены за пользование указанной суммой займа за весь период действия договора займа со специализированным обществом;

в) независимая гарантия и (или) поручительство хозяйственного общества, имеющего рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня "AAA(RU)" по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации, присвоенного кредитным рейтинговым агентством Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), и (или) не ниже уровня "ruAAA" по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации, присвоенного кредитным рейтинговым агентством Акционерное общество "Рейтинговое Агентство "Эксперт РА", сумма которых в отдельности или в случае обеспечения обязательств такими независимой гарантией и поручительством совместно в совокупности составляет не менее 100 процентов суммы займа, которая может быть предоставлена согласно условиям договора займа со специализированным обществом, и суммы процентов за пользование займом, которые могут быть начислены за пользование указанной суммой займа за весь период действия договора займа со специализированным обществом.

(п. 39(3) введен Постановлением Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

**IV. Порядок предоставления займов на цели проектирования,  
строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры  
на основании концессионного соглашения или соглашения  
о государственно-частном партнерстве, соглашения  
о муниципально-частном партнерстве**

(введен Постановлением Правительства РФ от 07.07.2021 N 1129)

40. В соответствии с настоящим разделом специализированное общество вправе предоставлять заем юридическому лицу (юридическим лицам, действующим по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности), реализующему или планирующему реализовать проект строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры из числа

объектов, указанных в пунктах 30(1) и 30(2) настоящих Правил, которые могут быть объектами концессионного соглашения в соответствии с Федеральным законом "О концессионных соглашениях" при реализации проекта строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры на основании концессионного соглашения (далее - концессионный проект) либо объектами соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве в соответствии с Федеральным законом "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" при реализации проекта строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры на основании соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве (далее - проект государственно-частного партнерства), на цели проектирования, строительства и (или) реконструкции таких объектов.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

41. Решение об отборе концессионного проекта или проекта государственно-частного партнерства для предоставления специализированным обществом займа юридическому лицу (юридическим лицам), указанному в пункте 40 настоящих Правил (далее - участник отбора), на цели проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов, указанных в пункте 30(1) настоящих Правил, принимается Правительственной комиссией или штабом либо (в случаях, определяемых Правительственной комиссией или штабом) межведомственной комиссией. Решение об отборе концессионного проекта или проекта государственно-частного партнерства для предоставления специализированным обществом займа участнику отбора на цели проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов, указанных в пункте 30(2) настоящих Правил, принимается Правительственной комиссией или штабом. Решение Правительственной комиссии или штаба принимается в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2016 г. N 451 "О Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации". Решение межведомственной комиссии принимается в порядке, утвержденном Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Указанные решения принимаются с учетом экспертного заключения учредителя, подготовленного в соответствии с пунктом 44 настоящих Правил.

(п. 41 в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

42. Критериями отбора концессионных проектов и проектов государственно-частного партнерства являются:

а) реализация концессионного проекта или проекта государственно-частного партнерства на территории Российской Федерации;

б) срок реализации концессионного проекта или проекта государственно-частного партнерства составляет не менее 3 и не более 49 лет;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

в) размер собственных средств участника отбора, направляемых им (планируемых к направлению) на финансирование концессионного проекта или проекта государственно-частного партнерства, составляет не менее 20 процентов полной стоимости такого проекта без учета объема расходов по концессионному соглашению или соглашению о государственно-частном партнерстве, соглашению о муниципально-частном партнерстве (далее при совместном упоминании - соглашение), принимаемых на себя концедентом или публичным партнером в целях софинансирования расходов участника отбора на проектирование, строительство и (или) реконструкцию объекта инфраструктуры (без учета налога на добавленную стоимость в составе таких расходов), а в случае, если реализация такого проекта осуществляется на территории Дальневосточного федерального округа или Арктической зоны Российской Федерации, - не менее 10 процентов полной стоимости такого проекта без учета объема расходов по соглашению, принимаемых на себя концедентом или публичным партнером в целях софинансирования расходов участника отбора на проектирование, строительство и (или) реконструкцию объекта

инфраструктуры (без учета налога на добавленную стоимость в составе таких расходов). При этом полная стоимость концессионного проекта или проекта государственно-частного партнерства определяется как сумма расходов на строительство и (или) реконструкцию объектов инфраструктуры, осуществляемых в рамках реализации такого проекта на основании соглашения, и сумма связанных со строительством и (или) реконструкцией объектов инфраструктуры расходов участника отбора, включая расходы на проектирование указанных объектов инфраструктуры, обеспечение исполнения обязательств участника отбора по соглашению, страховые премии по договорам страхования, заключаемым участником отбора в соответствии с условиями соглашения. В случае если на день принятия решения об отборе концессионного проекта или проекта государственно-частного партнерства соглашение не заключено, полная стоимость такого проекта определяется в соответствии с конкурсной документацией, на основании которой проводится конкурс на право заключения соглашения, а в случае заключения соглашения без проведения конкурса - на основании финансовой модели концессионного проекта или проекта государственно-частного партнерства, прилагаемой к заявлению о предоставлении займа;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

г) наличие предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, в соответствии с которыми на земельном участке (земельных участках), на котором планируется строительство и (или) реконструкция объекта инфраструктуры, возможно осуществление таких строительства и (или) реконструкции, либо наличие в соглашении и (или) решении о заключении концессионного соглашения в случае реализации концессионного проекта, решении о реализации проекта государственно-частного партнерства в случае реализации проекта государственно-частного партнерства обязательств концедента или публичного партнера по утверждению указанных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (обеспечению утверждения - если утверждение указанных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки не относится к полномочиям концедента или публичного партнера) в срок, не превышающий 6 месяцев со дня заключения соглашения, а при реализации концессионного проекта на основании концессионного соглашения, третьей стороной которого является субъект Российской Федерации, - соответствующих обязательств указанного субъекта Российской Федерации по утверждению указанных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (обеспечению утверждения - если утверждение указанных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки не относится к полномочиям указанного субъекта Российской Федерации) в срок, не превышающий 6 месяцев со дня заключения концессионного соглашения. Настоящий критерий в части наличия правил землепользования и застройки либо обязательств по их утверждению (обеспечению утверждения) не применяется в случае строительства и (или) реконструкции линейного объекта при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего строительство и (или) реконструкцию такого объекта, а также в случае, при котором для строительства и (или) реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

(пп. "г" в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

д) наличие положительного экспертного заключения учредителя о целесообразности реализации концессионного проекта или проекта государственно-частного партнерства, подготовленного в соответствии с пунктом 44 настоящих Правил. Основанием для выдачи положительного экспертного заключения учредителя по концессионному проекту, проекту государственно-частного партнерства является превышение прогнозных (без учета дисконтирования) объемов поступлений от реализации концессионного проекта, проекта государственно-частного партнерства за период, в котором будут производиться платежи в счет погашения суммы основного долга по договору займа со специализированным обществом и будут подлежать уплате проценты по договору займа со специализированным обществом (далее - период погашения займа), над объемом обязательств участника отбора по договору займа со специализированным обществом, а также кредитным договорам (договорам займа),

предусматривающим предоставление кредитных (заемных) средств участнику отбора для реализации соглашения и заключенным с иными лицами, которые являются стороной договора, указанного в абзаце втором подпункта "д" пункта 50 настоящих Правил (при наличии таких кредитных договоров (договоров займа), за период погашения займа, включающим объем обязательств по погашению суммы основного долга и уплате процентов за пользование займом по договору займа со специализированным обществом и по погашению суммы основного долга и уплате процентов за пользование кредитом (займом) по указанным кредитным договорам (договорам займа) (при наличии таких кредитных договоров (договоров займа), не менее чем в 1,05 раза и не более чем в 1,2 раза в среднем за каждые 2 календарных года в течение периода погашения займа.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

43. Претендующий на предоставление займа в соответствии с настоящим разделом участник отбора должен соответствовать требованиям, предусмотренным пунктом 21 настоящих Правил для застройщика.

44. Для рассмотрения Правительственной комиссией или штабом либо межведомственной комиссией концессионный проект, проект государственно-частного партнерства должен иметь экспертное заключение учредителя о целесообразности реализации соответствующего проекта, содержащее описание уровня рисков и анализ финансовой модели такого проекта, а также анализ необходимого объема финансовых обязательств концедента и (или) субъекта Российской Федерации, если он является в соответствии с законодательством Российской Федерации третьей стороной концессионного соглашения, либо публичного партнера, обеспечивающих окупаемость концессионного проекта, проекта государственно-частного партнерства и возвратность всех заемных средств, привлекаемых участником отбора в целях реализации соответствующего проекта.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

45. Учредитель в целях подготовки указанного в пункте 44 настоящих Правил экспертного заключения учредителя о целесообразности реализации концессионного проекта, проекта государственно-частного партнерства на основании ходатайства высшего должностного лица (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти) субъекта Российской Федерации, на территории которого реализуется (планируется реализовывать) соответствующий проект, либо его заместителя проводит экспертизу такого проекта в соответствии с утвержденным учредителем регламентом проведения экспертизы концессионных проектов, проектов государственно-частного партнерства.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

46. Для получения займа в соответствии с настоящим разделом участник отбора представляет учредителю в установленном учредителем порядке следующие документы:

а) заявление о предоставлении займа и паспорт концессионного проекта, проекта государственно-частного партнерства по форме, утвержденной учредителем и размещенной на официальном сайте учредителя;

б) документы, подтверждающие соответствие концессионного проекта, проекта государственно-частного партнерства критериям, предусмотренным пунктом 42 настоящих Правил, и содержащие финансовую модель концессионного проекта, проекта государственно-частного партнерства;

в) документы, подтверждающие соответствие участника отбора требованиям, установленным пунктом 21 настоящих Правил для застройщика.

47. В случае заключения соглашения посредством проведения конкурса сведения, представляемые участником отбора учредителю в заявлении о предоставлении займа, паспорте концессионного проекта, проекта государственно-частного партнерства и иных документах,

должны соответствовать сведениям, указанным в конкурсном предложении участника отбора, представляемом для участия в указанном конкурсе, а в случае заключения соглашения без проведения конкурса - сведениям, указанным в предложении участника отбора о заключении концессионного соглашения, предложении участника отбора о заключении соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве.

48. При необходимости учредитель запрашивает у участника отбора дополнительные обосновывающие документы для проведения экспертизы концессионного проекта, проекта государственно-частного партнерства и подготовки предусмотренного пунктом 44 настоящих Правил экспертного заключения учредителя о целесообразности реализации соответствующего проекта.

49. Заключение специализированным обществом договора займа со специализированным обществом с участником отбора осуществляется при соблюдении следующих условий:

а) наличие обязательства концедента и (или) субъекта Российской Федерации, если он является в соответствии с законодательством Российской Федерации третьей стороной концессионного соглашения, либо публичного партнера предусмотреть бюджетные ассигнования на исполнение финансовых обязательств соответственно концедента и (или) указанного субъекта Российской Федерации либо публичного партнера, в том числе при необходимости в государственных программах субъекта Российской Федерации и (или) муниципальных программах, и (или) иных документах стратегического планирования, утверждаемых соответственно органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления. Указанные финансовые обязательства включают в том числе расходы концедента и (или) указанного субъекта Российской Федерации либо публичного партнера на софинансирование проектирования, строительства и (или) реконструкции объекта инфраструктуры, финансовое обеспечение расходов участника отбора в соответствии с Федеральным законом "О концессионных соглашениях" и Федеральным законом "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" либо возмещение таких расходов (далее - возмещение), в том числе выплачиваемое при досрочном прекращении (расторжении) соглашения;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

б) наличие обязательства концедента и (или) субъекта Российской Федерации, если он является в соответствии с законодательством Российской Федерации третьей стороной концессионного соглашения, либо публичного партнера по выплате возмещения по требованию участника отбора. При этом при досрочном прекращении (расторжении) соглашения срок выплаты возмещения за счет средств бюджета концедента и (или) субъекта Российской Федерации, если он является в соответствии с законодательством Российской Федерации третьей стороной концессионного соглашения, либо публичного партнера не должен превышать 270 дней со дня досрочного прекращения (расторжения) соглашения;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

в) объем финансовых обязательств концедента и (или) субъекта Российской Федерации, если он является в соответствии с законодательством Российской Федерации третьей стороной концессионного соглашения, либо публичного партнера в соответствии с соглашением составляет не менее определенного в экспертном заключении учредителя о целесообразности реализации соответствующего проекта объема таких обязательств, обеспечивающих окупаемость концессионного проекта, проекта государственно-частного партнерства и возвратность всех заемных средств, привлекаемых участником отбора в целях реализации соответствующего проекта, за исключением случая предоставления участником отбора дополнительного обеспечения исполнения обязательств участника отбора по возврату суммы займа (погашению основного долга) и по уплате процентов за пользование займом по договору займа со специализированным обществом в соответствии с подпунктом "б" пункта 50 настоящих Правил.

50. Заключаемый с участником отбора договор займа со специализированным обществом должен соответствовать следующим требованиям:

а) предусматривать использование средств займа только на цели, указанные в пункте 40 настоящих Правил;

б) обязательства участника отбора по возврату суммы займа (погашению суммы основного долга) и по уплате процентов за пользование займом по договору займа со специализированным обществом должны быть обеспечены залогом прав требования участника отбора по соглашению. При этом указанные права требования могут быть переданы в залог, включая последующий залог, в качестве обеспечения исполнения обязательств участника отбора по кредитным договорам (договорам займа), предусматривающим предоставление кредитных (заемных) средств участнику отбора для реализации соглашения и заключенным с лицами, которые являются стороной договора с участником отбора, концедентом или публичным партнером и специализированным обществом, указанного в абзаце втором подпункта "д" настоящего пункта (при наличии таких кредитных договоров (договоров займа). В случае принятия Правительственной комиссией или штабом либо межведомственной комиссией при рассмотрении вопроса об отборе концессионного проекта, проекта государственно-частного партнерства решения о необходимости предоставления участником отбора дополнительного обеспечения исполнения указанных обязательств участник отбора должен обеспечить исполнение этих обязательств способами, определенными таким решением;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

в) срок действия договора займа со специализированным обществом не должен превышать 30 лет;

г) сумма займа составляет не менее 300 млн. рублей;

д) денежные средства по договору займа со специализированным обществом предоставляются заемщику после:

заключения участником отбора с концедентом или публичным партнером и специализированным обществом, а также лицами, с которыми у участника отбора заключены кредитные договоры (договоры займа), предусматривающие предоставление кредитных (заемных) средств участнику отбора для реализации соглашения (при наличии таких кредитных договоров (договоров займа), договора, которым определяются их права и обязанности в течение срока исполнения соглашения, а также при изменении и прекращении (расторжении) соглашения (в том числе ответственность в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения участником отбора своих обязательств перед концедентом или публичным партнером и лицами, предоставляющими кредитные (заемные) средства участнику отбора для реализации соглашения); (в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

заключения участником отбора договора о банковском сопровождении реализации концессионного проекта или проекта государственно-частного партнерства с уполномоченным банком в сфере жилищного строительства, предусматривающего осуществление контроля за целевым использованием денежных средств, предоставленных по договору займа со специализированным обществом на цели, указанные в пункте 40 настоящих Правил, если иной порядок осуществления контроля за использованием денежных средств не предусмотрен решением Правительственной комиссии или штаба либо межведомственной комиссии об отборе проекта концессионного проекта или проекта государственно-частного партнерства;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

заключения между специализированным обществом и иными лицами, предоставляющими участнику отбора кредитные (заемные) средства для реализации соглашения (при наличии этих лиц), договора (соглашения) о порядке удовлетворения требований указанных кредиторов к

участнику отбора. При этом очередность удовлетворения требований к участнику отбора не может предусматривать получение специализированным обществом средств в счет исполнения перед ним обязательств по договору займа со специализированным обществом, срок исполнения которых наступил, после получения средств иными лицами, предоставляющими участнику отбора кредитные (заемные) средства для реализации соглашения, в счет исполнения обязательств перед этими лицами;

(абзац введен Постановлением Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

выполнения иных условий в случае, если такие условия предусмотрены решением об отборе концессионного проекта или проекта государственно-частного партнерства, предусмотренным пунктом 41 настоящих Правил;

е) денежные средства по договору займа со специализированным обществом перечисляются специализированным обществом участнику отбора на отдельный банковский счет с ограничениями проведения операций по такому банковскому счету на условиях, установленных договором о банковском сопровождении, указанным в абзаце третьем подпункта "д" настоящего пункта. Размер вознаграждения банка по такому договору о банковском сопровождении не должен превышать 0,5 процента суммы займа по договору займа со специализированным обществом.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 05.05.2022 N 816)

---