

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.

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

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 разделами II и III настоящих Правил (далее соответственно - облигации, договоры займа со специализированным обществом).

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 (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.

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 не менее 270 календарных дней. При этом специализированным обществом предъявлено требование об исполнении государственной гарантии, указанной в подпункте "б" пункта 5 настоящих Правил, которой

обеспечивается исполнение обязательств по договору займа со специализированным обществом, в установленный условиями государственной гарантии срок, и такое требование специализированного общества не удовлетворено на дату приобретения права (требования) по договору займа со специализированным обществом.

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 по договорам займа с учредителем.

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, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств заемщиков по договорам займа со специализированным обществом;

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.

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 строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры, в соответствии с пунктом 29 настоящих Правил;
- 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 разделами II и III настоящих Правил, 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.

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 разделами II и III настоящих Правил.

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).

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

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

- а) юридическому лицу, реализующему или планирующему реализовывать проект жилищного строительства (далее - застройщик), если в отношении такого проекта Межведомственной комиссией по отбору проектов строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - межведомственная комиссия) принято решение об отборе, на цели строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры (включая парковки, в том числе городские);
- 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 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 межведомственной комиссией принято решение об отборе.

19. Межведомственная комиссия принимает решение об отборе проекта жилищного строительства в целях предоставления займа в соответствии с настоящим разделом с учетом экспертного заключения учредителя, подготовленного в соответствии с пунктом 23 настоящих Правил. Порядок принятия межведомственной комиссией указанных решений утверждается Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

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 обеспечения комплексного развития территории;
- 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;

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;

ж) объем планируемых затрат на реализацию проекта жилищного строительства 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;

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, включающий объем обязательств по государственной гарантии, выдаваемой в соответствии с подпунктом "б" пункта 5 настоящих Правил, не превышает 50 процентов утвержденного законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период общего объема доходов бюджета субъекта Российской Федерации без учета утвержденного объема безвозмездных поступлений, если иное не установлено отдельным решением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации.

21. Для участия в отборе проектов жилищного строительства межведомственной комиссией 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:

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 не имеет неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;

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 межведомственной комиссией 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.

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 пунктом 20 настоящих Правил;

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 государственной гарантией, выданной 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, а 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;
- в) срок действия договора займа со специализированным обществом не должен превышать 15 лет;
- 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 последующий залог имущества, передаваемого указанным застройщиком или иным лицом в залог кредитной организации по кредитному договору;

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, заключенным с третьими лицами, согласно которым заемщикам были предоставлены кредиты и (или) займы на цели 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 номинальному размеру задолженности 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.

III. Порядок предоставления займов на цели строительства
и (или) реконструкции объектов инфраструктуры,
осуществляемого для обеспечения жилищного строительства
и развития городской инфраструктуры (достижения
инфраструктурной обеспеченности территории)

30. В соответствии с настоящим разделом специализированное общество вправе предоставлять заем организации на цели строительства и (или) реконструкции:

а) объектов инфраструктуры, необходимых для обеспечения жилищного строительства, если в отношении проекта строительства и (или) реконструкции указанных объектов инфраструктуры (далее - проекты развития инфраструктуры) межведомственной комиссией принято решение об отборе. Указанные объекты инфраструктуры включают объекты социальной инфраструктуры (учреждения среднего и дошкольного образования, медицинские учреждения, объекты культуры, спорта и иные объекты социально-культурного назначения, городские парковки), внешние сети инженерно-технического обеспечения (водоснабжения и водоотведения, газо-, тепло- и электроснабжения) до границ территории, на которой планируется осуществление жилищного строительства, объекты дорожно-транспортной инфраструктуры (включая парковки);

б) объектов инфраструктуры, необходимых для развития городской инфраструктуры (достижения инфраструктурной обеспеченности территории), если в отношении проекта строительства и (или) реконструкции указанных объектов инфраструктуры (далее - проекты развития городской инфраструктуры) Правительственной комиссией по региональному развитию в Российской

Федерации принято решение об отборе. Указанные объекты инфраструктуры включают общегородские объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты социальной инфраструктуры (учреждения высшего, среднего и дошкольного образования, медицинские учреждения, объекты культуры, спорта и иные объекты социально-культурного назначения, парковки), объекты дорожно-транспортной инфраструктуры, общественные пространства (включая городские парковки).

31. Решение об отборе проекта развития инфраструктуры для предоставления специализированным обществом займа принимается межведомственной комиссией в порядке, утвержденном Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Решение об отборе проекта развития городской инфраструктуры для предоставления специализированным обществом займа принимается Правительственной комиссией по региональному развитию в Российской Федерации в порядке, установленном [постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2016 г. N 451 "О Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации"](#). Указанные решения принимаются с учетом экспертного заключения учредителя, подготовленного в соответствии с пунктом 35 настоящих Правил.

32. Критериями отбора проектов развития инфраструктуры являются:

- а) реализация проекта развития инфраструктуры на территории Российской Федерации;
- б) реализация проекта развития инфраструктуры в целях строительства объектов инфраструктуры, указанных в подпункте "а" пункта 30 настоящих Правил;
- в) срок реализации проекта составляет не менее 3 и не более 7 лет;
- г) полная стоимость проекта развития инфраструктуры определяется как сумма капитальных затрат, связанных со строительством и (или) реконструкцией объектов инфраструктуры, осуществляемых в рамках реализации проекта развития инфраструктуры, и составляет не менее 300 млн. рублей;
- 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, предусмотренного проектом развития инфраструктуры;
- е) наличие у организации 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;
- ж) в экспертном заключении учредителя, подготовленном в соответствии с пунктом 35 настоящих Правил, подтверждена бюджетная эффективность проекта развития инфраструктуры. Под бюджетной эффективностью в целях настоящего подпункта понимается превышение прогнозного объема доходов бюджета субъекта Российской Федерации с учетом прогнозной выручки от реализации земельного участка (земельных участков), на котором реализуется проект развития инфраструктуры, застройщикам и прогнозных доходов бюджета субъекта Российской Федерации от реализации проекта развития инфраструктуры на указанном земельном участке (указанных земельных участках) над объемом обеспеченных государственной гарантией, выдаваемой в соответствии с подпунктом "б" пункта 5 настоящих Правил, обязательств организации по займу, предоставленному специализированным обществом, включающих объем обязательств по погашению суммы основного долга и уплате процентов за пользование займом по договору займа со

специализированным обществом, накопленным итогом за весь период реализации проекта развития инфраструктуры не менее чем в 1,1 раза;

з) объем государственного долга субъекта Российской Федерации, включающий объем обязательств по государственной гарантии, выдаваемой в соответствии с подпунктом "б" пункта 5 настоящих Правил, не превышает 50 процентов утвержденного законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период общего объема доходов бюджета субъекта Российской Федерации без учета утвержденного объема безвозмездных поступлений, если иное не установлено отдельным решением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации.

33. Критериями отбора проектов развития городской инфраструктуры являются:

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

б) реализация проекта развития городской инфраструктуры направлена на развитие городской инфраструктуры (обеспечение инфраструктурной обеспеченности территорий);

в) срок реализации проекта развития городской инфраструктуры составляет не менее 3 и не более 10 лет;

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;

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 бюджетная эффективность проекта развития городской инфраструктуры. Под бюджетной эффективностью проекта развития городской инфраструктуры понимается превышение прогнозных доходов бюджета субъекта Российской Федерации от реализации проекта развития городской инфраструктуры над объемом обеспеченных государственной гарантией, выдаваемой в соответствии с подпунктом "б" пункта 5 настоящих Правил, обязательств организации по договору займа со специализированной организацией, включающих обязательства по погашению суммы основного долга и выплате процентов за пользование займом по договору займа со специализированным обществом, накопленным итогом за весь период эксплуатации объектов городской инфраструктуры, созданных (реконструированных) в рамках проекта развития городской инфраструктуры;

ж) наличие у организации 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.

34. 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.

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. Экспертное заключение учредителя о целесообразности реализации проекта развития городской инфраструктуры также должно содержать анализ бюджетной эффективности проекта развития городской инфраструктуры с учетом совокупного социально-экономического эффекта от реализации такого проекта.

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 представляет учредителю в установленном учредителем порядке следующие документы и сведения:

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" - "в", "д" - "ж" пункта 21 настоящих Правил для застройщика;

в) документы, содержащие анализ социально-экономического эффекта от реализации проекта развития инфраструктуры и прогнозную оценку динамики роста объема дополнительных доходов, поступающих в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации;

г) для целей принятия решения Правительственной комиссией по региональному развитию в Российской Федерации - документы, подтверждающие соответствие проекта развития городской инфраструктуры критериям, предусмотренным пунктом 33 настоящих Правил;

д) для целей принятия решения межведомственной комиссией - документы, подтверждающие соответствие проекта развития инфраструктуры критериям, предусмотренным пунктом 32 настоящих Правил.

38. При необходимости учредитель запрашивает у организации 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.

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

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

б) 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 государственной гарантией, выданной 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, 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;

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

г) средства займа предоставляются заемщику после заключения организацией договора о банковском сопровождении 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;

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