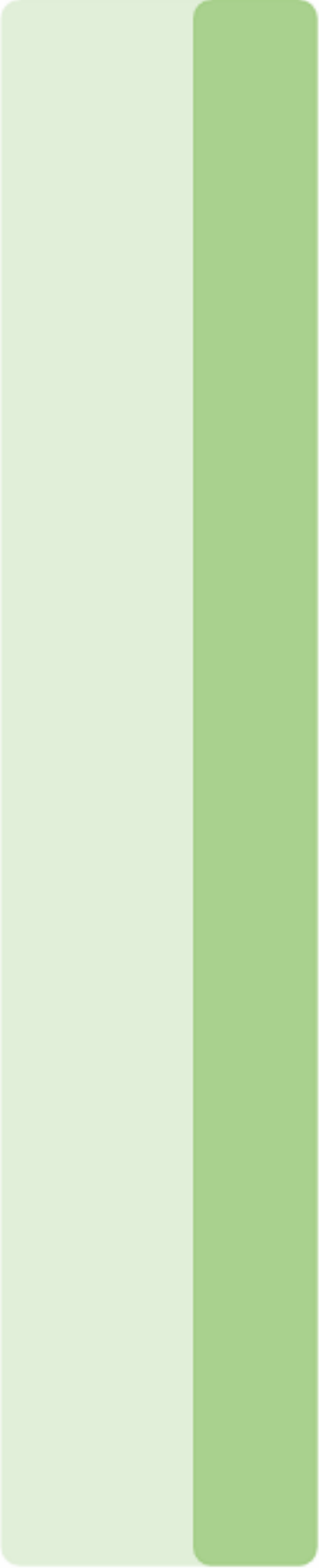
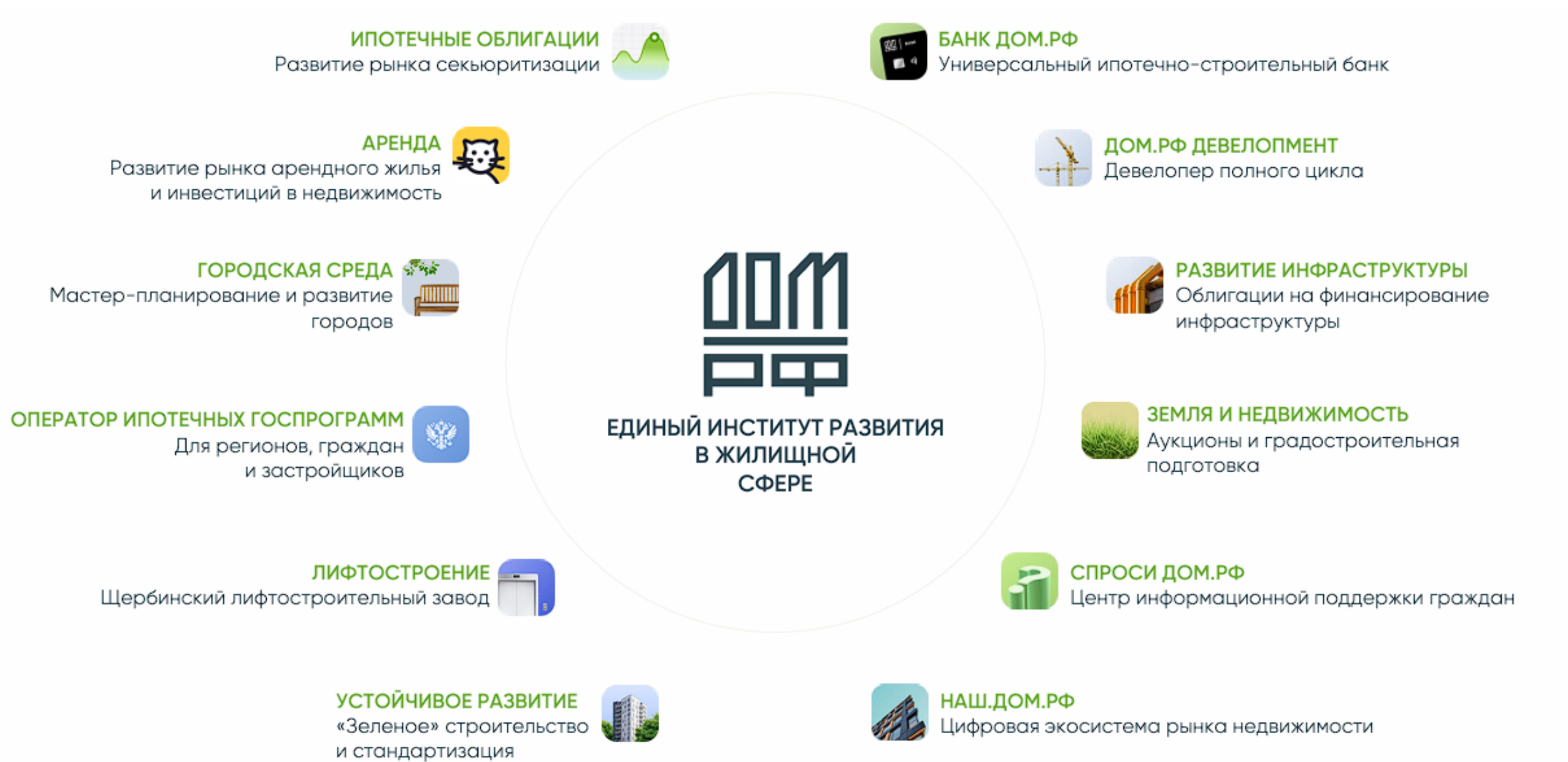


A decorative vertical bar on the left side of the slide, composed of two adjacent green rectangles of different shades.

РАЗВИТИЕ РЫНКА ЖИЛЬЯ И ПРИМЕНЕНИЕ МЕХАНИЗМОВ ЕДИНОГО ИНСТИТУТА РАЗВИТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ АО «ДОМ.РФ» В РЕГИОНАХ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА

ИНСТРУМЕНТЫ ДОМ.РФ

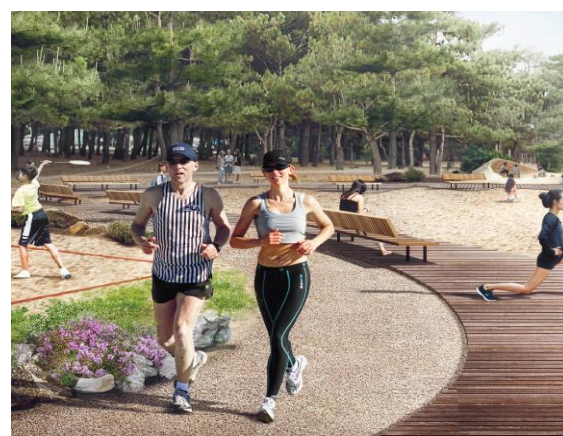


РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ ФОНДА ДОМ.РФ В РОССИИ

Инструменты Фонда ДОМ.РФ позволяют определить основные стратегические приоритеты градостроительной политики в городах, обеспечить устойчивое пространственное и социально-экономическое развитие регионов, выработать новые подходы к формированию городской среды (в т.ч. туристской инфраструктуры)

52

мастер-планов
городов, агломераций
и крупных территорий



321

дизайн-проектов
благоустройства
общественных
пространств

54 региона присутствия **390** проекта городского развития

11

дизайн-кодов
городов и территорий



6

объемно-
пространственных
регламентов



ПРОЕКТЫ ДОМ.РФ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ ДФО

Фондом ДОМ.РФ с 2017 по 2024 год обеспечена разработка
25 проектов развития городской среды для 9 субъектов ДФО



Регионы, реализующие проекты развития при участии Фонда ДОМ.РФ

11 дизайн-проектов благоустройства общественных пространств для Якутска (три проекта), Петропавловск-Камчатского (один проект), Владивостока (три проекта), Хабаровска (три проекта) и Южно-Сахалинска (один проект)

2 объемно-пространственных регламента для Владивостока и Свободного

12 мастер-планов (стратегий/концепций) развития городов, агломераций и иных крупных территорий



Петропавловск-Камчатский



Улан-Удэ



Владивосток



Магадан

ИНФРАСТРУКТУРНОЕ МЕНЮ В ПРОЕКТАХ КРТ

В проектах КРТ предусматривается применение всего инфраструктурного меню с различными инструментами поддержки застройщиков, это позволяет привлекать внебюджетное долгосрочное финансирование на создание необходимых для комфортной жизни объектов

ИНФРАСТРУКТУРНОЕ МЕНЮ

- 1 Инфраструктурные бюджетные кредиты
- 2 Инфраструктурные облигации
- 3 Субсидирование низкомаржинальных проектов
- 4 Льготные займы из средств ФНБ
- 5 Инфраструктурные кредиты ВЭБ.РФ на городскую инфраструктуру
- 6 Выделение капитальных грантов на окупаемые дорожные проекты
- 7 Реструктуризация бюджетных кредитов в целях инфраструктурной поддержки реализации новых инвестиционных проектов

КРТ НА ДАЛЬНЕМ ВОСТОКЕ

г. Хабаровск,
ул. Славянская

Площадь: 207,7 га
Градпотенциал: 1 600 тыс. кв
5 договоров КРТ заключены в Q3-Q4 2024



г. Чита,
ул. Нерчинско-Заводская

Площадь: 10,9 га
Градпотенциал: 110 тыс. кв
Договор КРТ заключен 14.11.2022



ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ (1/2)

ФИНАНСИРОВАНИЕ НА ВСЕХ ЭТАПАХ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ЦИКЛА



Текущая деятельность
под залог готовых
квартир



Пополнение
земельного банка



Строительство



Проектирование,
получение тех. условий
и разработка ИРД

ТОП-3

по проектному
финансированию
жилищного
строительства
с эскроу

ТОП-5

по объему
выданных
ипотечных
кредитов

Регионы-лидеры по объемам ввода

Москва, Тюменская и
Московская области,
Краснодарский край

УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ

Лимит

до 100% согласованного
бюджета за вычетом
собственных средств

Срок

до 5 лет

Цель

оплата расходов на строительство,
а также иных согласованных расходов
застройщика на инвестиционной фазе

Процентная ставка

средневзвешенная, рассчитываемая каждый день и
изменяющаяся в зависимости от объема средств на
счетах эскроу
(возможно снижение до 0,01%)

График

гибкий



ЖК «Зеленая вертикаль»
г. Москва, Варшавское шоссе, 170Е

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ (2/2)



Работа с проектами разного масштаба

Текущий портфель представлен проектами от 51 млн до 98 млрд руб.



Отсутствует требование к минимальному размеру собственного участия

Рассчитывается при снижении устойчивости $LLCR < 1,2$



Финансируем не только жилье, но и иные объекты

В рамках комплексного освоения и комплексного развития территорий



Лимит кредитования, достаточный для ввода объекта в эксплуатацию



Отсрочка процентных платежей

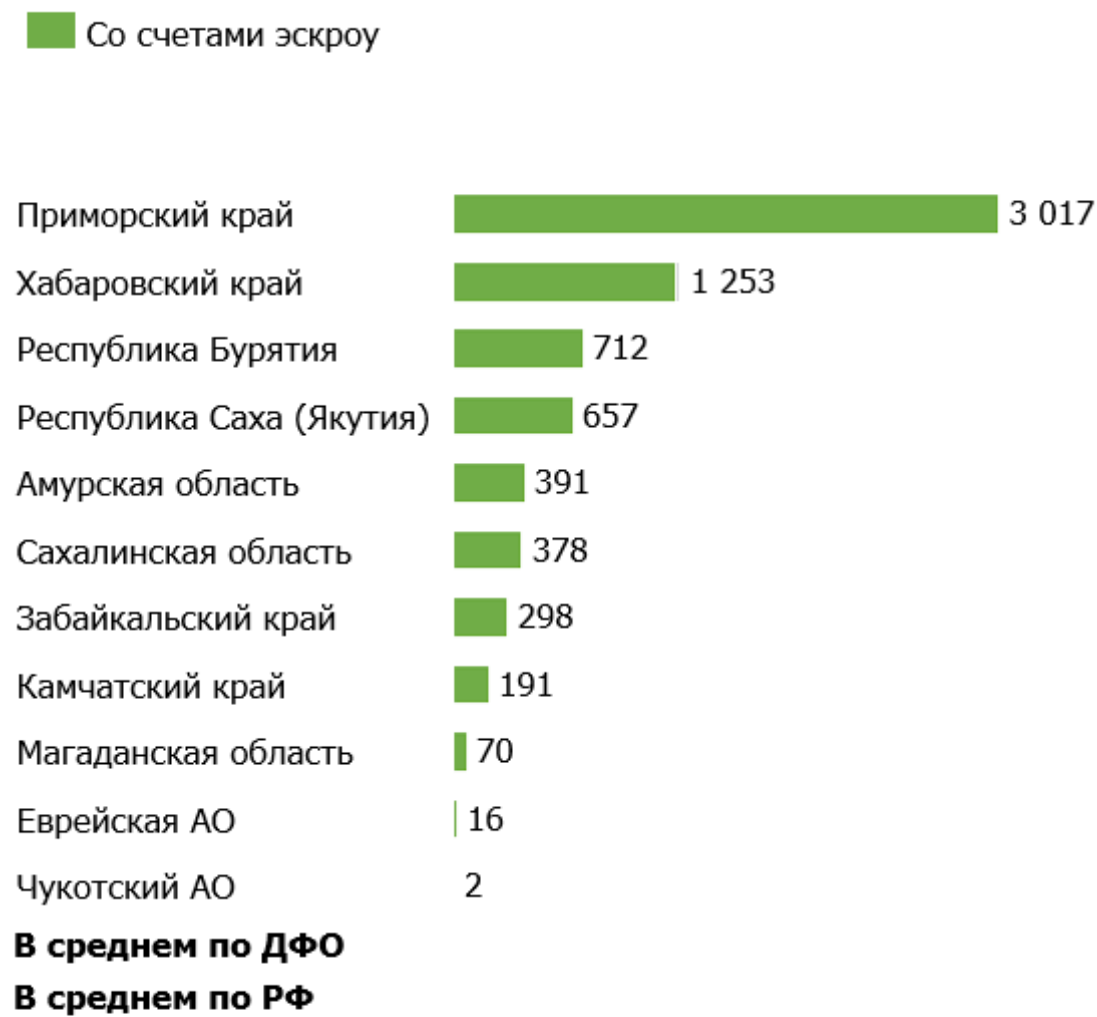
С капитализацией до раскрытия счетов эскроу



РЕЙТИНГ РЕГИОНОВ ПО ОБЪЕМУ ЖИЛЬЯ В СТРОЙКЕ И ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ БАНКА ДОМ.РФ В ДФО



Рейтинг регионов по объему жилья в
стройке по 214-ФЗ на 01.01.2025, тыс. кв.



Источник: ЕИСЖС

Проектное финансирование Банка ДОМ.РФ
В ДФО на 01.03.2025, млн. руб.

Регион	Портфель Банк ДОМ.РФ	Рынок	Доля Банка
	Лимит, млн руб.	Лимит, млн руб.	Лимит, %
Дальневосточный ФО	551 329	971 609	56,7%
Амурская область	64 391	79 920	80,6%
Еврейская автономная область	1 575	1 575	100,0%
Забайкальский край	1 499	23 060	6,5%
Камчатский край	11 191	17 806	62,8%
Магаданская область	7 391	7 594	97,3%
Приморский край	249 991	448 502	55,7%
Республика Бурятия	5 280	28 708	18,4%
Республика Саха	128 635	151 754	84,8%
Сахалинская область	23 918	54 162	44,2%
Хабаровский край	57 450	158 528	38,2%
Чукотский автономный округ	-	-	-

ДОСТУПНОЕ АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ НА ДАЛЬНЕМ ВОСТОКЕ

Параметры и механизм программы

- Президентом и Правительством РФ поручено обеспечить строительство не менее **10 тыс. арендных квартир в ДФО** в рамках реализации Стратегических инициатив по развитию Дальнего Востока
- Срок программы – до 2043 г. **(20 лет)**
- Балансодержатель квартир – ДОМ.РФ (отдельно созданный ЗПИФ)
- Стоимость приобретения у застройщиков: **наименьшее из величин** 1) норматив Минстроя + ~35,5* тыс. и 2) справедливая (рыночная) оценка
- Отделка и дополнительная комплектация: согласно техническому заданию АО «ДОМ.РФ»

Текущий статус реализации

60 проектов в портфеле в 11 регионах Дальнего Востока

11,6 тыс. квартир приобретено

474 квартиры заселены в 7 регионах

~1/4 от среднерыночной ставки аренды платят граждане



Типовая отделка и меблировка квартир



Айвазовский, г. Владивосток



Северный парк, г. Хабаровск



Хороший, г. Чита



Вручение ключей первым семьям

* - ОИМ по состоянию на 2 кв. 2025

КОРПОРАТИВНАЯ АРЕНДА ДОМ.РФ НА ДАЛЬНЕМ ВОСТОКЕ



Уюн

- 148 квартир
- 5,7 тыс. кв. м
- Проект заселен в ноябре 2024



Три богатыря

- 60 квартир
- 3,9 тыс. кв. м
- Заселение во 2 квартале 2026



Полюс и Полюс-2

- 120 квартир
- 5,5 тыс. кв. м
- В марте 2024 года заселено 35 квартир, в начале 2 квартала 2025 будет заселено 85 квартир



Звезда

- 4,6 тыс. квартир
- 240 тыс. кв. м
- Введено 26 домов на 1,5 тыс. квартир

Полюс, Полюс-2
пос. Нижний Куранах,
Республика Саха (Якутия)

Уюн
г. Южно-Сахалинск,
Сахалинская
область

Три богатыря
г. Находка,
Приморский край

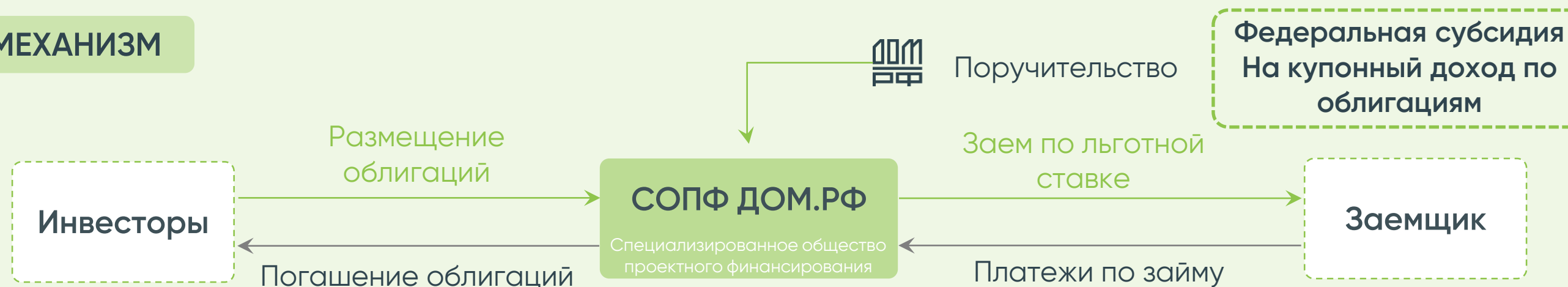
ССК Звезда
г. Большой Камень,
Приморский край



ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ОБЛИГАЦИИ

Финансируем строительство объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры

МЕХАНИЗМ



КЛЮЧЕВЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

Для застройщиков

- Льготное финансирование инфраструктурных проектов
- Долгосрочный источник финансирования
- Увеличение запаса финансовой устойчивости проектов

Для регионов

- Создание инфраструктуры, обеспечивающей ввод новых квадратных метров
- Снижение расходов бюджета
- Создание комфортной городской среды для граждан

ПРИМЕР РЕАЛИЗАЦИИ



ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ОБЛИГАЦИИ В ДВФО

13 проектов

одобрено на ПК

46 млрд руб.

одобренных займов

2,6 млн кв. м

ввод жилья

6

регионов

Одобренные проекты

Проекты в проработке



Республика Саха

Школа и поликлиника в квартале «Звездный», г. Якутск

- Введены первые 7 домов в рамках ЖК
- Сумма займа – **2,7 млрд руб.**
- Объем финансирования на конец 2023 г. – **2,2 млрд руб.** (80% от суммы займа)



Амурская область

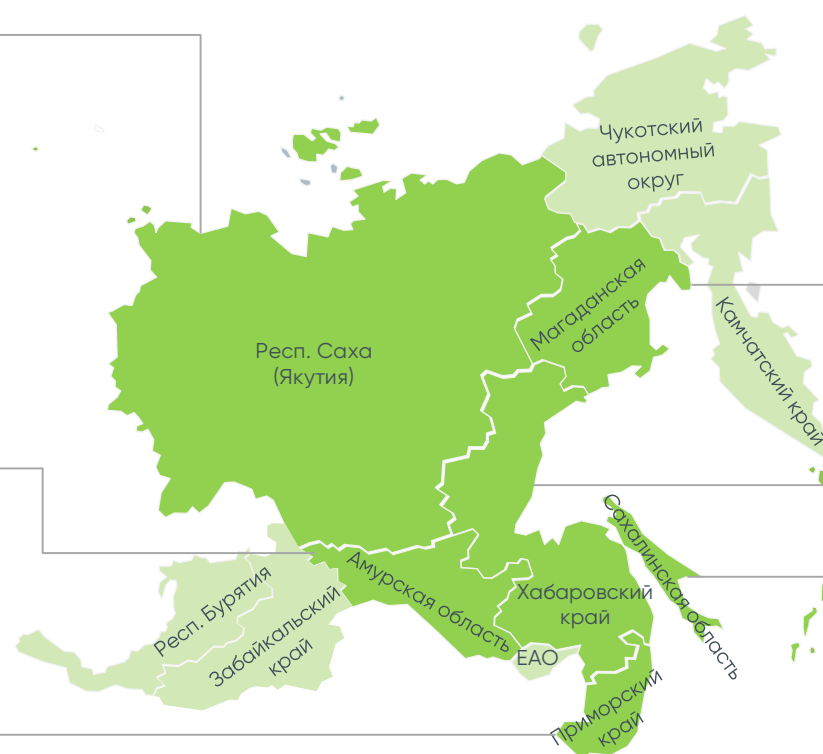
Путепровод через Транссибирскую железную дорогу, п. Новобурейский

- Фаза активного строительства – срок ввода – **31.12.2024 г.**
- Готовность объекта – **12%**
- Сумма займа – **1,6 млрд руб.**
- Объем финансирования на конец 2023 г. – **1,5 млрд руб.** (94% от суммы займа)



Приморский край

Горнолыжный курорт «Белая гора», г. Арсеньев
Сумма займа – **6,6 млрд руб.**



Магаданская область

Инфраструктура для ЖК «Гороховое поле»

- Инженерные сети
- Реабилитационный центр,
- Школа,
- Образовательные центры,
- Детский сад,
- Трамплин



- Сумма займа – **21,9 млрд руб.**
- Объем финансирования на конец 2023 г. – **4,7 млрд руб.**

Хабаровский край

Тепломагистраль ТМ-35 в г. Хабаровск
Сумма займа – **2,2 млрд руб.**



Сахалинская область

Сети теплоснабжения, электроснабжения и автомобильная дорога для ЖК «УЮН»



- Фаза активного строительства – срок ввода – **2 кв. 2024 г.**
- Сумма займа – **10,82 млрд руб.**
- Объем финансирования на конец 2023 г. – **9,3 млрд руб.** (86% от суммы займа)
- Смонтирована подстанция, построен участок дороги 1го этапа, закончена укладка теплосетей 1го этапа

- Перечень Поручений Президента РФ от 17.09.2023 N Пр-1845 (пп «г» п.1) – увеличен лимит ИО до **300 млрд руб.**
- Перечень Поручений Президента РФ от 05.05.2023 г. №Пр-914 (пп «п» п.1) – отдельный лимит ИО на проекты ДФО в размере **100 млрд руб.**, в т. ч. на строительство социальных объектов

ЗЕЛЕНое СТРОИТЕЛЬСТВО И ЛЬГОТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫХ ДОМОВ



- Максимальные из стран-членов БРИКС риски глобального потепления характерны для России, что связано с таянием вечной мерзлоты
- Суммарно 11 млн. кв или 65% территории Российской Федерации расположено в условиях мерзлоты
- По оценкам Минприроды России, **40% объектов инфраструктуры в зоне вечной мерзлоты в Арктике подвержено риску деградации, а общий экономический ущерб к 2050 году может достичь 5 трлн. руб.**



Потенциальные риски глобального потепления для строительной отрасли в Арктической зоне

- **Деградация вечной мерзлоты**, способствующая деформации и просадке грунтов основания фундамента зданий
- **Экстремальные явления (наводнения, паводки)**, приводящие к подтоплению и затоплению застроенных территорий, аварийности коммунальной инфраструктуры

ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ, НАПРАВЛЕННЫХ НА АДАПТАЦИЮ СТРОИТЕЛЬСТВА К КЛИМАТИЧЕСКИМ ИЗМЕНЕНИЯМ

- Использование технологий снижения теплового воздействия на мерзлые грунты основания зданий
- Расширение практики энергоэффективного строительства и капитального ремонта

Согласно ЕИСЖС, на конец 2023 года на территории 9 субъектов, расположенных в арктической зоне, на стадии строительства находится 3,38% всех МКД суммарно их доля в национальном энергоэффективном строительстве составляет 5,2%

- Модернизация сетей коммунальной инфраструктуры
- Формирование цифровых систем непрерывного мониторинга состояния вечной мерзлоты
- Формирование федерального реестра лучших практик строительства в условиях вечной мерзлоты

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ

Безвозмездное предоставление участков ЖСК из земель федеральной или неразграниченной собственности для определенных категорий граждан

ЭКОНОМИЯ ДЛЯ ГРАЖДАН ДО 50 % ПО СРАВНЕНИЮ С РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТЬЮ ЖИЛЬЯ



Безвозмездное получение земельного участка



Самостоятельный контроль за расходами на проектные работы



Отсутствие девелоперских затрат

400 тыс. м²
жилья построено

>10 тыс. людей
проживают в домах,
построенных ЖСК

ПРОЦЕДУРА ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Ходатайство субъекта
о вовлечении земельного
участка под ЖСК

Принятие
Правкомиссией
решения
о вовлечении
земельного участка
для передачи ЖСК

Передача ДОМ.РФ
земельного
участка в
безвозмездное
пользование ЖСК

Субсидируемая ставка 1%

по кредитному продукту ИЖС-Подряд
условия получения



Регистрация на территории РФ, не находится в процессе реорганизации, ликвидации \ банкротства, деятельность организации не приостановлена



Проект объекта ИЖС размещен в каталоге проектов строительства на сайте <https://строим.дом.рф>



Договор подряда предусматривает для взаиморасчетов использование счетов эскроу



Кредитный договор заключен начиная с 01.09.2023 по 31.12.2025



У подрядчика должен быть строительный ОКВЭД

не допускается использование кредитных средств на реконструкцию существующего жилого дома, приобретение, мебели и иных предметов интерьера, а также выполнение работ по благ

Банк ДОМ.РФ финансирует инвестиционные проекты в рамках национального проекта по развитию внутреннего туризма

Льготное финансирование в рамках 141-ПП*

>1 млрд руб.

3-5 % годовых
льготная ставка

До 10 лет

Участие от $\approx 20 - 30\%$
(определяется исходя их фин. модели)

Капитальное строительство
гостиницы 3-5 звезд на 120 номеров /
площадь >5 000 кв. м, МФК,
горнолыжные курорты, аквапарки

Проектное финансирование в рамках 214-ФЗ*

> 1 млрд руб.

от 0,01 % годовых
рыночная средневзвешенная
ставка

До 10 лет

Участие от 0%

Капитальное строительство
отели, гостиницы, сервисные
апартаменты с возможностью
продажи на инвестиционной фазе

Кредитование модульных гостиниц

> 100 млн руб.

Льготная ставка
(до 5 лет) по программе поддержки
МСП

До 10 лет

Участие от 30%

Некапитальное строительство
модульные гостиницы с номерным
фондом >8 домов

Стандартный продукт

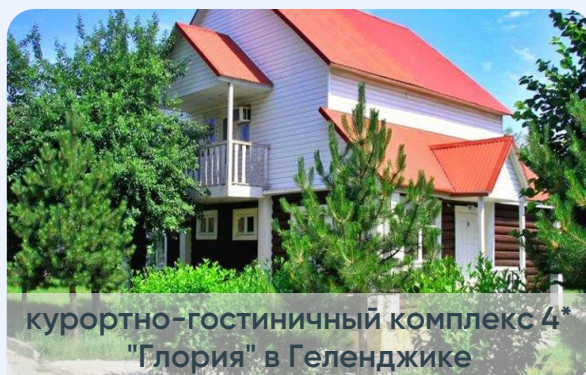
100 млн - 1 млрд (МСБ)
> 1 млрд (ТИиСК)

Рыночная

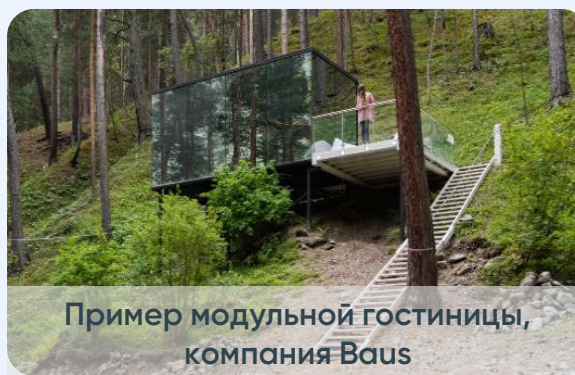
До 10 лет

Участие от $\approx 20 - 30\%$
(определяется исходя их фин. модели)

**Любая туристическая
инфраструктура**



курортно-гостиничный комплекс 4*
"Глория" в Геленджике



Пример модульной гостиницы,
компания Baus



Санаторий Ерино

ВОССТАНОВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (1/2)



РЕАЛИЗУЕТСЯ ПО ПОРУЧЕНИЮ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 30.03.2024 № ПР-616:

« Приведение к 2030 г. при участии акционерного общества «ДОМ.РФ» в удовлетворительное состояние не менее 1 тыс. объектов культурного наследия и выделение в 2025 – 2030 гг. на эти цели дополнительных бюджетных ассигнований федерального бюджета в размере не менее 51 млрд руб. »

ИНИЦИАТИВЫ ДОМ.РФ:



ПРОГРАММА ЛЬГОТНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ПРОЕКТОВ ОКН

- Льготная ставка – 4% в пилотных регионах (при КС ЦБ $\leq$ 18%). В случае повышения КС ЦБ ставка увеличивается
- По состоянию на 17.01.2025 льготная ставка пилотных ОКН составляет 7%
- Текущая ставка по иным ОКН – 17%. При снижении КС ЦБ РФ $\leq$ 18, стоимость кредита составит не более КС ЦБ+4 п.п. – 0,5 КС ЦБ РФ



ПЛАТФОРМА НАСЛЕДИЕ.ДОМ.РФ

Платформа для размещения ОКН в неудовлетворительном состоянии для последующего восстановления

СХЕМА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПО ПРОГРАММЕ ЛЬГОТНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ПРОЕКТОВ ПО СОХРАНЕНИЮ ОКН:

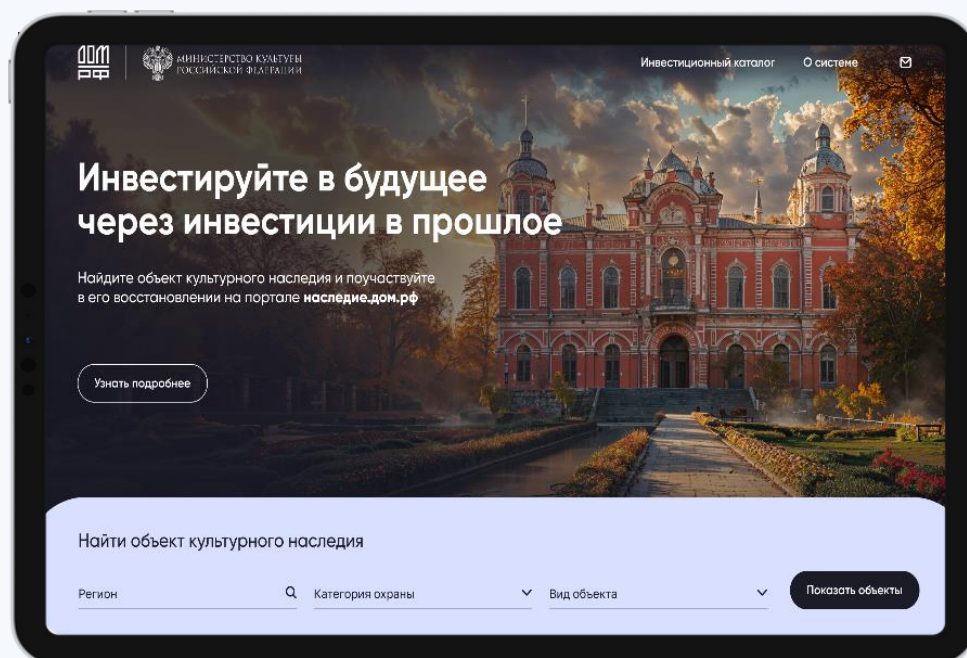


ВОССТАНОВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (2/2)

Единое окно для привлечения инвестиций с целью восстановления объектов культурного наследия

наследие.дом.рф (на базе ЕИСЖС | Оператор – ДОМ.РФ)

Наследие ДОМ.РФ



- 1 Подбор инвестором ОКН и мер поддержки
- 2 Клиентский путь на всех этапах проекта по восстановлению ОКН
- 3 Личные кабинеты регионов и обратная связь для инвесторов и граждан

Запуск целевой версии запланирован в 1-2 кв. 2025

Механизм реализации ДОМ.РФ проекта по восстановлению не менее 1 000 ОКН

Формирование инвестиционного каталога ОКН

- Сведения об ОКН на платформе
- Взаимодействие с 89 субъектами РФ по наполнению и актуализации данных
- Личные кабинеты органов охраны для информ. обмена

Передача ОКН инвесторам (в собственность, в аренду)

- ДОМ.РФ: продажа агентских ОКН из фед. собственности по 161-ФЗ
- Регионы: через торги государственного и муниципального имущества
- + Компенсационный ЗУ
- + Агентирование государственного и муниципального имущества в рамках соглашений с регионами

После внесения изменений в 161-ФЗ

Сопровождение инвесторов в восстановлении ОКН

- «Суперсервис» для инвесторов
 - Каталог лицензированных подрядчиков
 - Подача заявок на получение льготного кредита
 - Участие в региональных программах (аренда ОКН за 1 рубль, возмещение затрат на восстановление ОКН)
- Оператор федеральной программы льготного кредитования инвесторов в ОКН

Контроль восстановления ОКН

- Мониторинг реализации программы и контроль по соблюдению охранных обязательств и сроков восстановления ОКН

ПРОГРАММА АРХИТЕКТОРЫ.РФ

Бесплатная лидерская программа профессионального развития, сфокусированная на раскрытии потенциала российских специалистов в области архитектуры, градостроительства, государственного и муниципального управления

6 ПОТОКОВ ОБУЧАЮЩИХСЯ

БОЛЕЕ 600
ВЫПУСКНИКОВ И
ФИНАЛИСТОВ

В образовательной программе АРХИТЕКТОРЫ.РФ приняли участие представители субъектов ДФО:

Республика Бурятия
Республика Саха (Якутия)
Забайкальский край
Камчатский край
Приморский край
Хабаровский край

Амурская область
Магаданская область
Сахалинская область
Еврейская автономная область
Чукотский автономный округ

51 выпускник

26 работают в органах власти/
бюджетных организациях

В рамках VI потока образовательной программы в 2024 г. повысили свои компетенции 12 представителей вышеуказанных субъектов ДФО (за исключением Чукотского АО)



КОМПЛЕКСНОЕ ПРИМЕНЕНИЕ МЕХАНИЗМОВ ДОМ.РФ

Проект «Уюн»

В рамках реализации проекта «Уюн » комплексно применены механизмы ДОМ.РФ:

- 1 Арендное жилье ДОМ.РФ
- 2 Инфраструктурные облигации ДОМ.РФ
- 3 Банк ДОМ.РФ

Застройщик – ООО «СЗ ПИК-Сахалин» (ГК ПИК)

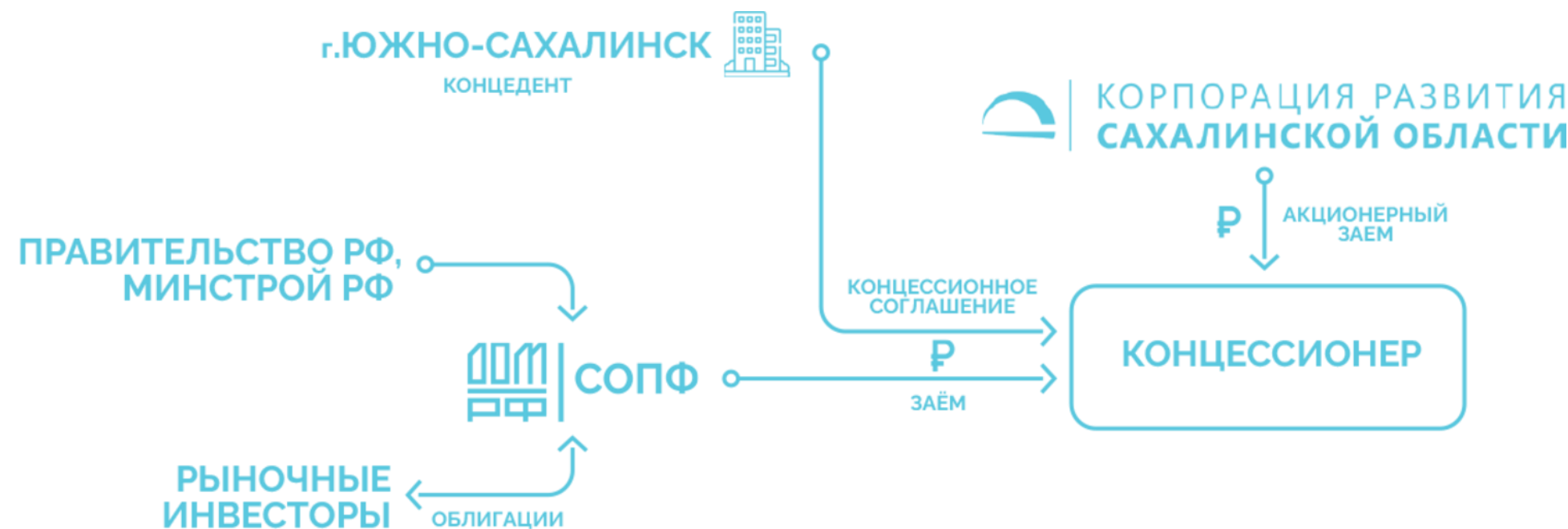
Реализация проекта обеспечит строительство порядка **300 тыс. м2 жилой площади**, что позволит обеспечить жильем **15 тыс. жителей**, в период с 2022 по 2035 гг.

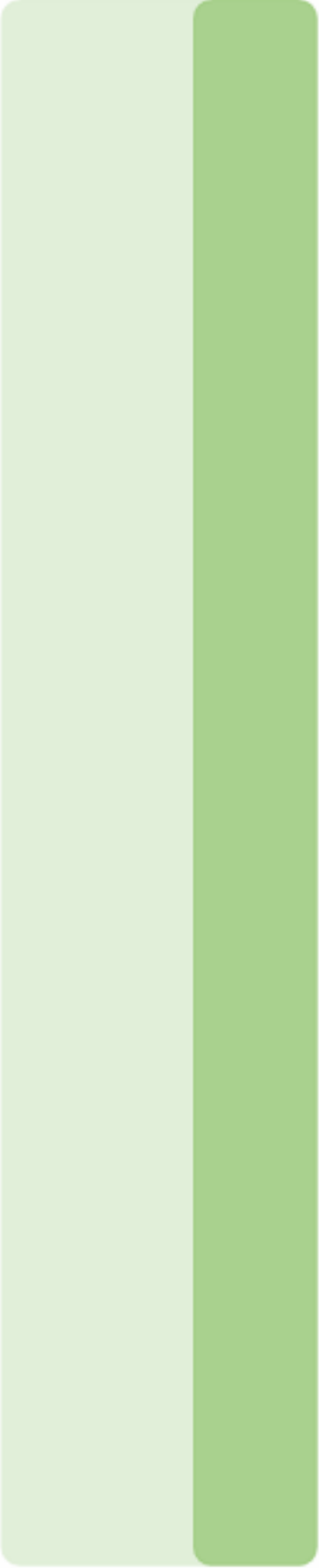
ЖК входит в арендные программы АО ДОМ.РФ:

- 1 «Доступное арендное жилье в ДФО»
В Сахалинской области – 1 321 квартира, из них в ЖК – 1 152
- 2 Программа развития рынка аренды для граждан
В 2022 г. профинансировано 148 квартир на 750 млн рублей



Механизм финансирования проекта





Спасибо за внимание!