Участник Социальной хартии российского бизнеса

НАЦИОНАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ РОССИИ ПАРТНЕР

ПАО ДОМ.РФ



МУТКО ВИТАЛИЙ ЛЕОНТЬЕВИЧ
Генеральный директор

ПАО ДОМ.РФ – одна из крупнейших и самых быстрорастущих финансовых организаций в России, сочетает системообразующую роль с эффективной бизнес-моделью, объединяя небанковское и банковское направления деятельности. Обладает уникальным статусом единого института развития в жилищной сфере, выступает оператором единой информационной системы, обеспечивая достижение стратегических целей государства в области национальной экономики. ПАО ДОМ.РФ обеспечивает условия формирования комфортной среды в городах, развивая рынки жилищного и инфраструктурного строительства, ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг, арендного жилья, проводит цифровизацию строительной отрасли.

При развитии и масштабировании основных направлений деятельности особое внимание уделяется поддержке проектов устойчивого развития.

Численность персонала в жилищной сфере и его организаций – 9,1 тыс. чел.

ЛИДЕР ОТВЕТСТВЕННОГО БИЗНЕСА 2025

Принципы экологической, социальной и экономической ответственности являются основой деятельности ПАО ДОМ.РФ по всем бизнес-направлениям. Все стратегические и операционные инициативы единого института развития в жилищной сфере и его организаций тесно связаны с вопросами устойчивого развития – от повышения доступности жилья и формирования комфортной городской среды до создания условий, способствующих развитию, семейному благополучию и улучшению качества жизни миллионов людей.

Цели и задачи в области устойчивого развития закреплены в Стратегии развития ПАО ДОМ.РФ и находятся в тесной взаимосвязи с Политикой устойчивого развития, что обеспечивает согласованность действий, достижение поставленных целей и создание добавленной стоимости для всех заинтересованных сторон.

Корпоративные документы стратегического планирования:

- Стратегия развития ПАО ДОМ.РФ на период 2025–2030 гг. и на перспективу до 2036 г.;
- Политика ПАО ДОМ.РФ в области устойчивого развития;
- Политика ответственного финансирования и инвестирования;
- Регламент маркировки активов в формате устойчивого развития;
- Концепция инструментов финансирования устойчивого развития;
- Концепция социальных облигаций;
- Методика расчёта воздействия «зелёного» проектного финансирования жилой недвижимости на окружающую среду;
- Социальная политика ПАО ДОМ.РФ.

В своей деятельности компания следует принципам устойчивого бизнеса – участник Социальной хартии российского бизнеса.

При развитии и масштабировании основных направлений деятельности особое внимание уделяется поддержке проектов устойчивого развития, направленных на улучшение качества окружающей среды, повышение энергетической эффективности жилищного строительства и реализацию социально значимых инициатив.

ПАО ДОМ.РФ создаёт условия для роста жилищной сферы, развивая рынки жилищного и инфраструктурного строительства, ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг, арендного жилья, проводит цифровизацию строительной отрасли и является оператором единой информационной системы жилищного строительства, а также обеспечивает условия формирования комфортной среды в городах за счёт механизмов вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков, комплексного развития территорий и мастер-планирования. Продукты и услуги компании представлены на всех этапах создания стоимости в жилищной сфере.

ПАО ДОМ. РФ признано лауреатом Национальной Премии «ЛИДЕРЫ ОТВЕТСТВЕННОГО БИЗНЕСА – 2025».

«Большая честь оказаться среди компаний, которые задают стандарты социальной ответственности в России. ДОМ.РФ третий год подряд подтверждает свой уровень, в этот раз мы стали единственным представителем финансового сектора среди лауреатов. Многие наши проекты связаны с развитием городской среды и повышением качества жизни. В их основе, прежде всего, лежат потребности людей. Это значимая часть нашего ДНК», — отметил генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко.





ЦФА УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

Программа «ЦФА устойчивого развития» в рамках номинации «За вклад в развитие ответственного инвестирования и финансирования проектов в сфере устойчивого развития» вошла в число лучших программ.

Программа «ЦФА устойчивого развития» нацелена на рациональное потребление ресурсов, повышение энергоэффективности, сокращение выбросов парниковых газов, охрану окружающей среды, цифровизацию жилой инфраструктуры, повышение надёжности и качества недвижимости за счёт формирования специализированного финансового инструмента для финансирования.

Программа реализована без каких-либо субсидий со стороны государства и является исключительно коммерческим проектом.

Реализация программы способствует улучшению жилищных условий и качества жизни горожан за счёт строительства и технологического оснащения современного энергоэффективного жилья. Финансирование с помощью верифицированных цифровых финансовых активов (ЦФА) устойчивого развития способствует распространению инновационных практик на рынке недвижимости.

Сроки реализации программы: с 19 июля 2024 г. по 19 января 2026 г.

Цели и задачи

Основная цель – рефинансирование строительства шести энергоэффективных многоквартирных домов и мультисервисной сети связи девелопера LEGENDA в гг. Санкт-Петербурге и Москве посредством ЦФА.

Задачи:

- выпуск ЦФА для рефинансирования затрат на строительство МКД с классом энергоэффективности не ниже А;
- создание с использованием части привлечённых средств мультисервисной сети (МСС) для автоматического контроля и управления инженерными системами;
- сокращение выбросов углекислого газа за год на 7790,2 т CO_2 (на 48,1 кВт*ч/м^2);
- сокращение потребления энергетических ресурсов на 40,0% (за год на 94,5 кВт*ч/м^2).

Программа охватывает шесть проектов в гг. Санкт-Петербурге и Москве суммарной площадью 302 657 м^2 (жилая площадь – 161 958 м^2), находящихся на стадии реализации в момент размещения ЦФА, суммарное расчётное сокращение выбросов углекислого газа за год составит 7790,2 т CO_2. При сроке обращения ЦФА в 1,5 года среднее сокращение выбросов углекислого газа составляет 11,7 кг CO_2/тыс. руб.

Целевые группы заинтересованных сторон

Участники рынка (пенсионные фонды, страховые компании, банки и частные инвесторы, застройщики, строящие энергоэффективные и «зелёные» здания, верификаторы финансовых инструментов устойчивого развития, сообщество ESG-экспертов) – первый верифицированный выпуск ЦФА устойчивого развития предоставляет новые возможности ответственного финансирования и развития рынка в этом направлении.

Будущие жители домов – снижение затрат на коммунальные услуги, потенциальное снижение расходов на обслуживание и ремонт инженерных систем в связи с их высокой надёжностью и степенью автоматизации, а также повышение комфорта проживания в доме.

Покупатели недвижимости, в т. ч. коммерческих площадей, – получают более прибыльный и надёжный актив с уникальными характеристиками (энергоэффективность снижает расходы на коммунальные услуги).

Местные субъекты МСП – получают в распоряжение удобные помещения на первых этажах для ведения деятельности с надёжными инженерными системами.

Региональные органы исполнительной власти – гг. Москва и Санкт-Петербург – благодаря реализации программы приближаются к достижению целей в сферах ЖКХ и строительства, в т. ч. по энергоэффективности и ресурсоэффективности, получают реализованные примеры лучших практик строительства с долгосрочными положительными эффектами для тиражирования.

Система управления

ПАО ДОМ.РФ, подразделение «Устойчивое развитие и международное сотрудничество», ответственный работник – руководитель направления подразделения «Устойчивое развитие и международное сотрудничество».

В компании действует система КПЭ для каждого работника, которые устанавливаются ежеквартально. У ответственного работника установлен КПЭ по реализации указанного проекта, достижение которого непосредственно влияет на размер переменного вознаграждения.

Ответственный работник со стороны ООО «ЛЕГЕНДА» – директор по инвестициям.

Механизмы реализации программы

Утвержденный объём финансирования программы за счёт средств, привлечённых в рамках выпуска ЦФА, составил не более 1 млрд руб.

Целевое использование денежных средств подтверждается верификатором в рамках независимой оценки выпуска ЦФА. Верификатор – АО «Эксперт РА».

Компания начиная с отчётного года, в котором выпустила ЦФА, и до тех пор, пока полученные средства не будут в полном объёме направлены на рефинансирование проектов устойчивого развития, обязуется публиковать ежегодный отчёт об использовании денежных средств, полученных от привлечённого финансирования. Содержание отчёта о программе предполагает:

- краткое описание программы;
- сведения о состоянии программы, о расходовании (распределении) средств, привлечённых в рамках выпуска ЦФА на дату публикации отчёта;
- сведения о достижении экологического и социального эффекта от реализации;

- сведения о фактах и объёме нецелевого использования денежных средств, полученных от выпуска ЦФА.

Сотрудничество и партнёрство с заинтересованными сторонами осуществляется посредством обратной связи.

Выпуск был организован для компании-девелопера ООО «ЛЕГЕНДА» на платформе «А-Токен», оператором которой является АО «Альфа-Банк». Верификатором выпуска выступило рейтинговое агентство «Эксперт РА». Соответствующие услуги оказывались на договорных условиях.

«Дебютный в России выпуск ЦФА устойчивого развития для рефинансирования ООО «ЛЕГЕНДА» проекта по строительству жилых многоквартирных домов с технологией мультисервисной сети связи способствует рациональному потреблению ресурсов, повышению энергоэффективности, сокращению выбросов парниковых газов, цифровизации жилой инфраструктуры. Размещение пилотного выпуска через цифровую платформу на базе блокчейна и смарт-контрактов прошло успешно, ЦФА были выкуплены розничными инвесторами в полном объёме. В 2024 г. рынок ЦФА стремительно набирал обороты благодаря гибкости формы

«В ЦФА устойчивого развития интегрировано рефинансирование не только инвестиций в «зелёное» строительство, но и новые технологии в области недвижимости. Это тот самый случай, когда за счёт новых инвестиционных инструментов происходит не только финансирование стройки, но и её технологическое развитие».

Александра Болилая,
директор компании по инвестициям

«Возможность рефинансировать «зелёные» проекты через цифровые финансовые активы – значимый этап развития рынка ЦФА. Совместно с компанией LEGENDA мы провели первый в России выпуск ЦФА устойчивого развития, средства от которых будут направлены на экологические и социальные инициативы, что позволит привлечь внимание к «зелёной» повестке как крупных институциональных инвесторов, так и физических лиц».

Денис Додон,
директор по инновациям АО «Альфа-Банк»

Программа сопряжена с достижением национальных целей развития и задач нацпроектов и/или федеральных программ и ЦУР ООН – 2030.

Национальные цели, нацпроекты и федеральные проекты, ЦУР ООН – 2030	Мероприятия программы
Национальная цель «Комфортная и безопасная среда для жизни». Задача: обеспечение роста энергетической и ресурсной эффективности в ЖКХ. *Нацпроект* «Инфраструктура для жизни».	Обеспечение высокой энергоэффективности зданий и внедрение МСС, позволяющих вести более точный учёт потребления ресурсов. Развитие технологий в сфере инженерных сетей для жилых домов, улучшение качества жизни и жилищных условий горожан
Национальная цель: «Экологическое благополучие» и одноимённый нацпроект	Повышение энергоэффективности недвижимости и надёжности инженерных систем позволяет снизить уровень негативного воздействия на окружающую среду в процессе эксплуатации здания
Нацпроект «Эффективная и конкурентная экономика», федеральные проекты «Развитие финансового сектора», «Низкоуглеродное развитие»	Созданы условия для реализации мер по сокращению и предотвращению выбросов парниковых газов, а также по увеличению поглощения таких газов. Выпуск ЦФА устойчивого развития в рамках программы способствует развитию рынка финансирования недвижимости и созданию новых инвестиционных инструментов («Развитие финансового сектора»), реализации мер по сокращению выбросов парниковых газов и снижению уязвимости к неблагоприятным последствиям изменения климата («Низкоуглеродное развитие»)
Национальная цель «Цифровая трансформация государственного и муниципального управления, экономики и социальной сферы», национальный проект «Экономика данных и цифровая трансформация государства»	Создание МСС напрямую связано с цифровизацией экономики: цифровое управление инженерными системами способствует повышению точности учёта и контроля. Это способствует выполнению задачи по достижению к 2030 г. «цифровой зрелости» ключевых отраслей экономики
ЦУР 7: Недорогостоящая и чистая энергия. Задача: к 2030 г. удвоить глобальный показатель повышения энергоэффективности	Строительство жилых домов с высоким классом энергоэффективности и современной инфраструктурой способствует устойчивому развитию прилегающих территорий и города в целом
ЦУР 9: Создание стойкой инфраструктуры, содействие всеохватной и устойчивой индустриализации и инновациям. Задача: развивать качественную, надёжную, устойчивую и стойкую инфраструктуру	Развитие инфраструктуры ЖКХ и внедрение соответствующей цифровой системы позволяет повысить стойкость инфраструктуры и отражает инновационный подход
ЦУР 11: Устойчивые города и населённые пункты. Задача: к 2030 г. расширить масштабы открытой для всех и экологически устойчивой урбанизации и возможности для комплексного и устойчивого планирования населённых пунктов и управления ими на основе широкого участия во всех странах	Строительство жилых домов с высоким классом энергоэффективности и современной инфраструктурой способствует устойчивому развитию прилегающих территорий и города в целом
ЦУР 12: Ответственное потребление и производство. Задача: к 2030 г. добиться рационального освоения и эффективного использования природных ресурсов	Применение ресурсосберегающих технологий и решений для повышения ресурсо- и энергоэффективности
ЦУР 13: Борьба с изменением климата. Задача: повысить сопротивляемость и способность адаптироваться к опасным климатическим явлениям и стихийным бедствиям во всех странах	Надёжные инженерные коммуникации, высокое качество строительства, более рациональное использование ресурсов напрямую влияют на снижение воздействия на климат и устойчивость к его изменениям





ЦФА и более простой организации выпуска по сравнению с облигациями» – исследование Эксперт РА «Будущее рынка устойчивого финансирования в условиях неопределённости: новые инструменты, старые барьеры».

Результаты

Программа демонстрирует значимые, долгосрочные и устойчивые результаты, затрагивающие широкие категории заинтересованных сторон – от жителей домов до инвесторов.

Проект по размещению ЦФА с целевым использованием средств для рефинансирования возведения энергоэффективных многоквартирных домов и работ по устройству мультисервисной сети, реализованный ПАО ДОМ.РФ для компании-девелопера, ориентирован на долгосрочную перспективу в части повышения энергоэффективности жилого фонда, развития инфраструктуры и улучшения качества жизни людей. Устойчивые выгоды получают все категории заинтересованных сторон: жители, владельцы недвижимости, инвесторы, бизнес, а также региональные и федеральные органы власти.

Помимо строительства энергоэффективных жилых домов и применения современных технологий в сфере ЖКХ, проект также положительно влияет на развитие инструментов финансирования устойчивого развития в стране. Выпуск ЦФА устойчивого развития, прошедший независимую верификацию, – важный прецедент для тиражирования практики подобных размещений. От развития данных практик выигрывают как институциональные, так и розничные инвесторы, поскольку появляется возможность приобретения активов с полной информационной прозрачностью на базе надёжных цифровых платформ, применяющих технологии распределённого реестра.

По состоянию на июль 2025 г. в эксплуатацию введено три из шести энергоэффективных многоквартирных домов в составе проекта в г. Санкт-Петербурге. Остальные энергоэффективные многоквартирные дома в составе проекта находятся в стадии реализации, что свидетельствует о прогрессе в достижении целей и задач проекта и их плановой реализации.

Ключевой результат программы выпуска – целевое расходование привлечённых средств – уже достигнут и верифицирован.

Промежуточные показатели экологического эффекта не устанавливаются в связи с наступлением эффекта после окончания строительства и полного ввода объектов в эксплуатацию.

Долгосрочный характер программы показывает, что люди будут жить в энергоэффективных домах с надёжной технологичной инженерной инфраструктурой на протяжении десятилетий, обеспечивая устойчивое развитие городов и улучшение качества жизни граждан. Средства, привлечённые на рынок ответственного финансирования, а также внимание, привлечённое благодаря выпуску, способствуют росту данного сегмента и трансформации финансового рынка.

При запланированном финансировании шести проектов в гг. Санкт-Петербурге и Москве суммарной площадью 302 657 м^2 (жилая площадь – 161 958 м^2), находящихся на стадии реализации в момент размещения ЦФА, суммарное расчётное сокращение выбросов углекислого газа за год составит 7790,2 т CO_2. При сроке обращения ЦФА в 1,5 года среднее сокращение выбросов углекислого газа составляет 11,7 кг CO_2/тыс. руб.

Целевой экологический эффект показывает – расчётный расход энергетических ресурсов отклоняется от базового уровня на 40%, что свидетельствует о значительной экономии.

Среднее сокращение выбросов углекислого газа (CO_2) достигает 48,1 кг в год на 1 м^2; 94,5 кВт*ч/м^2 – среднее сокращение потребления энергетических ресурсов за год.

На июль 2025 г. три из шести проектов были сданы в эксплуатацию и продолжалась реализация остальных.

Согласно расчёту, произведённому эмитентом, фактический экологический эффект находится в пределах отклонения до 10% от заявленных целевых показателей, что демонстрирует достижение установленного целевого экологического эффекта в соответствии с эмиссионной документацией выпуска ЦФА.

Более 2 тыс. семей смогут улучшить жилищные условия благодаря реализации проекта при сдаче всех объектов в эксплуатацию.

Рейтинговое агентство Эксперт РА сравнило информацию, предоставленную компанией, с данными проектных деклараций объектов и не обнаружило каких-либо расхождений.

Качественные результаты

ООО «ЛЕГЕНДА» первым в России осуществило выпуск цифровых финансовых активов устойчивого развития. Соответствие выпуска ЦФА и проекта, рефинансируемого за счёт средств от их размещения, принципам устойчивого развития Международной ассоциации рынков капитала (ICMA) было верифицировано агентством Эксперт РА.

Денежные средства, полученные от выпуска ЦФА, в полном объёме направлены на частичное рефинансирование ранее понесённых затрат по программе в соответствии с эмиссионной документацией выпуска. Целевое расходование средств подтверждено верификатором.

Наличие независимой верификации подтверждает соответствие программы критериям «зелёного» ГОСТ Р для многоквартирных домов: 3.5 Тепловой комфорт; 3.7 Мониторинг качества воздуха; 4.2 Контроль потребления тепловой энергии; 4.4 Энергосбережение в системе наружного освещения; 4.8 Демонстрация энергопотребления; 5.3 Водосберегающая арматура; 5.4 Датчик протечки воды; 9.2 Умное здание; 10.7 Актуализация технической документации о здании.

Характеристикой программы является класс энергоэффективности зданий не ниже А («очень высокий»), а также оснащение объектов строительства комплексом МСС.

Дополнительный положительный экологический эффект – сокращение потребления энергетических ресурсов, снижение уровня выбросов углекислого газа.

Агентство стратегических инициатив совместно с Евразийской экономической комиссией провели оценку климатических инициатив, ориентированных на устойчивое развитие, и отметили выпуск ЦФА устойчивого развития серебряной наградой III Международного климатического совместного конкурса АСИ и ЕЭК «Зелёная Евразия» в рамках Евразийского экономического форума – 2025 в Минске.