

Об утверждении Методики расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 347. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 августа 2016 года № 14183.

В соответствии с подпунктом 10) статьи 5 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемую Методику расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев.

2. Комитету по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства национальной экономики Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) направление копии настоящего приказа в печатном и электронном виде на официальное опубликование в периодические печатные издания и информационно-правовую систему "Эділет" в течение десяти календарных дней после его государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики Казахстан, а также в Республиканский центр правовой информации в течение десяти календарных дней со дня получения зарегистрированного приказа для включения в эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан;

3) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства национальной экономики Республики Казахстан;

4) в течение десяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан представление в Юридический департамент Министерства национальной экономики Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, предусмотренных подпунктами 1), 2) и 3) настоящего пункта.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра национальной экономики Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие с 10 октября 2016 года и подлежит официальному опубликованию.

*Министр
национальной экономики
Республики Казахстан К. Бишимбаев*

Утверждена приказом Министра

Методика расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев

Сноска. Методика - в редакции приказа Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 30.09.2020 № 504 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 1. Общие положения

1. Методика расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев (далее – Методика) разработана в соответствии с подпунктом 10) статьи 5 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее – Закон).

2. Методика регламентирует расчет и формирование целевого уровня и размера резерва Единым оператором жилищного строительства (далее – Единый оператор) на дату заключения договора о предоставлении гарантии для покрытия обязательств, связанных с завершением строительства многоквартирного жилого дома в гарантийных случаях, предусмотренных Законом.

При этом перерасчет размера резерва производится ежеквартально согласно нормативным актам Единого оператора.

3. В целях единообразного применения в настоящей Методике используются следующие понятия:

1) ожидаемые потери/убытки (Expected losses – EL) – сумма ожидаемых расходов, возникающих в процессе завершения строительства многоквартирного жилого дома с учетом вероятности наступления гарантийного случая;

2) целевой уровень резерва на урегулирование гарантийных случаев (Target Reserve Ratio – TRR) – отношение совокупной суммы потерь/убытков Единого оператора к совокупной сумме гарантийных обязательств в процентном выражении;

3) вероятность наступления гарантийного случая (Probability of Default – PD) – совокупность обстоятельств (объективных и субъективных), влекущих неисполнение уполномоченной компанией/застройщиком своих обязательств по договору о предоставлении гарантии;

4) сумма гарантийных обязательств (Exposure at Default – EAD) – проектная стоимость многоквартирного жилого дома, определенная Законом за вычетом стоимости незавершенного строительства, подтвержденная отчетом независимой оценочной компании и актами выполненных работ.

5) непредвиденные расходы (Unexpected Losses – UL) – отклонения от ожидаемого значения убытков, возникающих с определенной степенью вероятности наступления гарантийного случая;

б) доля невозстанавливаемых ресурсов при завершении строительства многоквартирного жилого дома (Loss Given Default – LGD) – доля совокупной суммы потерь, не восстановленная по итогам завершения строительства многоквартирного жилого дома;

7) совокупная сумма потерь/убытков (Covered Losses – CL) – сумма ожидаемых и непредвиденных расходов, возникающих в процессе завершения строительства многоквартирного жилого дома при наступлении гарантийного случая.

Глава 2. Порядок расчета и определения размера резерва на урегулирование гарантийных случаев

4. Моделирование размера резерва на урегулирование гарантийных случаев требует установления совокупной суммы потерь/убытков (являющейся суммой ожидаемых и непредвиденных потерь/убытков):

$$CL = EL + UL \quad (1)$$

при этом ожидаемые потери/убытки (EL) вычисляются по следующей формуле:

$$EL = \sum_i EAD_i * PD_i * LGD_i \quad (2)$$

порядок расчета непредвиденных потерь/убытков (UL) приведен в пункте 6 настоящей Методики.

По результатам расчета вышеуказанных параметров определяется целевой уровень резерва Единого оператора на урегулирование гарантийных случаев:

$$TRR = \frac{CL}{\text{Сумма гарантийных обязательств}} * 100\%$$

(3)

5. Определение составляющих для расчета ожидаемых убытков:

1) Оценка вероятности дефолта уполномоченной компании/застройщика (PD).

Для определения вероятности дефолта застройщика используется присвоенный рейтинг застройщика. Определение рейтинга застройщика осуществляется согласно приложению к настоящей Методике, при этом определение уровня риска осуществляется в соответствии с Методикой определения размера гарантийного взноса, утвержденной приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 338 (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 14190);

2) Оценка доли невозстанавливаемых ресурсов (LGD).

Учитывая, что обеспечением исполнения обязательств перед Единого оператора будут являться залог доли участия застройщика в уполномоченной компании и залог земельного участка (прав на него), сумма фактического возмещения по обязательствам, обеспеченных залогом, может составлять 50-75% от суммы требований. Соответственно, доля невозстанавливаемых ресурсов на начальном этапе принимается на уровне 25%-50%.

Оценка доли невозстанавливаемых ресурсов должна пересматриваться по мере накопления статистических данных по восстановлению ресурсов.

6. Определение непредвиденных потерь/убытков с помощью метода Монте-Карло в следующем порядке:

1) Определение исходных данных:

N - количество участников (уполномоченных компаний) в портфеле Единого оператора на отчетную дату;

p_j - вероятность дефолта j -го участника;

S_j - сумма гарантийных обязательств j -го участника за рассматриваемый горизонт времени;

L_{kj} – размер непредвиденной потери/убытка Единого оператора в случае дефолта j -го участника k -го испытания;

q_j - доля невозстанавливаемой части суммы возмещения по каждому участнику.

2) Для каждого участника j генерируются равномерно распределенные от 0 до 1 случайные величины: D_{kj} , $j=1 \dots N$, где k – число испытаний;

3) Проводится проверка выполнения условия наступления события дефолта каждого участника.

4) Рассчитываются размеры непредвиденных потерь/убытков Единого оператора по каждому участнику для данного испытания на основе функции распределения:

$$L_j^k = \begin{cases} S_j, & D_j^k \geq 1 - p_j \\ 0, & D_j^k < 1 - p_j. \end{cases}$$

5) Процедура (подпункты 2-4) повторяется $k = 10\ 000$ или более раз.

6) Сумма непредвиденных потерь/убытков Единого оператора для каждого участника определяется как среднее значение непредвиденных убытков

\bar{L}_j

всех испытаний.

7) Совокупная сумма непредвиденных потерь/убытков Единого оператора вычисляется как сумма всех непредвиденных потерь/убытков для всех участников в портфеле:

$$UL = \sum_{j=1}^N \bar{L}_j$$

7. Определив ожидаемые и непредвиденные потери/убытки, Единого оператора рассчитывает свои совокупные суммы потерь/убытков, целевой уровень и размер резерва на урегулирование гарантийных случаев в соответствии с формулами (1) и (3) настоящей Методики.

Приложение
к Методике расчета и
формирования резерва
на урегулирование
гарантийных случаев

Определение рейтинга застройщика

Для определения рейтинга застройщика рассчитывается количество баллов согласно многофакторной модели, основанной на оценке показателей и факторов риска, и предусмотренной Методикой определения размера гарантийного взноса, утвержденной приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 338 (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 14190).

В зависимости от количества баллов застройщику присваивается рейтинг и соответствующее значение PD.

Наименование рейтинга	Количество баллов	PD, %
А	1 0 0	б а л л о в 2 , 0
	9 9	б а л л о в 2 , 1
	9 8	б а л л о в 2 , 2
	9 7	б а л л о в 2 , 3
	9 6	б а л л о в 2 , 4
	9 5	б а л л о в 2 , 5
	9 4	б а л л о в 2 , 6
	9 3	б а л л о в 2 , 7
	9 2	б а л л о в 2 , 8
	9 1	б а л л о в 2 , 9
	90 баллов	3,0
В	8 9	б а л л о в 3 , 1
	8 8	б а л л о в 3 , 2
	8 7	б а л л о в 3 , 3
	8 6	б а л л о в 3 , 4
	8 5	б а л л о в 3 , 5
	8 4	б а л л о в 3 , 6
	8 3	б а л л о в 3 , 7

	8 2	б а л л о в	3 , 8
	8 1	б а л л о в	3 , 9
	80 баллов		4,0
С	7 9	б а л л о в	4 , 1
	7 8	б а л л о в	4 , 2
	7 7	б а л л о в	4 , 3
	7 6	б а л л о в	4 , 4
	7 5	б а л л о в	4 , 5
	7 4	б а л л о в	4 , 6
	7 3	б а л л о в	4 , 7
	7 2	б а л л о в	4 , 8
	7 1	б а л л о в	4 , 9
	70 баллов		5,0
D	6 9	б а л л о в	5 , 1
	6 8	б а л л о в	5 , 2
	6 7	б а л л о в	5 , 3
	6 6	б а л л о в	5 , 4
	6 5	б а л л о в	5 , 5
	6 4	б а л л о в	5 , 6
	6 3	б а л л о в	5 , 7
	6 2	б а л л о в	5 , 8
	6 1	б а л л о в	5 , 9
	60 баллов		6,0

Рейтинг застройщика

Количество баллов	Присваиваемый рейтинг заявителю
90 баллов и выше	A
≤ 80 баллов <90	B
≤ 70 баллов <80	C
≤ 60 баллов <70	D

где,

Рейтинг "А" (исключительная кредитоспособность, отличное финансовое состояние) – застройщик обладает высокой возможностью выполнить проект в срок и высоким уровнем финансовой устойчивости;

Рейтинг "В" (хороший уровень кредитоспособности и финансовой устойчивости) – застройщик в целом финансово устойчив и обладает оптимальной возможностью выполнить проект в срок и хорошим уровнем финансовой устойчивости.

Рейтинг "С" (средний уровень кредитоспособности и финансовой устойчивости) – застройщик обладает удовлетворительной возможностью выполнить проект в срок. Отдельные финансовые показатели демонстрируют некоторое отклонение от среднеотраслевых значений, но в целом общее финансовое состояние и платежеспособность являются удовлетворительными.

Рейтинг "D" (уровень кредитоспособности и финансовой устойчивости ниже среднего) – возможность застройщика выполнить проект в срок оценивается как недостаточная. Имеются признаки ухудшения финансового состояния (низкий уровень платежеспособности/ стабильное снижение рыночной доли) или имеются

форс-мажорные обстоятельства, которые могут негативно повлиять на финансовое состояние. Не исключается вероятность того, что данная компания не достаточно устойчива к колебаниям рыночного спроса.

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан