

## **О внесении изменений и дополнений в некоторые приказы Министра национальной экономики Республики Казахстан**

Приказ Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 21 августа 2017 года № 567. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 19 сентября 2017 года № 15702

### **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить перечень некоторых приказов Министра национальной экономики Республики Казахстан, в которые вносятся изменения и дополнения.

2. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан обеспечить:

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

2) в течение десяти календарных дней со дня государственной регистрации настоящего приказа направление его копии в бумажном носителе и в электронной форме на казахском и русском языках в Республиканское государственное предприятие на праве хозяйственного ведения "Республиканский центр правовой информации" для официального опубликования и включения в Эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан;

3) в течение десяти календарных дней после государственной регистрации настоящего приказа направление его копии на официальное опубликование в периодические печатные издания;

4) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан;

5) в течение десяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан представление в Юридический департамент Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, согласно подпунктам 1), 2), 3) и 4) настоящего пункта.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

*Министр по инвестициям и развитию  
Республики Казахстан*

*Ж. Қасымбек*

Утвержден  
приказом Министра  
по инвестициям и развитию

## **Перечень**

### **некоторых приказов Министра национальной экономики Республики Казахстан , в которые вносятся изменения и дополнения**

1. Внести в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 338 "Об утверждении Методики определения размера гарантийного взноса" (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 14190, опубликованный 8 сентября 2016 года в информационно-правовой системе "Әділет") следующее изменение:

Методику определения размера гарантийного взноса, утвержденную указанным приказом, изложить в редакции согласно приложению 1 к настоящему перечню.

2. Внести в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 347 "Об утверждении Методики расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев" (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 14183, опубликованный 28 сентября 2016 года в информационно-правовой системе "Әділет") следующие изменение и дополнение:

в Методике расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев, утвержденной указанным приказом:

часть вторую пункта 5 изложить в следующей редакции:

"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);";

дополнить приложением согласно приложению 2 к настоящему перечню.

3. Внести в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 432 "Об утверждении Правил рассмотрения документов по проекту строительства жилого дома (жилого здания) для заключения договора о предоставлении гарантии" (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 14312, опубликованный 4 ноября 2016 года в информационно-правовой системе "Әділет") следующие изменения и дополнение:

в заголовок вносится изменение на казахском языке, текст на русском языке не меняется;

в пункт 1 вносится изменение на казахском языке, текст на русском языке не меняется;

в Правилах рассмотрения документов по проекту строительства жилого дома (жилого здания) для заключения договора о предоставлении гарантии, утвержденных указанным приказом:

в заголовок вносится изменение на казахском языке, текст на русском языке не меняется;

в пункт 1 вносится изменение на казахском языке, текст на русском языке не меняется;

пункты 4 и 5 изложить в следующей редакции:

"4. Прием заявок Фондом гарантирования осуществляется на постоянной основе, за исключением случая, когда достигается пороговое значение норматива достаточности капитала Фонда гарантирования, о чем указывается на интернет-ресурсе Фонда гарантирования.

5. Застройщик и уполномоченная компания прилагает к заявке перечень документов согласно приложению 2 к настоящим Правилам. При этом план финансирования проекта строительства составляется по форме, согласно приложению 3 к настоящим Правилам.

При повторном обращении застройщиком с новым проектом строительства в течение одного года, предоставление документов в Фонд гарантирования, указанных в пункте 1, подпункте 1) пункта 2, подпунктах 3) и 4) пункта 9 и в пункте 10 приложения 2 к настоящим Правилам, не требуется. Данное требование не распространяется на документы, в которые были внесены изменения и (или) дополнения до повторного обращения в Фонд гарантирования.";

подпункт 7) пункта 11 изложить в следующей редакции:

"7) наличия или отсутствия неисполненных судебных разбирательств имущественного характера в отношении застройщика и уполномоченной компании;"

подпункт 2) пункта 13 изложить в следующей редакции:

"2) несвоевременное заключение застройщиком и уполномоченной компанией договоров:

об оказании инжиниринговых услуг в долевом жилищном строительстве между уполномоченной компанией, Фондом гарантирования и инжиниринговой компанией;

залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства между уполномоченной компанией и Фондом гарантирования;

залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании между застройщиком и Фондом гарантирования;

доверительного управления голосующими акциями (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании между застройщиком и Фондом гарантирования;"

приложение 1 изложить в редакции согласно приложению 3 к настоящему перечню; приложение 2 изложить в редакции согласно приложению 4 к настоящему перечню; дополнить приложением 3 согласно приложению 5 к настоящему перечню.

Приложение 1  
к перечню некоторых приказов  
Министра национальной  
экономики Республики  
Казахстан, в которые  
вносятся изменения и  
дополнения  
Утверждена  
приказом Министра  
национальной экономики  
Республики Казахстан  
от 28 июля 2016 года № 338

## **Методика определения размера гарантийного взноса**

1. Методика определения размера гарантийного взноса (далее – Методика) разработана в соответствии с Законом Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее – Закон).

2. Методика используется Фондом гарантирования жилищного строительства в целях расчета размера гарантийного взноса посредством оценки показателей и факторов риска, согласно настоящей Методике.

3. Размер гарантийного взноса определяется как произведение ставки гарантийного взноса на разницу между проектной стоимостью жилого дома (жилого здания) и стоимостью незавершенного строительства:

$$Гв = СГв$$

×

(ПС – НС)

где,

Гв – размер гарантийного взноса;

СГв – ставка гарантийного взноса;

ПС – проектная стоимость жилого дома (жилого здания) в соответствии с Законом;

НС – стоимость незавершенного строительства, подтвержденная отчетом независимой оценочной компании и актами выполненных работ.

4. Для определения размера гарантийного взноса используется многофакторная модель, основанная на оценке показателей и факторов риска, согласно приложению к настоящей Методике.

5. Для расчета показателей и факторов риска, установленных в приложении к настоящей Методике, проводится анализ финансовой отчетности (бухгалтерский

баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств, отчет об изменениях в собственном капитале) застройщика за последний финансовый год.

6. Ставка гарантийного взноса составляет 2% и является единой для всех застройщиков.

7. Для применения ставки гарантийного взноса застройщику необходимо набрать 60 и более баллов по фактору рисков, оцениваемых в соответствии с приложением к настоящей Методике.

Приложение  
к Методике определения  
размера гарантийного взноса

### Многофакторная модель, основанная на оценке показателей и факторов риска

Наименование показателя	Фактор риска	Значение показателя и балл
1. Показатели рентабельности (от 0 до 30 баллов)	1) Коэффициент рентабельности деятельности (чистая прибыль / выручка) отражает степень эффективности использования материальных, трудовых, денежных и других ресурсов	от 0 до 0,02 – 0 баллов
		Свыше 0,02 до 0,04 – 1 балл
		Свыше 0,04 до 0,06 – 2 балла
		Свыше 0,06 до 0,08 – 3 балла
		Свыше 0,08 до 0,10 – 4 балла
		Свыше 0,10 до 0,12 – 5 баллов
		Свыше 0,12 до 0,14 – 6 баллов
		Свыше 0,14 до 0,16 – 7 баллов
		Свыше 0,16 до 0,18 – 8 баллов
		Свыше 0,18 до 0,20 – 9 баллов
	Свыше 0,20 – 10 баллов	
	2) Коэффициент рентабельности активов (чистая прибыль / активы) показывает способность организации генерировать прибыль без учета структуры его капитала, качество управления активами	0 – 0 баллов
		от 0 до 0,01 – 1 балл
		Свыше 0,01 до 0,02 – 2 балла
		Свыше 0,02 до 0,03 – 3 балла
		Свыше 0,03 до 0,04 – 4 балла
		Свыше 0,04 до 0,05 – 5 баллов
		Свыше 0,05 до 0,06 – 6 баллов
		Свыше 0,06 до 0,07 – 7 баллов
		Свыше 0,07 до 0,08 – 8 баллов
		Свыше 0,08 до 0,09 – 9 баллов
	Свыше 0,09 – 10 баллов	
	3) Коэффициент рентабельности собственного капитала (чистая прибыль / собственный капитал)	Менее или равно 0 – 0 баллов
		Свыше 0 до 0,02 – 1 балл
		Свыше 0,02 до 0,04 – 2 балла
		Свыше 0,04 до 0,06 – 3 балла
		Свыше 0,06 до 0,08 – 4 балла

	показывает, насколько эффективно использован вложенный собственный капитал от 0 до 10 баллов	Свыше 0,08 до 0,10 – 5 баллов Свыше 0,10 до 0,12 – 6 баллов Свыше 0,12 до 0,14 – 7 баллов Свыше 0,14 до 0,16 – 8 баллов Свыше 0,16 до 0,18 – 9 баллов Свыше 0,18 – 10 баллов
2. Показатели ликвидности (от 0 до 10 баллов)	Коэффициент текущей ликвидности ( краткосрочные активы / краткосрочные обязательства) показывает уровень покрытия краткосрочных обязательств оборотным капиталом от 0 до 10 баллов	менее 0,70 – 0 баллов Свыше 0,70 до 0,75 – 1 балл Свыше 0,75 до 0,80 – 2 балла Свыше 0,80 до 0,85 – 3 балла Свыше 0,85 до 0,90 – 4 балла Свыше 0,90 до 0,95 – 5 баллов Свыше 0,95 до 1,00 – 6 баллов Свыше 1,00 до 1,05 – 7 баллов Свыше 1,05 до 1,10 – 8 баллов Свыше 1,10 до 1,20 – 9 баллов Свыше 1,20 – 10 баллов
	1) Коэффициент автономии ((собственный капитал + резервы) / активы) определяет независимость финансового состояния организации от заемных источников средств от 0 до 10 баллов	От 0 до 0,10 – 0 баллов Свыше 0,10 до 0,12 – 1 балл Свыше 0,12 до 0,14 – 2 балла Свыше 0,14 до 0,16 – 3 балла Свыше 0,16 до 0,18 – 4 балла Свыше 0,18 до 0,20 – 5 баллов Свыше 0,20 до 0,22 – 6 баллов Свыше 0,22 до 0,24 – 7 баллов Свыше 0,24 до 0,28 – 8 баллов Свыше 0,28 до 0,30 – 9 баллов Свыше 0,30 – 10 баллов
	2) Коэффициент маневренности (собственные оборотные средства / собственный капитал) показывает способность организации поддерживать уровень собственного оборотного капитала и пополнять оборотные	От 0 до 0,10 – 0 баллов Свыше 0,10 до 0,12 – 1 балл Свыше 0,12 до 0,14 – 2 балла Свыше 0,14 до 0,16 – 3 балла Свыше 0,16 до 0,18 – 4 балла Свыше 0,18 до 0,20 – 5 баллов Свыше 0,20 до 0,22 – 6 баллов Свыше 0,22 до 0,24 – 7 баллов Свыше 0,24 до 0,28 – 8 баллов

3. Показатели финансовой устойчивости (от 0 до 30 баллов)	<p><i>средства в случае необходимости за счет собственных источников от 0 до 10 баллов</i></p>	<p>Свыше 0,28 до 0,30 – 9 баллов Свыше 0,30 – 10 баллов</p>		
	<p>3) Коэффициент финансового рычага (краткосрочные и долгосрочные финансовые обязательства / собственный капитал) <i>показывает уровень формирования активов за счет собственного капитала и характеризует степень независимости застройщика от заемных источников. Характеризует независимость предприятия от заемных источников</i> Рекомендуемое значение – не более 4. от 0 до 10 баллов</p>	<p>Свыше 7,0 – 0 баллов Свыше 6,0 до 7,0 – 1 балл Свыше 5,5 до 6,0 – 2 балла Свыше 5,0 до 5,5 – 3 балла Свыше 4,5 до 5,0 – 4 балла Свыше 4,0 до 4,5 – 5 баллов Свыше 3,5 до 4,0 – 6 баллов Свыше 3,0 до 3,5 – 7 баллов Свыше 2,5 до 3,0 – 8 баллов Свыше 2,0 до 2,5 – 9 баллов Менее 2,0 – 10 баллов</p>		
4. Опыт работы компании-застройщика (от 0 до 10 баллов)	<p>Объем введенной в эксплуатацию площади жилья (квadratных метров) или объем введенного в эксплуатацию жилья (квadratных метров) от 1 до 10 баллов</p>	<p>При строительстве в городах республиканского значения, столице, тысячах квадратных метров</p> <p>от 18 до 20 от 20 до 30 от 30 до 40 от 40 до 50 от 50 до 60 от 60 до 70 от 70 до 80 от 80 до 90</p>	<p>При строительстве в иных административно-территориальных единицах, тысяч квадратных метров</p> <p>от 9 до 10 от 10 до 15 от 15 до 20 от 20 до 25 от 25 до 30 от 30 до 35 от 35 до 40 от 40 до 45</p>	<p>баллы</p> <p>1 2 3 4 5 6 7 8</p>

		от 90 до 100	от 45 до 50	9
		Свыше 100	Свыше 50	10
5. Юридические показатели (от 0 до 20 баллов)	1) Наличие вступивших в законную силу, но неисполненных решений суда имущественного характера в отношении застройщика по требованиям третьих лиц (общая сумма требований / собственный капитал)	5 % и более – 0 баллов 0 % до 5 % – 10 баллов		
	2) Наличие вступивших в законную силу, но неисполненных решений суда имущественного характера в отношении уполномоченной компании по требованиям третьих лиц (общая сумма требований / собственный капитал)	5 % и более – 0 баллов 0 % до 5 % – 10 баллов		

Приложение 2  
к перечню некоторых приказов  
Министра национальной  
экономики Республики  
Казахстан, в которые  
вносятся изменения и  
дополнения  
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	100	баллов 2,0
	99	баллов 2,1
	98	баллов 2,2
	97	баллов 2,3
	96	баллов 2,4
	95	баллов 2,5
	94	баллов 2,6
	93	баллов 2,7
	92	баллов 2,8
	91	баллов 2,9
	90 баллов	3,0
В	89	баллов 3,1
	88	баллов 3,2
	87	баллов 3,3
	86	баллов 3,4
	85	баллов 3,5
	84	баллов 3,6
	83	баллов 3,7
	82	баллов 3,8
	81	баллов 3,9
	80 баллов	4,0
С	79	баллов 4,1
	78	баллов 4,2
	77	баллов 4,3
	76	баллов 4,4
	75	баллов 4,5
	74	баллов 4,6
	73	баллов 4,7
	72	баллов 4,8
	71	баллов 4,9
	70 баллов	5,0
D	69	баллов 5,1
	68	баллов 5,2
	67	баллов 5,3
	66	баллов 5,4
	65	баллов 5,5
	64	баллов 5,6
	63	баллов 5,7
	62	баллов 5,8
	61	баллов 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.

Приложение 3  
к перечню некоторых приказов  
Министра национальной  
экономики Республики  
Казахстан, в которые  
вносятся изменения и  
дополнения  
Приложение 1  
к Правилам рассмотрения  
документов по проекту  
строительства  
жилого дома (жилого здания)  
для заключения договора  
о предоставлении гарантии  
Форма

Исх. № \_\_\_\_\_  
" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 201\_ года

Председателю Правления  
акционерного общества

"Фонд гарантирования  
жилищного строительства" господину (-же)

Заявка

(Наименование застройщика и уполномоченной компании)

просит Вас принять к рассмотрению перечень документов по проекту \_\_\_\_\_

(указать наименование проекта, адрес местонахождения)

с целью проведения анализа на предмет определения возможности предоставления гарантии АО "Фонд гарантирования жилищного строительства" (далее – Фонд гарантирования) для организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Фонда гарантирования.

Подтверждаем, что прилагаемая информация к настоящей заявке достоверна, полная, качественная и соответствует действительности.

Настоящим предоставляем согласие на сбор и обработку Фондом гарантирования данных, указанных в заявке, а также персональных данных первого руководителя и главного бухгалтера застройщика и уполномоченной компании.

(Наименование застройщика и уполномоченной компании)

предупреждены об ответственности, предусмотренной законодательством Республики Казахстан за представление ложной, недостоверной, не качественной и неполной информации.

Информация по проекту

1. Информация о застройщике:

Полное наименование организации
БИН
Состав акционеров/участников (наименование акционера/участника (компания, Ф.И.О (при наличии), БИН/ИИН), доля участия в уставном капитале)
Дата первичной регистрации
Юридический адрес (регион, область, район, улица, дом, индекс, телефон, электронный адрес)
Фактический адрес (регион, область, район, улица, дом, индекс, телефон, электронный адрес)
Руководитель исполнительного органа организации (Ф.И.О. (при наличии), ИИН, должность, опыт работы)
Наличие специальных разрешений, лицензий для реализации проекта (наименование, номер и дата выдачи документа, срок действия)

## 2. Информация об уполномоченной компании:

Полное наименование организации
БИН
Состав акционеров/участников (наименование акционера/участника (компания, Ф.И.О. (при наличии)), БИН/ИИН), доля участия в уставном капитале)
Дата первичной регистрации
Юридический адрес (регион, область, район, улица, дом, индекс, телефон, email)
Фактический адрес (регион, область, район, улица, дом, индекс, телефон, email)
Руководитель исполнительного органа организации (Ф.И.О. (при наличии), ИИН, должность, опыт работы)

## 3. Информация о проекте:

Наименование проекта
Место реализации проекта, статус по земельному участку
Сроки реализации проекта
Наличие ПСД с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы
Общая стоимость проекта (тысяч тенге)
Стоимость строительства 1 квадратного метра жилья согласно ПСД
Предполагаемая структура финансирования проекта (механизм финансирования и его параметры, структура обеспечения и другие).

## Приложения к заявке (перечень с приложениями).

Застройщик _____	Уполномоченная компания _____
Д о л ж н о с т ь _____	Д о л ж н о с т ь _____
_____ Ф.И.О. (при наличии)	_____ Ф.И.О. (при наличии)
( место _____	( место _____
МП (при наличии)	МП (при наличии)

Приложение 4  
к перечню некоторых приказов  
Министра национальной  
экономики Республики  
Казахстан, в которые  
вносятся изменения и  
дополнения

Приложение 2  
к Правилам рассмотрения  
документов по проекту  
строительства жилого дома  
(жилого здания) для заключения  
договора о предоставлении  
гарантии

## Перечень документов

1. Учредительные документы застройщика и уполномоченной компании (нотариально удостоверенные копии устава и учредительного договора/решения единственного учредителя об учреждении общества).

2. Документы, подтверждающие соответствие застройщика требованиям пункта 1 статьи 8 Закона:

1) копии актов ввода в эксплуатацию проекта строительства, с учетом сданных квадратных метров, подтверждающие опыт застройщика по возведению жилых домов (жилых зданий), в том числе по государственному заказу.

Для подтверждения опыта по возведению жилых домов (жилых зданий) застройщика, не указанного в акте ввода в эксплуатацию проекта строительства в качестве заказчика/подрядчика (генерального подрядчика), предоставляются следующие копии документов по реализованному проекту строительства:

акт ввода в эксплуатацию проекта строительства;

договор подряда, предусматривающего выполнение земляных работ, возведение несущих и (или) ограждающих конструкций зданий, устройство инженерных сетей, а также работы по защите и отделке конструкций по проекту строительства;

акта выполненных работ по договору подряда;

выписка по банковскому счету, подтверждающая оплату по договору подряда.

Вместе с указанными документами застройщиком представляются их оригиналы. После сверки оригиналы документов возвращаются застройщику;

2) финансовая отчетность застройщика за последние два финансовых года, подтвержденная аудиторским заключением;

3) кредитный отчет, полученный от кредитного бюро, содержащий полную информацию о кредитной истории.

3. Документы, подтверждающие выполнение уполномоченной компанией требований, предусмотренных пунктом 3 статьи 8 Закона:

1) договор купли-продажи (мены, дарения или иной сделки об отчуждении земельного участка), либо решение судебных органов о признании права частной собственности на земельный участок, права землепользования и иных вещных прав на землю (нотариально засвидетельствованная копия);

2) акт на право частной собственности на земельный участок либо акт на право временного (возмездного) землепользования (нотариально засвидетельствованная копия);

3) выписка об остатке и движении денег по банковскому счету, подтверждающая наличие денег, планируемых для расходования на цели строительства в размере, определенном Законом либо отчет независимой оценочной компании об оценке земельного участка с незавершенным строительством (при начатом строительстве) и копии документов, подтверждающие начатое строительство (талон о приеме уведомления о начале строительно-монтажных работ, консервация объекта незавершенного строительства (при наличии), договоры авторского и технического

надзора; оригинал отчета либо заключения инжиниринговой компании о техническом обследовании проекта на техническое состояние надежности конструкций и устойчивости зданий и инженерно-коммуникационных систем);

4) проектно-сметная документация (в электронном виде в формате PDF (Portable Document Format)) с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы либо письма-разрешения от правообладателя и автора проекта на получение проектно-сметной документации по заявленному проекту от РГП "Госэкспертиза" (при прохождении проекта государственной комплексной вневедомственной экспертизы);

5) копии постановления на проектирование, эскизного проекта, архитектурно-планировочного задания, разбивочного плана, акта выбора земельного участка и технических условий;

6) копия договора банковского счета (заверенная печатью организации) и выписка об остатке и движении денег по банковскому счету подтверждающая наличие денег на оплату комиссии за рассмотрение документов, гарантийного взноса по договору о предоставлении гарантии;

7) копия договора, заключенного между уполномоченной компанией и подрядчиком (генеральным подрядчиком) с утвержденным планом производства строительно-монтажных работ, с приложением копии документов, подтверждающих полномочия лица по подписанию договора подряда (решение уполномоченного органа/приказ о назначении первого руководителя), а также копии документа, удостоверяющая его личность.

4. Квитанция об уплате комиссии за рассмотрение заявки.

5. План финансирования проекта строительства, подписанный руководителями застройщика и уполномоченной компании, и заверенный их печатями (при наличии), а также в электронном виде в формате xls/xlsx/xlsm.

6. Для подтверждения выполнения уполномоченной компанией требования, предусмотренного пунктом 4 статьи 8 Закона, предоставляется справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках (с портала "электронное правительство").

7. Документы, предоставляемые застройщиком/уполномоченной компанией в Фонд гарантирования для проведения финансовой оценки, предусмотренной подпунктом 1) пункта 3 статьи 33 Закона:

1) расшифровка статей финансовой отчетности застройщика, подтвержденной аудиторским заключением, подписанная руководителем/главным бухгалтером застройщика и заверенная его печатью (при наличии);

2) финансовая отчетность уполномоченной компании за последний финансовый период, расшифровка статей финансовой отчетности, подписанная руководителем/

главным бухгалтером уполномоченной компании и заверенная ее печатью (при наличии).

8. Документы, предоставляемые застройщиком/уполномоченной компанией для проведения юридической оценки, предусмотренной подпунктом 1) пункта 4 статьи 33 Закона:

1) документ о государственной регистрации/перерегистрации юридического лица (с портала "электронное правительство");

2) справка обо всех регистрационных действиях юридического лица (с портала "электронное правительство").

9. Документы, предоставляемые застройщиком/уполномоченной компанией для проведения юридической оценки, предусмотренной подпунктом 2) пункта 4 статьи 33 Закона:

1) копии решений уполномоченного органа застройщика/уполномоченной компании об внесении изменений и/(или) дополнений в учредительные документы за последние два года (при наличии);

2) копии решений уполномоченного органа застройщика о передаче Фонду гарантирования в доверительное управление голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании, а также в залог 100% голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании (заверенные печатью застройщика (при наличии));

2) копия решения уполномоченного органа уполномоченной компании о передаче Фонду гарантирования в залог земельного участка и/или права землепользования с незавершенным строительством (при наличии) с его детальным описанием (заверенная печатью уполномоченной компании (при наличии));

3) копии документов, подтверждающих полномочия лиц, уполномоченных правом первой и второй подписи от имени застройщика/уполномоченной компании, а также копии документов, удостоверяющие их личность (заверенные печатью (при наличии));

4) нотариально засвидетельствованный документ с образцами подписей уполномоченных лиц, имеющих право первой подписи, и оттиска печати организации (при наличии).

10. Документ, предоставляемый застройщиком/уполномоченной компанией для проведения юридической оценки, предусмотренной подпунктом 4) пункта 4 статьи 33 Закона:

копии документов, подтверждающих формирование уставного капитала (заверенные печатью (при наличии));

11. Документ, предоставляемый застройщиком/уполномоченной компанией для выполнения требования, предусмотренного пунктом 1 статьи 35 Закона:

отчет независимой оценочной компании об оценке недвижимого имущества, передаваемого Фонду гарантирования в залог.

Приложение 5  
к перечню некоторых приказов  
Министра национальной  
экономики Республики  
Казахстан, в которые  
вносятся изменения и  
дополнения

Приложение 3  
к Правилам рассмотрения  
документов по проекту  
строительства жилого дома  
(жилого здания)  
для заключения договора  
о предоставлении гарантии  
Форма

## План финансирования проекта строительства

### 1. План проектных затрат и график финансирования строительства

№	Наименование работ (согласно ПСД)	Стоимость по расчетной себестоимости, тыс. тенге	Расход денежных средств с указанием даты оценки выполненных работ		График финансирования строительства, тыс. тенге				
			тыс. тенге	дата	Год	месяц	месяц	...	
Итого									

### 2. План продаж и сдачи в аренду помещений в жилом доме

№	В и д помещения *	Количество комнат	Площадь помещения, квадратный метр		Этаж	Этажность дома	Цена продажи / аренды за 1 квадратный метр, тыс. тенге		Ожидаемая дата продажи / аренды (месяц, год)		
			общая	жилая			продажа	аренда	продажа	аренда	
Итого											

\* *квартира, машиноместо, нежилое помещение.*

Примечание: План продаж и сдачи в аренду помещений составляется на весь срок реализации проекта (с момента получения разрешения на привлечение денежных средств дольщиков до реализации всех видов помещений). В пункте 2 настоящей Формы указываются данные отдельно для каждой единицы вида помещений.

3. Прогнозные расчеты финансовых показателей проекта строительства (баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств)

#### 1) прогнозный баланс

тыс. тенге

Активы	Период
I. Краткосрочные активы	
Денежные средства и их эквиваленты	
Краткосрочные финансовые инвестиции	
Краткосрочная дебиторская задолженность	



Краткосрочные авансы выданные	
Запасы	
Прочие краткосрочные активы	
II. Долгосрочные активы	
Долгосрочные финансовые инвестиции	
Долгосрочная дебиторская задолженность	
Основные средства	
Незавершенное строительство и капитальные вложения	
Прочие долгосрочные активы	
Баланс	
Обязательства, чистые активы/капитал	
III. Краткосрочные обязательства	
Краткосрочные финансовые обязательства	
Краткосрочная кредиторская задолженность	
Краткосрочная кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	
Краткосрочные оценочные и гарантийные обязательства	
Прочие краткосрочные обязательства	
IV. Долгосрочные обязательства	
Долгосрочные финансовые обязательства	
Долгосрочная кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	
Долгосрочная кредиторская задолженность перед бюджетом	
Долгосрочные оценочные и гарантийные обязательства	
Прочие долгосрочные обязательства	
V. Чистые активы/капитал	
Финансирование капитальных вложений за счет внешних займов и связанных грантов	
Резервы	
Накопленный финансовый результат	
Итого чистые активы/капитал	
Баланс	

## 2) прогнозный отчет о прибылях и убытках

тыс. тенге

Показатели	Период
Выручка	
Себестоимость реализованных товаров и услуг	
Валовая прибыль	
Расходы по реализации	
Административные расходы	
Прочие доходы	
Прочие расходы	
Итого операционная прибыль	
Доходы по финансированию	

Расходы по финансированию	
Прочие неоперационные доходы	
Прочие неоперационные расходы	
Прибыль (убыток) до налогообложения	
Расходы по подоходному налогу	
Прибыль (убыток) после налогообложения	

### 3) прогнозный отчет о движении денежных средств (прямой метод) тыс. тенге

Показатели	Период
I. Движение денежных средств от операционной деятельности	
Поступление денежных средств - всего	
в том числе:	
Реализация товаров и услуг	
Авансы, полученные от покупателей, заказчиков	
Прочие поступления	
Выбытие денежных средств - всего	
Платежи поставщикам за товары и услуги	
Авансы, выданные поставщикам товаров и услуг	
Выплаты по оплате труда	
Выплата вознаграждения	
Подоходный налог и другие платежи в бюджет	
Прочие выплаты	
II. Движение денежных средств от инвестиционной деятельности	
Поступление денежных средств – всего	
Реализация долгосрочных активов	
Реализация ценных бумаг	
Погашение займов	
Прочие поступления	
Выбытие денежных средств – всего	
Приобретение долгосрочных активов	
Приобретение доли контролируемых и других субъектов	
Приобретение ценных бумаг	
Выданные займы	
Прочие выплаты	
III. Движение денежных средств от финансовой деятельности	
Поступление денежных средств - всего	
Получение займов	
Прочие поступления	
Выбытие денежных средств - всего	
Погашение займов	
Прочие выплаты	
Увеличение +/- уменьшение денежных средств	

Чистая курсовая разница	
Денежные средства на начало периода	
Денежные средства на конец периода	

Примечание: Прогнозные расчеты финансовых показателей составляются с разбивкой по кварталам на весь срок реализации проекта.

Застройщик	_____	Уполномоченная компания	_____
Д о л ж н о с т ь		Д о л ж н о с т ь	
_____	Ф.И.О. (при наличии)	_____	Ф.И.О. (при наличии)
( место	подписи )	( место	подписи )
МП (при наличии)		МП (при наличии)	

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