

**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*
 |

|  |  |
| --- | --- |
|   | Утвержденприказом Министрапо инвестициям и развитиюРеспублики Казахстанот 21 августа 2017 года № 567 |

 **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 1к перечню некоторых приказовМинистра национальнойэкономики РеспубликиКазахстан, в которыевносятся изменения идополнения |
|   | Утвержденаприказом Министранациональной экономикиРеспублики Казахстанот 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.

|  |  |
| --- | --- |
|   | Приложениек Методике определенияразмера 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 10 баллов |
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*
от 0 до 10 баллов |
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)
*показывает, насколько эффективно использован вложенный собственный капитал*
от 0 до10 баллов |
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
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 |
|
3. Показатели финансовой устойчивости
 (от 0 до 30 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 средства в случае необходимости за счет собственных источников*
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 |
|
3) Коэффициент финансового рычага
(краткосрочные и долгосрочные финансовые обязательства / собственный капитал)
*показывает уровень формирования активов за счет собственного капитала и характеризует степень независимости застройщика от заемных источников.*
*Характеризует независимость предприятия от заемных источников*
*Рекомендуемое значение – не более 4.*
от 0 до 10 баллов |
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 |
|
4. Опыт работы компании-застройщика
 (от 0 до 10 баллов) |
Объем введенной в эксплуатацию площади жилья (квадратных метров) или объем введенного в эксплуатацию жилья (квадратных метров)
от 1 до 10 баллов |
При строительстве в городах республиканского значения, столице, тысяч квадратных метров |
При строительстве в иных административно-территориальных единицах, тысяч квадратных метров |
баллы |
|
от 18 до 20 |
от 9 до 10 |
1 |
|
от 20 до 30 |
от 10 до 15 |
2 |
|
от 30 до 40 |
от 15 до 20 |
3 |
|
от 40 до 50 |
от 20 до 25 |
4 |
|
от 50 до 60 |
от 25 до 30 |
5 |
|
от 60 до 70 |
от 30 до 35 |
6 |
|
от 70 до 80 |
от 35 до 40 |
7 |
|
от 80 до 90 |
от 40 до 45 |
8 |
|
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 2к перечню некоторых приказовМинистра национальнойэкономики РеспубликиКазахстан, в которыевносятся изменения идополнения |
|   | Приложениек Методике расчета иформирования резервана урегулированиегарантийных случаев |

 **Определение рейтинга застройщика**

      Для определения рейтинга застройщика расчитывается 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
99 баллов
98 баллов
97 баллов
96 баллов
95 баллов
94 баллов
93 баллов
92 баллов
91 баллов
90 баллов |
2,0
2,1
2,2
2,3
2,4
2,5
2,6
2,7
2,8
2,9
3,0 |
|
B |
89 баллов
88 баллов
87 баллов
86 баллов
85 баллов
84 баллов
83 баллов
82 баллов
81 баллов
80 баллов |
3,1
3,2
3,3
3,4
3,5
3,6
3,7
3,8
3,9
4,0 |
|
C |
79 баллов
78 баллов
77 баллов
76 баллов
75 баллов
74 баллов
73 баллов
72 баллов
71 баллов
70 баллов |
4,1
4,2
4,3
4,4
4,5
4,6
4,7
4,8
4,9
5,0 |
|
D |
69 баллов
68 баллов
67 баллов
66 баллов
65 баллов
64 баллов
63 баллов
62 баллов
61 баллов
60 баллов |
5,1
5,2
5,3
5,4
5,5
5,6
5,7
5,8
5,9
6,0 |

 **Рейтинг застройщика**

|  |  |
| --- | --- |
|
Количество баллов |
Присваиваемый рейтинг заявителю |
|
90 баллов и выше |
А |
|
≤ 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 достаточная. 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 3к перечню некоторых приказовМинистра национальнойэкономики РеспубликиКазахстан, в которыевносятся изменения идополнения |
|   | Приложение 1к Правилам рассмотрениядокументов по проектустроительстважилого дома (жилого здания)для заключения договорао предоставлении гарантии |
|   | Форма |

            Исх. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                               Председателю Правления
       "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года                         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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Должность\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. (при наличии)(место подписи)МП (при наличии) |
Уполномоченная компания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Должность\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. (при наличии)(место подписи)МП (при наличии) |

|  |  |
| --- | --- |
|   | Приложение 4к перечню некоторых приказовМинистра национальнойэкономики РеспубликиКазахстан, в которыевносятся изменения идополнения |
|   | Приложение 2к Правилам рассмотрениядокументов по проектустроительства жилого дома(жилого здания) для заключениядоговора о предоставлениигарантии |

 **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 незавершҰнного 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 5к перечню некоторых приказовМинистра национальнойэкономики РеспубликиКазахстан, в которыевносятся изменения идополнения |
|   | Приложение 3к Правилам рассмотрениядокументов по проектустроительства жилого дома(жилого здания)для заключения договорао 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 |
|
№ |
Год |
|
 |
тыс. тенге |
дата |
месяц |
месяц |
… |
|
 |
 |
 |
 |
 |
 |
 |
 |
|
Итого |
 |
 |
 |
 |
 |
 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
№ |
Вид 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Должность\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. (при наличии)(место подписи)МП (при наличии) |
Уполномоченная компания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Должность\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. (при наличии)(место подписи)МП (при наличии) |

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