

**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 Республики Казахстан от 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 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 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 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 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 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. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                               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 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 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 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 | | |
| № | 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