

О внесении изменений и дополнений в приказы Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 338 "Об утверждении Методики определения размера гарантийного взноса" и от 30 сентября 2016 года № 432 "Об утверждении Правил рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома для заключения договора о предоставлении гарантии"

Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 25 апреля 2023 года № 281. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 3 мая 2023 года № 32417

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 338 "Об утверждении Методики определения размера гарантийного взноса" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14190) следующие изменения:

в Методике определения размера гарантийного взноса, утвержденный данным приказом:

пункт 4 изложить в следующей редакции:

"4. Для определения размера гарантийного взноса используется многофакторная модель, основанная на оценке показателей и факторов риска, согласно Правилам рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома для заключения договора о предоставлении гарантии, утвержденным приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 432 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14312).";

пункты 5, 7 исключить;

приложение к Методике определения гарантийного взноса "Многофакторная модель, основанная на оценке показателей и факторов риска" исключить.

2. Внести в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 432 "Об утверждении Правил рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома для заключения договора о предоставлении гарантии" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14312) следующие дополнения:

Правила рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома для заключения договора о предоставлении гарантии, утвержденные данным приказом:

дополнить пунктом 10-1) следующего содержания:

"10-1. Для расчета показателей и факторов риска, установленных в приложении 4 к настоящим Правилам, 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.";

дополнить пунктом 14-1) следующего содержания:

"14-1. Для применения ставки гарантийного взноса застройщику необходимо набрать 60 и более баллов по фактору рисков, оцениваемых в соответствии с приложением 4 к настоящим Правилам.";

дополнить приложением 4 "Многофакторная модель, основанная на оценке показателей и факторов риска", согласно приложению к настоящему приказу.

3. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

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

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.

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

исполняющий обязанности
Министра индустрии
и инфраструктурного развития
Республики Казахстан

А. Бейспеков

"СОГЛАСОВАН"

Министерство национальной экономики
Республики Казахстан

Приложение к приказу
исполняющий обязанности
Министра индустрии
и инфраструктурного развития
Республики Казахстан
от 25 апреля 2023 года № 281
Приложение 4
к Правилам рассмотрения
документов по проекту
строительства многоквартирного
жилого дома для заключения
договора о предоставлении гарантии

Многофакторная модель, основанная на оценке показателей и факторов риска

--	--	--

Наименование показателя	Фактор риска	Значение показателя и балл
1. Показатели рентабельности (от 0 до 20 баллов)	1) Коэффициент рентабельности деятельности (чистая прибыль / выручка) отражает степень эффективности использования материальных, трудовых, денежных и других ресурсов от 0 до 7 баллов	От 0 до 0,02 – 0 баллов Свыше 0,02 до 0,05 – 1 балл Свыше 0,05 до 0,08 – 2 балла Свыше 0,08 до 0,11 – 3 балла Свыше 0,11 до 0,14 – 4 балла Свыше 0,14 до 0,17 – 5 баллов Свыше 0,17 до 0,2 – 6 баллов Свыше 0,20 – 7 баллов
	2) Коэффициент рентабельности активов (чистая прибыль / активы) показывает способность организации генерировать прибыль без учета структуры его капитала, качество управления активами от 0 до 6 баллов	0 – 0 баллов От 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 0,1 – 5 баллов Свыше 0,1 – 6 баллов
	3) Коэффициент рентабельности собственного капитала (чистая прибыль / собственный капитал) показывает, насколько эффективно использован вложенный собственный капитал от 0 до 7 баллов	Менее или равно 0 – 0 баллов Свыше 0 до 0,03 – 1 балл Свыше 0,03 до 0,06 – 2 балла Свыше 0,06 до 0,09 – 3 балла Свыше 0,09 до 0,12 – 4 балла Свыше 0,12 до 0,15 – 5 баллов Свыше 0,15 до 0,18 – 6 баллов Свыше 0,18 – 7 баллов
2. Показатели ликвидности (от 0 до 10 баллов)	Коэффициент текущей ликвидности (краткосрочные активы / краткосрочные обязательства) показывает уровень покрытия краткосрочных	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

	<p>обязательств оборотным капиталом от 0 до 10 баллов</p>	<p>Свыше 1,05 до 1,10 – 8 баллов Свыше 1,10 до 1,20 – 9 баллов Свыше 1,20 – 10 баллов</p>
3. Показатели финансовой устойчивости (от 0 до 30 баллов)	<p>1) Коэффициент автономии ((собственный капитал + резервы) / активы) определяет независимость финансового состояния организации от заемных источников средств от 0 до 10 баллов</p>	<p>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</p>
	<p>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</p>	<p>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</p>
	<p>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</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</p>

	за емных источников. Характеризует независимость предприятия от за емных источников Рекомендуемое значение – не более 4. от 0 до 10 баллов	Свыше 2,0 до 2,5 – 9 баллов Менее 2,0 – 10 баллов			
4. Опыт работы компании-застройщика (от 1 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 и н ы х 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	
	Наличие неисполненных исполнительных производств имущественного характера в отношении застройщика по требованиям третьих лиц (общая сумма требований / собственный капитал)	5 % и более – 0 баллов 3 % до 5 % – 5 баллов 0 % до 3 % – 10 баллов			
	Наличие неисполненных исполнительных производств имущественного характера в отношении уполномоченной компании по требованиям третьих лиц (общая				

5. Юридические показатели (от 0 до 20 баллов)	сумма требований / собственный капитал)	5 % и более – 0 баллов 3 % до 5 % – 5 баллов 0 % до 3 % – 10 баллов
6. Количество выданных гарантий на завершение строительства (от 0 до 10 баллов)	Количество введенных в эксплуатацию объектов, получивших гарантию Единого оператора, за весь срок	0 – 0 баллов 1 – 5 баллов 2 – 7 баллов 3 и более – 10 баллов
7. Количество продлений (от (-5) до 0 баллов)	Максимальное количество продлений сроков по введенным в эксплуатацию объектам, получившим гарантию Единого оператора, за 2 последних года	3 – (-5) баллов 2 – (-3) балла 1 – (-1) балл 0 – 0 баллов