

**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 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 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 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) | 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 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 | | |

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