

Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервті есептеу және қалыптастыру әдістемесін бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 28 шілдедегі № 347 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2016 жылы 31 тамызда № 14183 болып тіркелді.

РҚАО-ның ескертпесі!

Бұйрық 10.10.2016 ж. бастап қолданысқа енгізіледі

"Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының 5-бабының 10) тармақшасына сәйкес **БҰЙЫРАМЫН:**

1. Қоса беріліп отырған Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервті есептеу және қалыптастыру әдістемесі бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті заңнамада белгіленген тәртіппен :

1) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуді;

2) осы бұйрық Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелгеннен кейін күнтізбелік он күн ішінде осы бұйрықтың көшірмесін баспа және электронды түрде ресми жариялауға мерзімді баспа басылымдарына және "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесіне, сондай-ақ тіркелген бұйрықты алған күннен бастап күнтізбелік он күн ішінде Қазақстан Республикасы нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкіне енгізу үшін Республикалық құқықтық ақпарат орталығына жіберуді;

3) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрілігінің интернет-ресурсына орналастыруды;

4) осы бұйрық Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелгеннен кейін он жұмыс күні ішінде осы тармақтың 1), 2) және 3) тармақшаларында көзделген іс-шараларды орындау туралы мәліметтерді Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрілігінің Заң департаментіне ұсынуды қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Ұлттық экономика вице-министріне жүктелсін.

4. Осы бұйрық 2016 жылғы 10 қазаннан бастап қолданысқа енгізіледі және ресми жариялануға тиіс.

Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервті есептеу және қалыптастыру әдістемесі

Ескерту. Әдістеме жаңа редакцияда – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 30.09.2020 № 504 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1–тарау. Жалпы ережелер

1. Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервті есептеу және қалыптастыру әдістемесі (бұдан әрі – Әдістеме) "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – Заң) 5-бабының 10) тармақшасына сәйкес әзірленді.

2. Әдістеме Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторының (бұдан әрі – Бірыңғай оператор) Заңда көзделген кепілдік беру жағдайларында көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын немесе ескі және авариялық тұрғын үйлерді реновациялау жобаларын аяқтаумен байланысты міндеттемелерді жабу үшін кепілдік беру туралы шартты және (немесе) реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартты жасасу күніне нысаналы деңгеймен резерв мөлшерін есептеуін және қалыптастыруын регламенттейді.

Ескерту. 2-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 04.03.2026 № 82 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

3. Осы Әдістемеді бірыңғай қолдану мақсатында мынадай ұғымдар пайдаланылады :

1) болжамды шығындар/залалдар (Expected losses – EL) - кепілдік беру жағдайының туындау ықтималдығын есепке ала отырып, көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын немесе ескі және авариялық тұрғын үйлерді реновациялау жобаларын аяқтау барысында туындайтын болжамды шығыстардың сомасы;

2) кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервтің нысаналы деңгейі (Target Reserve Ratio – TRR) – пайызбен берілген Бірыңғай оператор шығындарының/залалдарының жиынтық сомасының кепілдік міндеттемелерінің жиынтық сомасына қатынасы;

3) кепілдік беру жағдайының туындау ықтималдығы (Probability of Default – PD) – уәкілетті компанияның/құрылыс салушының кепілдік беру туралы шарты бойынша өз

міндеттемелерін орындамауына әкеп соғатын жағдайлардың (объективті және субъективті) жиынтығы;

4) кепілдік міндеттемелерінің сомасы (Exposure at Default – EAD) - тәуелсіз баға беру компаниясының есебімен және орындалған жұмыстар актісімен расталған аяқталмаған құрылыс құнын шегергенде Заңмен айқындалған көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің немесе ескі және авариялық тұрған үйлерді реновациялау жобаларының жобалық құны.

Бірыңғай оператор кепілдік беру сәтіндегі аяқталмаған құрылыс құны мен Заңның 8-бабының 8) тармағына сәйкес бағалау туралы есеппен расталған соңғы есепті күнге аяқталмаған құрылыс сомасы арасындағы айырмаға сәйкес кепілдік бойынша міндеттемелерді азайтуға жол береді.

5) көзделмеген шығыстар (Unexpected Losses – UL) - кепілдік беру жағдайының туындау ықтималдығының белгілі-бір деңгейімен пайда болатын, шығындардың болжамды мәнінен ауытқулар;

6) көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің немесе ескірген және апатты тұрғын үйлерді жөндеу жобалары құрылысын аяқтау кезінде қалпына келмейтін ресурстардың үлесі (Loss Given Default – LGD) – көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын немесе ескі және авариялық тұрғын үйлерді реновациялау жобаларын аяқтау қорытындылары бойынша қалпына келмейтін шығындардың жиынтық сомасының үлесі;

7) шығындардың/залалдардың жиынтық сомасы (Covered Losses - CL) – кепілдік беру жағдайы болған кезде көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын немесе ескі және авариялық тұрғын үйлерді реновациялау жобалары аяқтау барысында туындайтын болжамды және көзделмеген шығыстардың сомасы.

Ескерту. 3-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 04.03.2026 № 82 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2-тарау. Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервтің мөлшерін есептеу және айқындау тәртібі

4. Кепілдік жағдайларды реттеуге арналған резерв мөлшерін модельдеу шығындардың/шығындардың жиынтық сомасын (күтілетін және күтілмеген шығындардың/шығындардың сомасы болып табылатын) белгілеуді талап етеді:

$$CL = EL + UL \quad (1)$$

бұл ретте, күтілетін шығындар/залалдар (EL) мына формула бойынша есептеледі:

$$EL = S_i \cdot AD_i * PD_i * LGD_i \quad (2)$$

көзделмеген шығындарды/залалдарды (UL) есептеу тәртібі осы Әдістеменің 6-тармағында келтірілген.

Жоғарыда көрсетілген параметрлерді есептеу нәтижесі бойынша кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған бірыңғай оператор резервінің нысаналы деңгейі айқындалады:

(3)

$$TRR = \frac{CL}{\text{Кепілдік міндеттемелері сомасы}} * 100\%$$

5. Күтілетін шығындарды есептеу үшін құрамдастарды айқындау:

1) уәкілетті компанияның/құрылыс салушының дефолтының ықтималдығын бағалау (PD).

Дефолт ықтималдығын айқындау үшін құрылыс салушыға берілген рейтинг қолданылады. Құрылыс салушының рейтингін анықтау осы әдістеменің қосымшасына сәйкес жүзеге асырылады, бұл ретте тәуекел деңгейін анықтау Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 28 шілдедегі № 338 бұйрығымен бекітілген (нормативтік құқытқы актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 14190 болып тіркелген) кепілдік беру жарналарының көлемін анықтау әдістемесіне сәйкес жүзеге асырылады;

2) Қалпына келмейтін ресурстардың үлесін бағалау (LGD).

Бірыңғай оператор алдында міндеттемелердің орындалуын қамтамасыз ету ретінде құрылыс салушының уәкілетті компаниядағы қатысу үлесін кепілге беру және жер учаскесін (оған құқықтарын) кепілге беру болып табылатынын ескере отырып, кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемелер бойынша нақты өтеудің сомасы талаптар сомасының 50-75%-ын құрауы мүмкін. Тиісінше, қалпына келмейтін ресурстардың үлесі алғашқы кезеңде 25%-50% деңгейінде қабылданады.

Қалпына келмейтін ресурстардың үлесін бағалау ресурстарды қалпына келтіру бойынша статистикалық деректердің жинақталуы шамасына қарай қайта қаралады.

6. Көзделмеген шығындарды/залалдарды Монте-Карло әдісінің көмегімен мынадай тәртіпте айқындау:

1) Бастапқы деректерді айқындау:

N - есеп беру күніне Бірыңғай оператордың портфеліндегі қатысушылардың (уәкілетті компаниялардың) саны;

Pj - j-қатысушының дефолт ықтималдығы;

Sj – қаралып жатқан уақыттан тыс кезеңдегі j-қатысушының кепілдік міндеттемесінің сомасы;

L_{kj} – k -сынағына j -қатысушының дефолт жағдайында Бірыңғай оператордың көзделмеген шығындары/залалдарының мөлшері;

q_j – әр қатысушы бойынша өтеу сомасының қалпына келмейтін бөлігіндегі үлесі.

2) Әр j қатысушы үшін теңдей үлестірілген 0-ден 1-ге дейінгі кездейсоқ шамалар генерацияланады:

$$D_j^k$$

$$j = 1 \dots N,$$

мұнда k – сынақтар саны.

3) Әр қатысушының дефолт оқиғасының туындау шарттарының орындалуына тексеріс жүргізіледі.

4) Үлестіру функциясы негізінде осы сынақ үшін әр қатысушы Бірыңғай оператордың көзделмеген шығындарының/залалдарының мөлшерлері есептеледі:

$$D_j^k$$

$$L_j^k = \begin{cases} S_j, D_j^k \geq 1 - p_j \\ 0, D_j^k < 1 - p_j. \end{cases}$$

5) Рәсім (2-4) тармақшалар) $k=10\ 000$ немесе одан көп рет қайталанады.

6) Әр қатысушы үшін Бірыңғай оператордың қорының көзделмеген шығындары/залалдарының сомасы барлық сынақтардың L_j көзделмеген шығындарының орташа мәні ретінде айқындалады.

7) Бірыңғай оператордың көзделмеген шығындары/залалдарының жиынтық сомасы портфельдегі барлық қатысушылар үшін барлық көзделмеген шығындар/залалдардың сомасы ретінде есептеледі:

$$UL = \sum_{j=1}^N \bar{L}_j$$

7. Болжамды және көзделмеген шығындар/залалдарды анықтаған соң, Бірыңғай оператор өзінің шығындарының/залалдарының жиынтық сомасын, нысаналы деңгейін және кепілдік беру жағдайын реттеуге арналған резерв мөлшерін осы Әдістеменің (1) және (3) формулаларына сәйкес есептейді.

Ескерту. 7-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 10.02.2026 № 49 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

8. Егер Бірыңғай оператор кепілдік беру туралы шарттар бойынша Бірыңғай оператордың міндеттемелерін орындауға байланысты шығындарды жүзеге асыру кезінде залал шеккен жағдайда, кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервтің мөлшері осындай залалдар сомасына азайтылады.

Ескерту. 2-тарау 8-тармақпен толықтырылды - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 10.02.2026 № 49 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

Кепілдік беру жағдайларын
реттеуге арналған резервті
есептеу және қалыптастыру
әдістемесіне
қосымша

Құрылыс салушының рейтингісін айқындау

Ескерту. Әдістеме қосымшамен толықтырылды – ҚР Инвестициялар және даму министрінің 21.08.2017 № 567 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); жаңа редакцияда – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 30.09.2020 № 504 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрықтарымен.

Құрылыс салушының рейтингісін айқындау үшін Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 28 шілдедегі № 338 бұйрығымен бекітілген (Нормативтік-құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 14190 болып тіркелген) Кепілдік жарнаның мөлшерін айқындау әдістемесімен көзделген көрсеткіштерге және тәуекелдер факторына баға беруге негізделген көп факторлы үлгіге сәйкес балдардың саны есептеледі.

Балл санына байланысты құрылыс салушыға рейтинг және тиісті PD мәні беріледі.

Рейтингтің атауы	Балл саны	PD, %
А	100 балл	2,0
	99 балл	2,1
	98 балл	2,2
	97 балл	2,3
	96 балл	2,4
	95 балл	2,5
	94 балл	2,6
	93 балл	2,7
	92 балл	2,8
	91 балл	2,9
	90 балл	3,0
	89 балл	3,1
	88 балл	3,2

B	87 балл	3,3
	86 балл	3,4
	85 балл	3,5
	84 балл	3,6
	83 балл	3,7
	82 балл	3,8
	81 балл	3,9
	80 балл	4,0
C	79 балл	4,1
	78 балл	4,2
	77 балл	4,3
	76 балл	4,4
	75 балл	4,5
	74 балл	4,6
	73 балл	4,7
	72 балл	4,8
	71 балл	4,9
	70 балл	5,0
D	69 балл	5,1
	68 балл	5,2
	67 балл	5,3
	66 балл	5,4
	65 балл	5,5
	64 балл	5,6
	63 балл	5,7
	62 балл	5,8
	61 балл	5,9
	60 балл	6,0

Құрылыс салушының рейтингісі

Балл саны	Өтініш берушіге берілетін рейтинг
90 балл және одан жоғары	A
<80 балл <90	B
<70 балл <80	C
<60 балл <70	D

мұндағы:

"А" рейтингі (ерекше кредитке қабілеттілігі, үздік қаржылық жағдайы) – құрылыс салушы жобаны мерзімінде орындаудың жоғарғы мүмкіндігіне және қаржылық тұрақтылықтың жоғарғы деңгейіне ие.

"В" рейтингі (кредитке қабілеттілігі мен қаржылық тұрақтылықтың жақсы деңгейі)– құрылыс салушы жалпы алғанда қаржылай тұрақты және жобаны мерзімінде орындаудың оңтайлы мүмкіндігіне және қаржылық тұрақтылықтың жақсы деңгейіне ие.

"С" рейтингі (кредитке қабілеттілігі мен қаржылық тұрақтылықтың орташа деңгейі) – құрылыс салушы жобаны мерзімінде орындаудың қанағаттандырарлық мүмкіндігіне ие. Жекелеген қаржылық көрсеткіштері орта салалық мәндерден кейбір ауытқуларды

көрсетеді, алайда жалпы алғанда қаржылық жағдайы мен төлем қабілеттілігі қанағаттандырылғы болып табылады.

"D" рейтингі (кредитке қабілеттілігі мен қаржылық тұрақтылықтың деңгейі орташадан төмен) – құрылыс салушының жобаны мерзімінде орындауының мүмкіндігі жеткілікті деп саналады. Қаржы жағдайының нашарлау белгілері бар (төменгі төлем қабілеттілігі/нарық үлесінің тұрақты төмендеуі) немесе қаржылық жағдайға теріс әсер етуі мүмкін форс-мажорлық жағдайлардың болуы. Бұл компанияның нарық сұранысының ауытқуларына жеткілікті дәрежеде тұрақты емес болу ықтималдығы болады.