Об утверждении Методики расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 347. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 августа 2016 года № 14183.

В соответствии с подпунктом 10) статьи 5 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" **ПРИКАЗЫВАЮ**:

1. Утвердить прилагаемую Методику расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев.

2. Комитету по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства национальной экономики Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

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

2) направление копии настоящего приказа в печатном и электронном виде на официальное опубликование в периодические печатные издания и информационно-правовую систему "Әділет" в течение десяти календарных дней после его государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики Казахстан, а также в Республиканский центр правовой информации в течение десяти календарных дней со дня получения зарегистрированного приказа для включения в эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан;

3) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства национальной экономики Республики Казахстан;

4) в течение десяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан представление в Юридический департамент Министерства национальной экономики Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, предусмотренных подпунктами 1), 2) и 3) настоящего пункта.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра национальной экономики Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие с 10 октября 2016 года и подлежит официальному опубликованию.

Министр
национальной экономики
Республики Казахстан К. Бишимбаев

Утверждена приказом Министра

национальной экономики
Республики Казахстан
от 28 июля 2016 года № 347

Методика расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев

Сноска. Методика - в редакции приказа Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 30.09.2020 № 504 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 1. Общие положения

1. Методика расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев (далее – Методика) разработана в соответствии с подпунктом 10) статьи 5 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее – Закон).

2. Методика регламентирует расчет и формирование целевого уровня и размера резерва Единым оператором жилищного строительства (далее – Единый оператор) на дату заключения договора о предоставлении гарантии для покрытия обязательств, связанных с завершением строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в гарантийных случаях, предусмотренных Законом.

Сноска. Пункт 2 - в редакции приказа и.о. Министра промышленности и строительства РК от 15.08.2025 № 299 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

3. В целях единообразного применения в настоящей Методике используются следующие понятия:

1) ожидаемые потери/убытки (Expected losses – EL) – сумма ожидаемых расходов, возникающих в процессе завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов с учетом вероятности наступления гарантийного случая;

2) целевой уровень резерва на урегулирование гарантийных случаев (Target Reserve Ratio – TRR) – отношение совокупной суммы потерь/убытков Единого оператора к совокупной сумме гарантийных обязательств в процентном выражении;

3) вероятность наступления гарантийного случая (Probability of Default – PD) – совокупность обстоятельств (объективных и субъективных), влекущих неисполнение уполномоченной компанией/застройщиком своих обязательств по договору о предоставлении гарантии;

4) сумма гарантийных обязательств (Exposure at Default – EAD) – проектная стоимость многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых

домов, определенная Законом за вычетом стоимости незавершенного строительства, подтвержденная отчетом независимой оценочной компании и актами выполненных работ;

5) непредвиденные расходы (Unexpected Losses – UL) – отклонения от ожидаемого значения убытков, возникающих с определенной степенью вероятности наступления гарантийного случая;

6) доля невосстанавливаемых ресурсов при завершении строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов (Loss Given Default – LGD) – доля совокупной суммы потерь, не восстановленная по итогам завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов;

7) совокупная сумма потерь/убытков (Covered Losses – CL) – сумма ожидаемых и непредвиденных расходов, возникающих в процессе завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов при наступлении гарантийного случая.

Сноска. Пункт 3 - в редакции приказа и.о. Министра промышленности и строительства РК от 15.08.2025 № 299 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 2. Порядок расчета и определения размера резерва на урегулирование гарантийных случаев

4. Моделирование размера резерва на урегулирование гарантийных случаев требует установления совокупной суммы потерь/убытков (являющейся суммой ожидаемых и непредвиденных потерь/убытков):

CL = EL + UL (1)

при этом ожидаемые потери/убытки (EL) вычисляются по следующей формуле:

EL = S iEADi * PDi * LGDi (2)

порядок расчета непредвиденных потерь/убытков (UL) приведен в пункте 6 настоящей Методики.

По результатам расчета вышеуказанных параметров определяется целевой уровень резерва Единого оператора на урегулирование гарантийных случаев:

$$TRR = \frac{CL}{\text{Сумма гарантийных обязательств}} * 100\%$$

(3)

5. Определение составляющих для расчета ожидаемых убытков:

1) Оценка вероятности дефолта уполномоченной компании/застройщика (PD).

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);

2) Оценка доли невосстанавливаемых ресурсов (LGD).

Учитывая, что обеспечением исполнения обязательств перед Единого оператора будут являться залог доли участия застройщика в уполномоченной компании и залог земельного участка (прав на него), сумма фактического возмещения по обязательствам, обеспеченных залогом, может составлять 50-75% от суммы требований. Соответственно, доля невосстанавливаемых ресурсов на начальном этапе принимается на уровне 25%-50%.

Оценка доли невосстанавливаемых ресурсов должна пересматриваться по мере накопления статистических данных по восстановлению ресурсов.

6. Определение непредвиденных потерь/убытков с помощью метода Монте-Карло в следующем порядке:

1) Определение исходных данных:

N - количество участников (уполномоченных компаний) в портфеле Единого оператора на отчетную дату;

pj - вероятность дефолта j-го участника;

Sj - сумма гарантийных обязательств j-го участника за рассматриваемый горизонт времени;

Lkj – размер непредвиденной потери/убытка Единого оператора в случае дефолта j-го участника k-го испытания;

qj- доля невосстанавливаемой части суммы возмещения по каждому участнику.

2) Для каждого участника j генерируются равномерно распределенные от 0 до 1 случайные величины: Dkj, j=1…N, где k – число испытаний;

3) Проводится проверка выполнения условия наступления события дефолта каждого участника.

4) Рассчитываются размеры непредвиденных потерь/убытков Единого оператора по каждому участнику для данного испытания на основе функции распределения:

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

5) Процедура (подпункты 2-4) повторяется k = 10 000 или более раз.

6) Сумма непредвиденных потерь/убытков Единого оператора для каждого участника определяется как среднее значение непредвиденных убытков

$\bar{L}_j$

всех испытаний.

7) Совокупная сумма непредвиденных потерь/убытков Единого оператора вычисляется как сумма всех непредвиденных потерь/убытков для всех участников в портфеле:

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

7. Определив ожидаемые и непредвиденные потери/убытки, Единого оператора рассчитывает свои совокупные суммы потерь/убытков, целевой уровень и размер резерва на урегулирование гарантийных случаев в соответствии с формулами (1) и (3) настоящей Методики.

Приложение
к Методике расчета и
формирования резерва
на урегулирование
гарантийных случаев

Определение рейтинга застройщика

Для определения рейтинга застройщика рассчитывается 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, %
A	100 баллов	2,0
	99 баллов	2,1
	98 баллов	2,2
	97 баллов	2,3
	96 баллов	2,4
	95 баллов	2,5
	94 баллов	2,6
	93 баллов	2,7
	92 баллов	2,8

	91 баллов 90 баллов	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	A
≤ 80 баллов <90	B
≤ 70 баллов <80	C
≤ 60 баллов <70	D

где,

Рейтинг "A" (исключительная кредитоспособность, отличное финансовое состояние) – застройщик обладает высокой возможностью выполнить проект в срок и высоким уровнем финансовой устойчивости;

Рейтинг "B" (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 "C" (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.

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