

**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:



      (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:



      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



всех испытаний.

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



      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, % |
| 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.

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