

УТВЕРЖДЕНО  
Решением Правления  
Некоммерческой организации  
«Потребительское общество взаимного страхования  
гражданской ответственности застройщиков»  
(Протокол № 32 от «30» сентября 2015 г.)

МЕТОДИКА  
РАСЧЕТА ИНДЕКСА НАДЕЖНОСТИ СТРАХОВАТЕЛЯ (ЗАСТРОЙЩИКА),  
привлекающего денежные средства для долевого строительства  
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости  
по договору участия в долевом строительстве

## **Содержание**

<b>1. Общие положения.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Группы показателей и шкала их значений. ....</b>	<b>5</b>
2.1 Опыт и деловая репутация Страхователя (Застройщика).....	5
2.2 Правовые риски Страхователя (Застройщика) .....	7
2.3 Финансово-экономическое состояние Страхователя (Застройщика).....	8
2.4 Конкурентное положение Страхователя (Застройщика) .....	9
<b>3. Стоп-факторы.....</b>	<b>10</b>

## 1. Общие положения

- 1.1. Настоящая методика определяет порядок расчета индекса надежности Страхователя (Застройщика), далее ИНС, привлекающего денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.
- 1.2. Расчет ИНС производится с целью определения на методически однородной основе количественной характеристики способности застройщика должным образом исполнять свои обязательства перед участниками долевого строительства.
- 1.3. Расчет ИНС является элементом оценки и принятия страхового риска (андеррайтинга), осуществляемой НО «ПОВС застройщиков (далее Общество); применяется Обществом в рамках процедур мониторинга и контроля состояния застройщика; используется при формировании порядка и графика плановых и внеплановых проверок членов Общества.
- 1.4. ИНС рассчитывается на основании документов и информации, предоставляемых застройщиками – членами Общества по соответствующим запросам (утвержденным Обществом формам), а также данных из открытых источников.
- 1.5. ИНС определяется как сумма определенных в настоящем документе значений факторов с учетом присвоенных каждому из них весовых коэффициентов.
- 1.6. Перечень факторов, рассматриваемых в качестве существенных для определения ИНС, и их весовые коэффициенты, приведены в таблице 1.

Таблица 1. Факторы оценки надежности Страхователя (Застройщика).

	Наименование фактора	Вес фактора, %
1	Опыт и деловая репутация	25
2	Правовые риски	25
3	Финансово – экономическое состояние	25
4	Конкурентное положение	25

- 1.7. Каждый фактор включает набор показателей, которые в совокупности определяют значение (количественную оценку) соответствующего фактора. Каждому показателю присваивается балльная оценка, определяемая уровнем его соответствия шкале установленных критериев (см. таблицы Ф1–Ф4).
- 1.8. По каждому фактору вычисляется сумма баллов, присвоенных по каждому показателю. Полученное значение преобразуется к величине, нормированной по шкале от 0 до 100 баллов, по следующей формуле:

$$СБН_i = 100 * СБ_i / СБ_{\max i} \quad (1)$$

где СБН<sub>i</sub> – нормированная сумма баллов по фактору номер i;

СБ<sub>i</sub> – сумма баллов по показателям фактора номер i;

СБ<sub>max i</sub> – максимально возможная сумма баллов по фактору номер i.

1.9. Нормированные величины суммы баллов СБН<sub>і</sub> используются для расчета ИНС, значение которого определяется выражением:

$$\text{ИНС} = \sum_{i=1}^4 (\text{СБН}_i * \text{ВФ}_i) \quad (2)$$

где ВФ<sub>і</sub> – вес фактора номер і, определенный в таблице 1.

1.10. Значение ИНС находится в диапазоне от 0 (наименее надежный) до 100 (максимально надежный).

1.11. В процедуру расчета ИНС заложена возможность отзыва индекса в случае выявления обстоятельств (далее «стоп-факторов»), существенно увеличивающих риск неисполнения застройщиком своих обязательств перед участниками долевого строительства. Отзыв индекса (выявление стоп-факторов) является основанием для постановки ситуации с застройщиком на особый контроль со стороны руководства Общества.

## 2. Группы показателей и шкала их значений.

### 2.1 Опыт и деловая репутация Страхователя (Застройщика)

Таблица Ф1.

	Наименование показателя	Критерий	Шкала
1	Опыт работы в жилищном строительстве Заявителя (Застройщика) или организаций, входящих в бизнес структуру ГК (холдинга), к которой относится Заявитель (далее по тексту –ГК), определяемый максимальным сроком с момента ввода в эксплуатацию объектов капитального жилищного строительства, построенных Заявителем или ГК.	от 10 лет и более	30
		от 5 до 10 лет	20
		от 3 до 5 лет	10
		менее 3 лет	0
2	Среднегодовой объем жилищного строительства, введенного в эксплуатацию Заявителем (Застройщиком) и ГК за последние 3 года, предшествующие дате подачи заявления, м2	более 100 тыс.	30
		от 30 до 100 тыс.	20
		от 10 до 30 тыс.	10
		до 10 тыс.	0
3	Доля объектов капитального жилищного строительства, введенных Заявителем (Застройщиком) и ГК в эксплуатацию с увеличением первоначальных сроков ввода более чем на 6 месяцев, от числа объектов, построенных за последние 3 года, по которым привлекались дольщики, %	0	30
		от 0 до 10	20
		от 10 до 20	10
		более 20	0
4	Наличие действующего кредитного рейтинга либо эмиссионных ценных бумаг Застройщика или ГК в публичном обращении, размещенных не более чем за один год до момента расчета индекса не более чем за один год до момента расчета индекса	международный рынок (межд. агентство)	30
		внутренний рынок (росс. агентство)	15
		нет	0
5	Наличие действующих кредитных линий (кредитов), предоставленных Застройщику или ГК на срок от 2-х лет от банков, входящих в соответствующую группу, не более чем за один год до момента расчета индекса. При наличии кредитов от нескольких банков оценивать по банку с наибольшим рейтингом.	топ 20	30
		топ 20 - топ 100	20
		ниже топ 100	10
		нет	0
6	Диверсификация источников кредитных ресурсов – число банков, предоставивших кредиты Заявителю (Застройщику) и/или ГК за последние 3 года, предшествующее дате подачи заявления	больше 6	30
		от 3 до 6	15
		меньше 3	0

	<i>Наименование показателя</i>	<i>Критерий</i>	<i>Шкала</i>
7	Текущая просроченная задолженность по банковским кредитам, предоставленных Застройщику (за исключением случаев, когда Застройщик предоставил справку от банка о пролонгации кредита)	имеется	0
		отсутствует	30
8	Текущая просроченная задолженность по займам и/или другим обязательствам Заявителя (Застройщика), % от валюты балансов.	больше 10	0
		меньше 10	15
		отсутствует	30
9	Текущая просроченная задолженность Заявителя (Застройщика) по налогам и сборам (за исключением задолженности, которая оспаривается в суде, до момента принятия судебного решения.)	имеется	0
		отсутствует	30
<b>Максимальная сумма баллов по данному фактору СБтах1 = 270</b>			

## 2.2 Правовые риски Страхователя (Застройщика)

Таблица Ф2.

	Наименование показателя	Критерий	Шкала
1	Срок существования юридического лица	свыше 10 лет	30
		от 5 до 10 лет	15
		менее 5 лет	0
2	Наличие/отсутствие в составе учредителей (участников, акционеров) иностранных компаний, в том числе, находящихся в оффшорных зонах с долей участия в УК свыше 25%. Исключение составляют компании, имеющие рейтинг от одного из международных агентств: S&P, Moody's, Fitch Ratings	отсутствие	30
		наличие	0
3	Наличие/отсутствие фактов привлечения Страхователя (Застройщика) к ответственности за нарушения требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за последний год, предшествующий дате присвоения индекса (ст.14.28 КоАП РФ).	отсутствие нарушений	30
		наличие нарушений	0
4	Наличие/отсутствие правовых оснований для возбуждения дела о банкротстве Страхователя (Застройщика)	отсутствие	30
		наличие	0
5	Наличие/ отсутствие среди учредителей (участников) Страхователя лиц (за исключением миноритарных акционеров АО): а) признанных на дату подачи заявления несостоятельными (банкротами) б) привлеченных к субсидиарной ответственности по обязательствам иного юр. лица в течение 1 года с даты исполнения обязательств, возникших из субсидиарной ответственности такого лица, в соотв. с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)	отсутствие	30
		наличие	0
		невозможно установить	-
<b>Максимальная сумма баллов по данному фактору СБmax2 = 150</b>			

## 2.3 Финансово-экономическое состояние Страхователя (Застройщика)

Таблица Ф3.

	<i>Наименование показателя</i>	<i>Критерий</i>	<i>Шкала</i>
1	Финансовая обеспеченность деятельности Застройщика ( <i>отношение суммы собственных средств Застройщика, поступивших долгосрочных финансовых вложений, полученных банковских кредитов и займов, открытых кредитных линий, иных полученных займов, а также средств, поступивших по договорам соинвестирования и долевого участия, к планируемой стоимости строительства объектов капитального строительства, %</i> )	свыше 90	120
		от 60 до 90	90
		от 40 до 60	60
		от 20 до 40	30
		меньше 20	0
2	Коэффициент быстрой ликвидности Застройщика ( <i>отношение суммы денежных средств и дебиторской задолженности к объему краткосрочной задолженности</i> )	больше 1	30
		от 0,5 до 1	15
		меньше 0,5	0
3	Коэффициент финансовой устойчивости Застройщика ( <i>отношение Капитала и Долгосрочных обязательств к валюте баланса</i> )	больше 0,8	30
		0,6-0,8	15
		меньше 0,6	0
4	Коэффициент прогноза банкротства ( <i>отношение разности величины оборотных активов и краткосрочных обязательств к валюте баланса</i> )	больше 0,2	30
		от 0 до 0,2	15
		меньше 0	0
5	Соответствие установленным законодательством РФ нормативам финансовой устойчивости	соответствует	30
		не соответствует	0
<b>Максимальная сумма баллов по данному фактору <math>CB_{max2} = 240</math></b>			



## 2.4 Конкурентное положение Страхователя (Застройщика)

Таблица Ф4.

	Наименование показателя	Критерий	Шкала
1	Наличие в составе учредителей (участников, акционеров) застройщика государства, субъекта РФ и/или муниципального образования, государственных и/или муниципальных органов, ГУП, МУП, учреждения	более 25%	30
		0% - 25%	15
		0%	0
2	Региональное присутствие Страхователя: доля Застройщика на рынке жилой недвижимости республики, края, области	больше 10%	30
		3% - 10%	15
		меньше 3%	0
3	Наличие у Застройщика договоров с органами государственной власти по вопросам строительства жилой недвижимости.	долгосрочных (более 2-х лет)	30
		недолгосрочных (менее 2-х лет)	15
		нет	0
4	Наличие у Застройщика договоров о предоставлении ипотечных кредитов участникам долевого строительства (аккредитаций в банках)	СБ РФ или ВТБ24	30
		Иные банки из ТОП-20 банков РФ	15
		нет	0
5	Число банков - партнеров, включая хотя бы один банк из числа ТОП-20, с которыми Застройщиком подписаны соглашения о предоставлении ипотечных кредитов участникам долевого строительства	больше 3	30
		от 1 до 3	15
		отсутствуют	0
6	Индекс публичности Застройщика или ГК (методика ПОВС застройщиков)	высокий	30
		средний	15
		низкий	0
<b>Максимальная сумма баллов по данному фактору <math>СБ_{max2} = 180</math></b>			

### 3. Стоп-факторы

	Наименование показателя
1	Наличие вступивших в законную силу и неисполненных судебных решений (актов) и/или решений уполномоченного органа и/или постановлений ССП о взыскании с Застройщика денежных средств в сумме более 30% от балансовой стоимости активов на последнюю отчетную дату
2	Выявлен факт проведения ликвидации страхователя (застройщика) и (или) наличие проводимых процедур банкротства в отношении застройщика, а также выявление фактов принятия арбитражным судом к производству заявления о банкротстве страхователя (застройщика)
3	Наличие страхователя (застройщика) в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»
4	Наличие неоднократной судимости, в том числе погашенной, в отношении любого из учредителей, руководителей, бенефициарных владельцев страхователя (застройщика) и/или группы компаний, в которую входит страхователь (застройщик). Наличие обвинительного заключения в отношении любого из учредителей, руководителей, бенефициарных владельцев страхователя (застройщика) и/или группы компаний, в которую входит страхователь (застройщик), переданного в суд.