



Рекомендації для суб'єктів підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна щодо порядку звітування про підозрілі фінансові операції на підставі ризик-орієнтованого підходу

Суб'єкти підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна (далі - **СПФМ**) є спеціально визначеними суб'єктами первинного фінансового моніторингу відповідно до вимог Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» (далі – Закон).

Виконання обов'язків суб'єкта первинного фінансового моніторингу забезпечується СПФМ під час підготовки та/або здійснення правочинів щодо купівлі-продажу нерухомості.

Підготовка правочину може охоплювати дії щодо надання інформаційних і консультаційних послуг на ринку нерухомості, а здійснення правочину охоплює конкретну посередницьку діяльність з купівлі-продажу нерухомого майна та участь у відповідних договірних відносинах з клієнтом.

На СПФМ покладено обов'язок забезпечувати виявлення фінансових операцій, що підлягають фінансовому моніторингу, до початку, в процесі, в день виникнення підозри, після їх проведення або під час спроби їх проведення чи після відмови клієнта від їх проведення, зокрема з використанням засобів автоматизації, а також **забезпечувати у своїй діяльності управління ризиками та розробляти критерії ризиків.**

СПФМ зобов'язаний повідомляти Держфінмоніторинг про:

- фінансові операції, що підлягають внутрішньому фінансовому моніторингу, а також інформацію про свої підозри щодо діяльності осіб або їх активи, якщо є підстави вважати, що вони пов'язані із злочином, визначеним Кримінальним кодексом України, - в день виникнення підозри або достатніх підстав для підозри, або спроби проведення фінансових операцій, але не пізніше наступного робочого дня з дня реєстрації таких фінансових операцій;

підпункт «а» пункту 7 частини другої статті 5 Закону

частина друга статті 8 Закону

пункт 3 і 4 частини другої статті 6 Закону

підпункт «б» та «в» пункту 6 частини другої статті 6 Закону



• фінансові операції, стосовно яких є підстави підозрювати, що вони пов'язані, стосуються або призначені для фінансування тероризму чи фінансування розповсюдження зброї масового знищення, - в день їх виявлення, але не пізніше наступного робочого дня з дня реєстрації таких фінансових операцій, а також інформувати про такі фінансові операції та їх учасників визначені Законом правоохоронні органи.

Інформацію про свої підозри щодо діяльності осіб або їх активи, якщо є підстави вважати, що вони пов'язані із злочином, визначеним Кримінальним кодексом України, СПФМ подає до Держфінмоніторингу у довільній формі за підписом керівника СПФМ або відповідального працівника.

Фінансова операція підлягає внутрішньому фінансовому моніторингу, якщо у СПФМ виникають підозри, які ґрунтуються, зокрема, на:

• критеріях ризиків, визначених самостійно суб'єктом первинного фінансового моніторингу з урахуванням критеріїв ризиків, встановлених центральним органом виконавчої влади з формування та забезпечення реалізації державної політики у сфері запобігання і протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму*;

• встановленні за результатами проведеного аналізу факту (фактів) невідповідності фінансової (фінансових) операції (операцій) фінансовому стану та/або змісту діяльності клієнта;

• типологічних дослідженнях у сфері протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму чи фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, підготовлених та оприлюднених спеціально уповноваженим органом.

Щодо критеріїв ризику клієнта

СПФМ зобов'язаний здійснювати управління ризиками з урахуванням результатів ідентифікації, верифікації та вивчення клієнта, послуг, що надаються клієнту, аналізу операцій, проведених ним, та їх відповідності фінансовому стану і змісту діяльності клієнта.

Уперше рівень ризику визначається та фіксується СПФМ під час встановлення ділових (договірних) відносин з клієнтом.

пункт 7 розділу VI Положення

стаття 16 Закону

*затверджені наказом Міністерства фінансів України 08.07.2016 № 584 «Про затвердження Критеріїв ризику легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення» (далі - Критерії).

частина перша статті 11 Закону

абзац третій пункту 1 розділу II Критеріїв



Рівень ризику - ступінь міри ризику легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення, що встановлюється суб'єктом стосовно клієнта та може мати значення **«низький»**, **«середній»**, **«високий»**.

Окрім цього, у Законі міститься визначення терміну **«неприйнятно високий ризик»**, під яким розуміється максимально високий ризик, який не може бути прийнятий суб'єктом первинного фінансового моніторингу відповідно до внутрішніх документів з питань фінансового моніторингу.

Рекомендуємо СПФМ встановлювати неприйнятно високий ризик ділових відносин (фінансової операції без встановлення ділових відносин) стосовно клієнтів у разі:

- неможливості виконувати визначені Законом обов'язки або мінімізувати виявлені ризики, пов'язані з таким клієнтом або фінансовою операцією;
- наявності обґрунтованих підозр, за результатами вивчення підозрілої діяльності клієнта, що така діяльність може бути фіктивною.

Відповідно до процедур Закону СПФМ має право відмовитися від встановлення (підтримання) ділових відносин (у тому числі шляхом розірвання ділових відносин) або проведення фінансової операції у разі встановлення клієнту неприйнятно високого ризику за результатами оцінки чи переоцінки ризику.

Оцінювання ризиків клієнтів СПФМ здійснюється за відповідними критеріями, зокрема за:

- типом клієнта;
- географічним розташуванням держави реєстрації клієнта або установи, через яку він здійснює передачу (отримання) активів;
- видом товарів, послуг, які клієнт отримує від СПФМ.

абзац восьмий пункт 4 розділу I
Критеріїв

пункт 27 статті 1 Закону

абзац сьомий частини першої статті
10 Закону

частина друга статті 11 Закону



СПФМ зобов'язаний встановити високий ризик, зокрема, стосовно таких клієнтів:

- клієнтів, місцем проживання (перебування, реєстрації) яких є держава, у якій не застосовуються або застосовуються недостатньою мірою рекомендації Групи з розробки фінансових заходів боротьби з відмиванням грошей (FATF) та інших міжнародних організацій, що провадять діяльність у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, та фінансуванню тероризму*;
- іноземних фінансових установ (крім фінансових установ, які зареєстровані в державах - членах Європейського Союзу, державах - членах Групи з розробки фінансових заходів боротьби з відмиванням грошей (FATF), з якими встановлюються кореспондентські відносини;
- національних, іноземних публічних діячів та діячів, що виконують політичні функції в міжнародних організаціях, або пов'язаних з ними осіб, факт належності до яких клієнта або особи, що діє від їх імені, встановлений суб'єктом первинного фінансового моніторингу*;
- клієнтів, які включені до переліку осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності, або щодо яких застосовано міжнародні санкції*.

У разі **якщо стосовно клієнта СПФМ встановлено рівень ризику «високий»**, СПФМ вживає щодо таких клієнтів застережних заходів, що можуть включати:

- поглиблену перевірку клієнта;
- перевірку інформації про клієнта та інших учасників фінансової операції, зокрема шляхом перевірки наданої клієнтом інформації щодо ідентифікації і верифікації та отримання додаткової інформації від клієнта або з інших публічних джерел;
- збирання з публічних джерел інформації про зміст діяльності клієнта, його фінансовий стан;
- відмову від встановлення або продовження ділових відносин з клієнтом;
- інформування Держфінмоніторингу про фінансові операції клієнтів, яким СПФМ встановив високий рівень ризику.

частина 4 статті 6 Закону

*сайт Держфінмоніторингу (www.sdfm.gov.ua)/Головна сторінка/Перелік ризикованих країн

*сайт Держфінмоніторингу (www.sdfm.gov.ua)/Організація фінансового моніторингу/Методичні рекомендації з організації фінансового моніторингу/Методичні рекомендації щодо виявлення публічних діячів та забезпечення проведення фінансового моніторингу їх фінансових операцій

*сайт Держфінмоніторингу (www.sdfm.gov.ua) – Головна сторінка – Перелік терористів

пункти 6 та 7 розділу V Положення про здійснення фінансового моніторингу суб'єктами первинного фінансового моніторингу, державне регулювання і нагляд за діяльністю яких здійснює Державна служба фінансового моніторингу України, затвердженого наказом Міністерства фінансів України 23.07.2015 № 662 (далі - Положення).



Також Указами Президента України від 15 травня 2017 року № 133/2017 та від 21 червня 2018 року введено в дію рішення Ради національної безпеки і оборони України від 28 квітня 2017 року № 176/2018 **«Про застосування персональних спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій)»** та рішення Ради національної безпеки і оборони України від 21 червня 2018 року **«Про застосування та внесення змін до персональних спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій)»** (далі - Укази).

Рішення про застосування та внесення змін до санкцій щодо юридичних та фізичних осіб є обов'язковим до виконання.

Відповідно до Указів стосовно осіб, що зазначені в додатках до нього, санкції, зокрема «зупинення фінансових операцій» та «блокування активів – тимчасове обмеження права особи користуватися та розпоряджатися належним їм майном», діють протягом 1 року з дати набрання чинності Указів.

Враховуючи зазначене, СПФМ необхідно забезпечити виконання вимог обох Указів в частині застосування відповідних санкцій.

При цьому необхідно зазначити, що **наявність ділових відносин з клієнтами, визначених у санкційних списках, збільшує ризики використання СПФМ для легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, та/або фінансування тероризму.**

Рекомендуємо СПФМ вживати до таких клієнтів **додаткові застережні заходи**, передбачені для клієнтів високого ризику, зокрема наступні:

- інформувати Держфінмоніторинг про свої підозри щодо діяльності таких осіб або їх активи;
- повідомляти Держфінмоніторинг про фінансові операції, які вони намагалися здійснити протягом дії санкцій.

Перелік необхідних заходів для додаткового вивчення клієнта, який характеризується високим рівнем ризику, може бути доповнений СПФМ самостійно з урахуванням специфіки його діяльності.

стаття 5 Закону України «Про санкції»



СПФМ щодо неприбуткових організацій, у тому числі благодійних, зобов'язаний вживати заходів для обмеження ризику їх використання з метою легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансування тероризму чи фінансування розповсюдження зброї масового знищення, зокрема на підставі рекомендацій відповідного суб'єкта державного фінансового моніторингу, який відповідно до цього Закону виконує функції державного регулювання та нагляду за суб'єктом первинного фінансового моніторингу.

Рекомендуємо **при визначенні критеріїв ризиків** використовувати:

- Національний огляд щодо діяльності неприбуткового сектору з метою ідентифікації, попередження та боротьби з фінансуванням тероризму (2014-2016 року) *;
- Огляд щодо використання неприбуткових організацій в незаконних цілях за I півріччя 2018 року*.

Додатково повідомляємо, що Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 07.11.2014 № 1085-р **визначено перелік населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та перелік населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення.**

Враховуючи зазначене, на підставі ризик-орієнтованого підходу СПФМ у разі, якщо клієнти, або майно клієнтів зареєстровані на вказаних територіях, рекомендується вживати додаткових заходів, які мінімізують ризики використання СПФМ з метою фінансування терористичної та/або сепаратистської діяльності.

До таких заходів можуть відноситися зокрема поглиблена перевірка особи клієнта, уточнення інформації про цілі та мету операцій та активи клієнта.

Слід зауважити, що за результатами аналізу ділових відносин та відповідно до результатів вивчення клієнта його характеристика може бути переглянута і рівень ризику змінений.

частина шоста статті 6 Закону

*сайт Держфінмоніторингу (www.sdfm.gov.ua)/Організація фінансового моніторингу/Методичні рекомендації з організації фінансового моніторингу

абзац другий пункту 2 Розділу V Положення



Щодо критеріїв ризику для фінансових операцій

Також для СПФМ визначені критерії ризику для фінансових операцій, які можуть мати ризик легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення при наданні послуг, зокрема у випадках:

- спроби клієнта здійснити операції з нерухомим майном, на яке накладено арешт;
- здійснення операцій з нерухомим майном, ціна якого відрізняється від ринкової.

Заходи, спрямовані на з'ясування факту віднесення операції до такої, що підлягає фінансовому моніторингу або яка може бути пов'язана, стосується або призначена для фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення, визначаються правилами фінансового моніторингу та включають:

1) аналіз правочину (належність осіб, що беруть участь в операції, до юридичних або фізичних осіб, пов'язаних із здійсненням терористичної діяльності або щодо яких застосовано міжнародні санкції; належність до осіб, що мають високий ризик; форма та спосіб розрахунку, предмет договору тощо);

2) з'ясування суті та мети здійснення операції, у тому числі шляхом отримання додаткових документів, відомостей та пояснень, що стосуються операції;

3) проведення аналізу відповідності фінансових операцій, що проводяться клієнтом, наявній інформації про зміст його діяльності та фінансовий стан з метою виявлення фінансових операцій, що підлягають фінансовому моніторингу;

4) здійснення управління ризиками, пов'язаними із запровадженням чи використанням нових та існуючих інформаційних продуктів, ділової практики або технологій, у тому числі таких, що забезпечують проведення фінансових операцій без безпосереднього контакту з клієнтом.

Для оцінки того, що фінансова операція (або спроба її проведення) здійснюється з метою легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, або пов'язана з фінансуванням тероризму та фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, СПФМ вивчаються операції клієнта, а також додатково можуть вивчатися фінансові операції інших осіб - учасників операції, що оцінюється.

частина друга Додатку 2 до Критеріїв

абзац другий пункту 4 розділу VI Положення

абзац третій пункту 4 розділу VI Положення



При **виявленні фінансової операції, що має високий ризик** легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення, СПФМ:

1) забезпечує управління ризиками легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансування тероризму відповідно до Правил;

2) приймає рішення про направлення повідомлення Держфінмоніторингу про таку фінансову операцію.

При виявленні фінансової операції, що має середній ризик легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення, СПФМ забезпечує управління ризиками легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення відповідно до Правил.

Виявлення фінансових операцій, що підлягають фінансовому моніторингу, в тому числі тих, які можуть бути пов'язані, стосуються або призначені для фінансування тероризму або фінансування розповсюдження зброї масового знищення, або інформації про підозри щодо діяльності осіб або їх активів, якщо є підстави вважати, що вони пов'язані із злочином, визначеним Кримінальним кодексом України, здійснюється СПФМ **також на підставі типологічних досліджень Держфінмоніторингу**.

Зокрема, пропонуємо СПФМ звернути увагу на:

- розділ V «Використання компаній з ознаками фіктивності у схемах відмивання чи ФТ» Типологічних досліджень Держфінмоніторингу за 2017 рік, щодо можливості використання фіктивних підприємств для купівлі-продажу нерухомості з метою відмивання коштів, фінансуванню тероризму та/або фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення*;

- розділ VIII «Легалізація готівкових коштів шляхом придбання нерухомого майна» Типологічних досліджень за 2017 рік з наведеним прикладом*.

пункт 5 розділу VI Положення

*сайт Держфінмоніторингу
(www.sdfm.gov.ua)/Типології



В цілому, СПФМ в рамках застосування ризик-орієнтованого підходу **для вивчення клієнта, уточнення інформації про нього та підтвердження наданих в ході проведення ідентифікаційних даних** можуть використовувати:

- різноманітні реєстри, що включають інформацію про бенефіціарну власність;
- реєстри майнових прав власності;
- реєстр акціонерів;
- комерційні бази даних;
- декларації державних службовців.

Також існує ряд нових підходів до збору інформації, що стосується показників ризику для виявлення аномальної діяльності. Наприклад, аналізуючи розташування адреси, наданої клієнтом, а також зовнішній вигляд цієї адреси з вулиці (за допомогою пошукових сайтів, наприклад Google), часто можна виявити аномалії, що свідчать про фіктивність компанії або спробу приховати справжнього клієнта.

Аномалії можуть включати такі ризики:

- місцеперебування не відповідає фінансовому профілю клієнта;
- місцеперебування не відповідає діловому профілю компанії;
- фізична адреса не відповідає розміру та характеру компанії;
- адреса є поштовою скринькою.

Адреси, які виявляються аномальними, вимагають посилення заходів належної обачності та більш уважного вивчення клієнта.

Разом з тим, слід зазначити, що засоби масової інформації є корисним інструментом для виявлення потенційної корупції, високо якісних урядових контрактів та високо якісних корпоративних заходів. Хоча засоби масової інформації не є вказівкою на підозрілу діяльність, це може допомогти в ідентифікації аномальної або високо ризикової діяльності.

Крім того, за результатами аналізу найбільш розповсюджених методів та схем, можна виділити ознаки проведення ризикових операцій на ринку нерухомості, які можуть свідчити про можливість проведення операцій з метою легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом або пов'язані з такими діями.



Так, рекомендуємо СПФМ **при укладанні угод з клієнтами** звертати увагу на наступне:

- походження капіталів, залучених при проведенні операцій з нерухомим майном, невідоме або знаходиться за кордоном, в тому числі у країнах, у яких рекомендації FATF не виконуються або виконуються недостатньою мірою;
- походження капіталів, залучених при проведенні операцій з нерухомим майном з країни, яка віднесена Кабінетом Міністрів України до переліку офшорних зон або підтримує міжнародну терористичну діяльність;
- покупцем виступає юридична особа з незначним періодом діяльності (як правило такий термін не перевищує трьох місяців з дня державної реєстрації);
- клієнтом є новостворене підприємство, організоване виключно для придбання об'єкта нерухомості та ніякої іншої фінансово-господарської діяльності не здійснює, та підконтрольне нерезиденту;
- клієнтом є фізична особа, в тому числі засновник юридичної особи вік та/або фізичний стан якої може свідчити про неможливість активної підприємницької діяльності (віком до 25 або понад 70 років);
- клієнти, які працюють тільки через представників;
- клієнт розраховується за операцією готівковими коштами;
- здійснення операцій з нерухомим майном, ціна якого суттєво відрізняється від ринкової.

Окрім типологічних досліджень, при визначенні критеріїв ризиків рекомендуємо СПФМ враховувати також **результати Національної оцінки ризиків***.

Таким чином, всебічний і якісний аналіз фінансових операцій клієнтів з урахуванням ризик-орієнтованого підходу дає можливість СПФМ ефективно виявляти фінансові операції, що підлягають фінансовому моніторингу та які можуть бути пов'язані, стосуються або призначені для фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення.

*сайт Держфінмоніторингу
(www.sdfm.gov.ua)/Національна
оцінка ризиків