



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА ФІНАНСОВОГО МОНІТОРИНГУ УКРАЇНИ

ОФІЦІЙНИЙ ВЕБ-САЙТ

ЗАТВЕРДЖЕНОНаказ Держфінмоніторингу України
"19" грудня 2008 р. № 265**Типології легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, через ринок нерухомого майна****ЗМІСТ****Вступ****I. Шахрайство на ринку нерухомого майна****II. "Будівельні афери"****III. Використання фіктивних угод з нерухомим майном****IV. Використання складних позик та кредитних ресурсів**

1. Використання кредитних схем
2. Схеми компенсаційної позики
3. Схеми з незаконного привласнення земельних ділянок нерезидентами

V. Використання осіб нефінансових професій

1. Маскування особи злочинця
2. Використання нотаріусів
3. Трастові рахунки

VI. Маніпулювання оціночною вартістю об'єкта нерухомості

1. Завищення/заниження ціни
2. Регулярний продаж/купівля

VII: Використання грошових інструментів

1. Готівка
2. Чеки і безготівкові перекази

VIII. Використання "технічних" ("сміттєвих") цінних паперів**IX. Використання заставних схем**

1. Заставні позики
2. Завищення ціни на заставні об'єкти нерухомого майна

X. Критерії ризику проведення фінансових операцій з нерухомим майном з метою ВК/ФТ**Вступ**

Типології, що узагальнювались Державним комітетом фінансового моніторингу України з урахуванням виявлених ним, а також правоохоронними, іншими компетентними державними органами України – учасниками національної системи запобігання та протидії легалізації (відмивання) коштів та фінансуванню тероризму схем, стосувались ринку нерухомого майна, котрий використовується злочинцями або злочинними угрупованнями для відмивання своїх незаконно отриманих доходів.

Основним завданням, яке Комітет поставив перед собою під час написання цих типологій, – надати максимум інформації та представити загальне уявлення щодо шляхів використання ринку нерухомого майна для легалізації (відмивання) злочинних коштів або фінансування тероризму.

Серед першочергових цілей, які були поставлені при підготовці типологій, можна виділити дві:

- дослідити методи, за допомогою яких незаконно отримані доходи направляються та легалізуються через ринок нерухомого майна;

- розробити рекомендації, що допоможуть виявити та упередити факти легалізації незаконно отриманих доходів через ринок нерухомого майна.

Дані типології описують властивості ринку нерухомого майна, які роблять його потенційно уразливим та відповідно привабливим для його використання злочинцями або

злочинними угрупованнями з метою легалізації (відмивання) злочинних коштів або фінансування тероризму.

Відомо, що "брудні" кошти можуть легко приховуватись в масі законних операцій і ринок нерухомого майна не є виключенням. Україною імplementовані міжнародні стандарти у сфері протидії відмиванню коштів і фінансуванню тероризму переважно в межах фінансового сектора, учасниками якого є банки, кредитні спілки, страхові компанії тощо. Як наслідок, на сьогоднішній день вже спостерігається тенденція поступового переміщення нелегальної діяльності до сфер, де потенціал для виявлення таких злочинів відносно малий.

Для проведення операції з нерухомим майном залучення на законних підставах агентів або агентств з нерухомості, нотаріусів тощо, є обов'язковим, але в існуючому законодавстві щодо цих категорій операцій відсутні їх зобов'язання щодо звітування до Держфінмоніторингу України. Тому зазначена сфера діяльності є дуже привабливою для легалізації (відмивання) коштів.

Агенти або агентства з нерухомості та нотаріуси є ключовими учасниками операцій, що здійснюються на ринку нерухомого майна, а тому виникає необхідність законодавчого врегулювання щодо віднесення цих учасників до суб'єктів первинного фінансового моніторингу.

Для зловживання на ринку нерухомого майна злочинці використовують різноматні методи, механізми та інструменти, переважна більшість з яких можуть вважатися цілком легальними, однак в них використовуються кошти нелегального походження.

Махінації в сфері торгівлі нерухомістю набувають все більш широкого масштабу. Злочинці відмивають кошти завдяки операціям з купівлі-продажу об'єктів нерухомості, здійснюють інвестиції у будівництво житла, незаконно отримують нерухомість у власність тощо.

Як правило, такі операції по легалізації злочинних доходів носять міжнародний характер. Професійні злочинці діють на міжнародному рівні не тільки тому, що прагнуть заволодіти більш масштабними ринками, але й тому, що ризик бути виявленими зменшується.

Типологія описує деякі ознаки проведення ризикових операцій на ринку нерухомого майна, які можуть свідчити про можливість проведення операцій з метою легалізації (відмивання) доходів або фінансування тероризму або пов'язані з такими діями. Ці ознаки ризику можуть допомогти суб'єктам первинного фінансового моніторингу класифікувати певні види операцій з використанням нерухомого майна в рамках належної обачливості при аналізі ризиків як нових, так і існуючих клієнтів, правоохоронним органам при проведенні розслідувань, а також іншим державним органам, задіяним у національній системі запобігання та протидії легалізації (відмиванню) коштів та фінансуванню тероризму.

I. Шахрайство на ринку нерухомого майна

Злочини, предметом яких є нерухомість, охоплюють широкий спектр розділів і статей Кримінального кодексу України. З числа злочинів у сфері нерухомості найбільш поширеним є шахрайство (ст. 190 КК).

Загальна схема шахрайства на ринку нерухомого майна така:

1. Пошук жертви;
2. "Обробка" жертви;
3. Первинне відчуження;
4. Остаточне відчуження.

1. Пошук жертви

Інформація про осіб з "групи ризику" збирається або за допомогою держустанов, які ведуть відповідний облік (це ЖЕКи, паспортні столи, міліція, БТІ, соціальні служби, лікарні), або за допомогою недержавних організацій, які навіть інколи видають себе як "благодійні" (наприклад, безкоштовні їдальні для безпритульних тощо).

2. "Обробка" жертви

Перший спосіб - до жертви приходять "благодійники" і входять в довіру, другий спосіб - груба сила: викрадення, споювання, насильницький підпис документів тощо.

3. Первинне відчуження

Перший продаж оформлюється на ім'я члена угруповання, так звані "перші прокладки" - це люди, яким нема чого втрачати.

Якщо ж з'являються родичі, що претендують на квартиру, або власник "взявся за розум" - тоді використовується так звана "друга прокладка", якій квартира перепродається від імені "першої прокладки".

Це, як правило, член нижчої ланки бандитського угруповання, що не "засвічений" в міліції. Тобто такий, що має вигляд добропорядного набувача. Правда, квартиру він зазвичай "купує" за дорученням та прикидається "наївним та довірливим". На час поки тривають судові справи (а це можуть бути роки), нерухомість використовується для отримання максимальної вигоди. З відомих випадків: в таких квартирах влаштовуються борделі, перевалочні пункти для нелегальних мігрантів, наркоманські притони - тобто все, що може приносити великий дохід. Тобто, з квартири намагаються за короткий строк отримати максимально можливий зиск та затягнути час (часто у людей, що хочуть повернути свої квартири, просто не вистачає коштів, щоб довгий час приймати участь у судових процесах та наймати адвокатів).

4. Остаточне відчуження

Якщо після першого відчуження з'ясовується, що жертву було обрано правильно (ніхто не заступився за жертву, не з'явилися родичі жертви, а отже, не пишуться скарги), або ж у жертви закінчилися сили протистояти бандитизму - квартира продається "добросовісним набувачам", тобто звичайним покупцям.

Частина коштів отриманих від продажу незаконно отриманої нерухомості надалі використовуються для фінансування подальших незаконних дій.

Приклад I[1]. Шахрайство з нерухомим майном

Шахраї вчиняли підробку паспортів, заповітів, нотаріально посвідчених документів, перереєстрацію нерухомого майна на себе та на знайомих - за винагороду. Жертви були обрані за однією ознакою - соціально незахищені.

Незаконно отримане майно злочинці легалізували шляхом перепродажу підставними особами для третіх осіб - добросовісних набувачів. А справжніх господарів шахраї або ж вивозили за межі України, пропонуючи їм роботу чи винагороду. Так постраждали опинялися далеко за межами рідного міста - на території Росії чи Білорусі, а зловмисники безперешкодно

завершували шахрайську операцію. Або ж наприклад, виготовлялися свідоцтва про смерть чи інші документи, згідно з якими вказані особи зникали з поля зору.

Ця нерухомість перепродувалась та переоформлювалась кілька разів, а люди фактично навіть не знали, що коїться з їхніми квартирами.

Важливо зазначити, що учасниками даної схеми виявилися не тільки ріелтери та нотаріуси, а й дільничні інспектори, які виступали в першу чергу "наводчиками", і яким добре відомо, хто із мешканців пиячить, вживає наркотики або ж потрапив у скрутне становище, втративши роботу, переживши сімейну драму або ж лишившись одинаком.

Предикатний злочин: шахрайство в особливо великих розмірах або організованою групою.

II. "Будівельні афери"

Ситуація на ринку нерухомості впродовж останніх років не втрачає своєї актуальності.

Зазвичай шахраї діють по таким схемам.

Компанія одержує земельну ділянку в користування й імітує початок робіт. У цей час проводиться рекламна кампанія із пропозицією купувати квартири в новобудові, ціна квадратного метра на яку нижче за середню ринкову. Кошти громадян, отримані від таких продажів, як правило, використовуються з метою особистого збагачення керівників компаній, але ніяк не для будівництва будинку. Коли вже зібрана певна сума, будівельна компанія попросту зникає.

Один із варіантів реалізації цієї схеми – це використання організацій-соінвесторів. Як приклад фірма укладає договори з організаціями-соінвесторами, по яких від їхнього імені й за їх же рахунок залучає кошти громадян; а також договори з організацією-забудовником про вкладення коштів відразу в кілька об'єктів. Знайшовши пайовиків і зібравши з них кошти, фірма зникає. Тим самим "кидає" як забудовника, так і пайовиків.

Також у таких схемах часто використовуються цільові облігації.

Суть схеми полягає в тому, що в обмін на вкладені в будівництво кошти, інвестори одержують цінні папери. Інтереси покупців квартир, що купують на етапі будівництва цільові облігації, з одного боку, захищені, оскільки, кожен випуск облігацій реєструється Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

Однак, як свідчить практика, повернути кошти за такими цінними паперами можуть тільки одиниці.

Приклад II[2]

ЗАТ «А» виступало замовником будівництва житлового багатоповерхового будинку у м. Києві. Кошти, майже **2 млн. грн.** (\$ 400 тис.), отримані від фізичних осіб-інвесторів будівництва, генеральний директор вказаного ЗАТ, зловживаючи службовим становищем, фактично привласнив. У цій кримінальній справі було встановлено 54 потерпілих.

Як наслідок, відносно генерального директора, вказаного ЗАТ, була порушена кримінальна справа. У квітні 2008 року генеральному директору було висунуте звинувачення в скоєнні злочину, санкції за який передбачають до 12 років позбавлення волі. За рішенням суду, як запобіжний захід для обвинуваченого було обрано підписку про невиїзд, але він не з'являвся на виклики слідчого, отже, в кінці серпня 2008 року він офіційно був оголошеним у розшук.

Предикатний злочин: присвоєння і розтрата чужого майна.

Приклад III[3]

У місті Києві функціонувало приватне підприємство, яке упродовж двох років збирало у інвесторів кошти на будівництво житлових будинків. За цей час було зібрано близько **12 млн. грн.** (\$ 2,4 млн.). В результаті, шахраї привласнили грошові кошти інвесторів на загальну суму понад **11,5 млн. грн.** (\$ 2,3 млн.).

Прокуратурою за даним фактом було порушено кримінальну справу за ознаками злочинів, передбачених ст.190 та ч.2 ст.364 КК України (шахрайство та зловживання владою або службовим становищем).

Предикатний злочин: шахрайство та зловживання владою або службовим становищем.

До основних груп методів, що використовуються для легалізації (відмивання) доходів, отриманих злочинним шляхом, на ринку нерухомого майна можна віднести:

- використання фіктивних угод з нерухомим майном.
- використання складних позик та кредитних ресурсів.
- використання осіб нефінансових професій.

- маніпулювання оціночною вартістю об'єкта нерухомості.
- використання грошових інструментів.
- використання "технічних" ("сміттєвих") цінних паперів.
- використання заставних схем.

III. Використання фіктивних угод з нерухомим майном

Такі схеми, у більшості випадків, являються лише частинами більш складних схем і використовуються на першому етапі відмивання – розміщення брудних коштів. А також – для надання таким коштам легального вигляду.

Обов'язковою умовою реалізації цієї схеми є фальсифікація документів стосовно об'єкта угоди.

Суть схеми

Кошти нелегального походження набувають законного вигляду розрахунків по угодах з нерухомим майном.

Відмивання коштів злочинного походження відбувається шляхом здійснення фіктивного продажу об'єктів нерухомого майна.

Приклад IV[4]. Використання фіктивних операцій з нерухомістю

Пан С, що проживає в Україні, одержав на рахунок в українському банку від підприємства – резидента України більше **7 млн. грн.** (\$ 1,4 млн.) за нібито продаж будинку, що йому належить.

При більш детальному аналізі було виявлено, що паспорт, який був пред'явлений від імені **Пана С** при укладанні, як самої угоди купівлі - продажу так і при зарахуванні коштів, заявлений як загублений.

Як було встановлено додатково в Державному реєстрі прав власності на нерухомість - інформації про те, що **Пан С** коли-небудь, володів або володіє нерухомістю, не знайдено.

Так само не було знайдено інформації щодо реєстрації прав власності на куплену нерухомість резидентом України.

З огляду на отриману інформацію щодо відсутності будь-якого нерухомого майна, що належить на праві приватної власності пану **С**, є підстави вважати, що **кошти**, отримані зазначеною особою за проданий будинок від **підприємства**, є **незаконно отриманими**.

Можливі підозри:

- використання втрачених, підроблених документів, що посвідчують особу.
- походження капіталів, залучених при проведенні операцій з нерухомим майном, невідоме;
- покупцем виступає юридична особа з незначним періодом діяльності (як правило такий термін не перевищує трьох місяців з дня державної реєстрації);
- відсутня угода купівлі-продажу нерухомого майна;
- відсутні майнові права на об'єкт, який передається угодою купівлі-продажу;
- інформація в угоді купівлі-продажу є непослідовною або некоректною;
- угода купівлі-продажу юридично недієздатна.

Інструменти:

- безготівкові перекази;
- фіктивні операції з нерухомим майном;
- втрачені, підроблені документи, що посвідчують особу.

Механізми і методи:

- банківські рахунки клієнтів, по яким і проводились фіктивні операції з нерухомим майном.

IV. Використання складних позик і кредитних ресурсів

Дуже поширеним способом поповнення компанією своїх обігових коштів є залучення кредитних ресурсів, серед яких дуже популярним способом є отримання позики від іншої компанії. Такі позики широко використовуються і на ринку нерухомого майна, а зловживання такими позиками використовуються злочинцями для легалізації злочинних коштів.

Відомі наступні схеми такого зловживання.

1. Використання кредитних схем

Такі схеми використовують злочинці для купівлі нерухомості безпосередньо, або опосередковано – шляхом купівлі цільових облигацій. По суті, злочинці позичають собі кошти для надання коштом вигляду законності їх походження або щоб приховати дійсне джерело їх походження.

Суть схеми

Злочинні кошти переміщуються, в т.ч. через кордони країн, та відповідно легалізуються під видом надання позики між компаніями, зареєстрованими у різних юрисдикціях. Надалі кошти інвестуються у нерухоме майно.

У подальшому, під видом виплат по кредиту кошти знову можуть використовуватись для фінансування злочинних дій.

Приклад V[5]

Деякий **Пан Х**, з метою легалізації своїх доходів, отриманих від незаконного продажу наркотичних засобів, створює дві **компанії А і В** та надає право виступати його законним представником місцевій трастовій компанії, яка і відкрила рахунки від його імені **компаніям А та В** у відповідних офшорних юрисдикціях.

Трастова компанія пояснила банкам, що компанії, які вона представляла були частиною міжнародної структури і що ці компанії прагнуть отримати свою вигоду завдяки сприятливим податковим умовам через кредити між її структурами (компаніями). Таке пояснення слугувало прикриттям для подальших транскордонних переказів «злочинних» коштів.

Таким чином, зазначені компанії були використані для маскуванню особи власника, а також для розміщення здобутих незаконним шляхом капіталів. Ці компанії і здійснили емісію цінних паперів на пред'явника, власником яких відповідно був **Пан Х**.

Надалі **Пан Х**, в одній із країн Європи, де він і мешкає, засновує **компанію С**, для реєстрації якої була використана підставна особа – **Пан У**, який згідно реєстраційних документів **компанії С** був власником та керівником, а сама **компанія С** займалася цілком легальною діяльністю. Цей **Пан У** і відкрив від імені **компанії С** рахунки у банку європейської країни.

Всі ці **компанії А, В та С** були використані **Паном Х** для реалізації схеми зворотної позики, яка застосовувалась для переміщення та відповідно легалізації його кримінальних коштів. Завдяки такій схемі, капітал, отриманий злочинним шляхом, спочатку акумулювався на рахунку **компанії А**, шляхом депонування готівки на рахунок цієї компанії. Під виглядом надання позик за допомогою **компаній В та С**, в кінці-кінців кошти були інвестовані в нерухоме майно у Європі, чим розширив легальну діяльність **Компанії С**.

Компанія С, періодично здійснювала виплату основної суми позики та відсотків за нею **Компанії В**, яка в свою чергу, проводила аналогічну операцію із **компанією А**. Кошти отримані **Паном Х** використовувались для фінансування його злочинних дій, а також виводились з під оподаткування.

Важливо зазначити, що злочинні кошти виявилися важкими для виявлення, оскільки **пан Х** змішав «злочинні» кошти, що походили від незаконного продажу наркотичних засобів, та «чисті» - від законної діяльності **компанії С**.

Предикатний злочин: незаконний продаж, розповсюдження наркотичних засобів.

Можливі підозри:

- походження капіталів, залучених при проведенні операцій з нерухомим майном: невідоме або знаходиться за кордоном, в т.ч. в країнах, що становлять максимальний ризик відмивання коштів та фінансування тероризму (далі – ВК/ФТ), зокрема, в офшорних юрисдикціях і юрисдикціях із строгою банківською таємницею;
- маскуванню особи власника за допомогою цінних паперів на пред'явника та з використанням трастової компанії;
- кредитор не має прямих відносин з позичальником грошей;
- фінансова установа не залучається до структури позики;
- відсутня угода позики між кредитором і позичальником;
- угода позики з ознаками фіктивності;
- інформація в угоді позики є непослідовною або некоректною;
- незвичні умови позики (наприклад, відсутня застава);
- відсутня економічна вигода, невизначений термін та сума погашення боргу.

Інструменти:

- позика;
- транскордонні перекази;
- нерухоме майно.

Механізми і методи:

- компанії, розташовані в країнах, що ставлять максимальний ризик ВК/ФТ, зокрема, в офшорних юрисдикціях і юрисдикціях із строгою банківською таємницею;
- рахунки компаній, відкриті в банківських установах, розташованих в країнах, що становлять максимальний ризик ВК/ФТ, зокрема, в офшорних юрисдикціях і юрисдикціях із строгою банківською таємницею;
- компанія, зареєстрована на підставну особу;
- банківський рахунок компанії, зареєстрованої на підставну особу;
- використання цінних паперів на пред'явника та трастової компанії здійснюється з метою маскуванню особи власника;
- купівля нерухомого майна;
- змішування «злочинних» коштів, що походили від незаконного продажу наркотичних засобів, та «чистих» - від законної діяльності компанії, здійснювалось з метою ускладнення виявлення схеми.

2. Схеми компенсаційної позики

Поряд із схемами зворотної позики, на ринку нерухомого майна кошти злочинного походження також відмиваються із використанням компенсаційних позик.

Так, особа розміщує кошти, здобуті від протиправної діяльності, на депозитному рахунку в банку. Далі отримується кредит, забезпеченням якого є кошти на депозиті.

В деяких випадках можлива участь в схемі працівників фінансової установи, що супроводжується наданням недостовірної інформації для отримання кредиту.

Така схема зазвичай виявляється банківськими установами в ході аналізу стану та динаміки банківських рахунків, а також при фінансовому аналізі. При цьому існує достатня вірогідність виявити схему при здійсненні виїзних перевірок органом регулювання і нагляду,

дослідженні фінансової операції Держфінмоніторингом України або проведенні оперативних перевірок правоохоронними органами.

Враховуючи значні обсяги коштів, які можуть бути легалізовані, то ця схема може бути досить небезпечною. Вона зазвичай тісно пов'язана з використанням різних об'єктів застави, таких як банківські метали, цінні папери, майнові права тощо. До того ж, з метою ускладнення виявлення схеми, сам предмет застави може бути розміщено не в банку, що видає кредит, а в іншій фінансовій установі, в тому числі за кордоном.

Особливу небезпеку ця схема становить при змові злочинців з працівниками банку. В такому випадку, стає можливою підrobка кредитної документації, документів на заставу тощо. У разі розкриття схеми в останньому випадку виникає загроза втрати банком репутації.

Суть схеми

Особа розміщує кошти, здобуті від протиправної діяльності, на депозитному рахунку в банку. Далі отримує кредит, забезпеченням якого є кошти на депозитному рахунку.

В подальшому платежі по наданій позиції особою не здійснюються, а предмет застави переходить у власність позикодавця.

Приклад VI[6]

Деякий **пан X**, який був злочинцем, засновує в офшорній юрисдикції **компанію А**. Для маскуванню своєї особи **пан X** використав в якості законних представників трастову компанію.

У подальшому, в іншій юрисдикції **пан X** засновує іншу **компанію В**, при чому при реєстрації використав підставну особу, в особі деякого **пана Y**, який згідно з реєстраційними документами компанії був власником та керівником **компанії В**.

Сама **Компанія В** володіла декількома об'єктами нерухомості, які надавалися в оренду фізичним та юридичним особам. Таким чином, **Пан X** заробляв через **компанію В** цілком легальні гроші, отримані від здачі в найм об'єктів нерухомості.

Враховуючи те, що **пан X** був обмежений у коштах легального походження і прагнув розширити бізнес **компанії В**, то він використав схему компенсаційної позики для інвестування коштів злочинного походження у нерухоме майно.

Надалі, **пан X** вносить кошти злочинного походження на рахунок **компанії А** і забезпечує укладання угоди позики між **Компанією В** та банком, що знаходились в одній юрисдикції, під заставу коштів **Компанії А**.

Поряд з цим **пан X** забезпечує укладання банківської гарантії між двома банками. Так, банк, що знаходився в офшорній юрисдикції, був готовий забезпечити банківську гарантію закладеним депозитом **Компанії А**.

Згідно з умовами договору-позики – у випадку неспроможності **Компанією В** виплатити позику та відсотки за нею, банк, що надав кредит може використовувати кошти **компанії А**, які розміщувались на депозитному рахунку банківської установи, зареєстрованої в тій же офшорній юрисдикції, що і **компанія А**, для врегулювання фінансових питань.

Як наслідок **компанія В** отримує позику, яка одразу інвестується у нерухоме майно. При чому, прибутки від легальної діяльності **компанії В** йшли на фінансування нелегальних дій **пана X**.

Через деякий період часу **компанія В** попросту припиняє здійснення платежів по виплаті основної суми позики та відсотків за нею. А банк, що надав позику, в свою чергу, використовує кошти, розміщені на депозитному рахунку в офшорній юрисдикції, для врегулювання фінансових питань.

Можливі підозри:

- походження капіталів, залучених при проведенні операцій з нерухомим майном: невідоме або знаходиться за кордоном, в т.ч. в країнах, що становлять максимальний ризик ВК/ФТ, зокрема в офшорних юрисдикціях;
- немає посилань в угоді позики щодо застави основного предмету позики;

- заставодавець, залучений до угоди позики, не був відомий;
- маскування особи власника, в даному випадку здійснювалось з використанням трастової компанії;
- позичальник грошей не був готовий надати інформацію щодо заставодавця, залученого до угоди позики;
- складна природа схеми позики не могла бути виправданою;
- несподіване невиконання умов надання позики, а саме різке припинення здійснення платежів по виплаті основної суми позики та відсотків за нею.

Інструменти:

- позика;
- транскордонні перекази;
- нерухоме майно;
- застава.

Механізми і методи:

- компанія, розташована в країні, що становить максимальний ризик ВК/ФТ, в даному випадку в офшорній юрисдикції;
- рахунок компанії, відкритий в банківській установі, розташованій в країні, що становить максимальний ризик ВК/ФТ, зокрема, в даному випадку в офшорній юрисдикції;
- компанія, зареєстрована на підставну особу;
- банківський рахунок компанії, зареєстрованої на підставну особу;
- купівля нерухомого майна;
- використання трастової компанії здійснюється з метою маскування особи власника.

3. Схеми з незаконного привласнення земельних ділянок нерезидентами

Суть схеми

Суть таких схем полягає у отриманні резидентами України від нерезидентів кредитних коштів для здійснення фінансово-господарської діяльності. На отриманні від нерезидента кошти, резидентом скуповуються земельні ділянки, а кредитні кошти попросту не повертаються.

Згідно з законодавством України, нерезиденти не мають права бути власниками землі сільськогосподарського призначення в Україні.

Але, відповідно до законодавства України, у випадку несвоєчасності або неможливості повернення кредиту, будь-яке нерухоме майно може перейти у власність нерезидента.

Таким чином, створюються певні умови для незаконного привласнення землі в Україні конкретним нерезидентом, що дає можливість, за рахунок існування законодавчої прогалини, обійти прямі норм законодавства, які забороняють нерезидентам володіти земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Приклад VII[2]

Новостворене українське підприємство одержує від **новоствореного нерезидента** Республіки Кіпр - кредит у сумі **96,68 млн. дол. США (389,68 млн. грн.)**

При цьому, **директорами кіпрської компанії**, як з'ясувалося у ході розслідування є громадяни України.

Надалі, отримані від нерезидента гроші перераховуються на рахунки **5-ти** фізичних осіб **за земельні ділянки**, на загальну суму **75,03 млн. дол. США**. Фізичними особами було продано **33,92 га** землі сільськогосподарського призначення.

Крім того, встановлено, що **2 фізичні особи** являються особами, причетними до виділення земель саме тієї районної адміністрації, на території якої розташовані продані землі. У цьому випадку простежуються «корупційні» дії посадових осіб районної адміністрації.

Приклад VIII[8]

Райдержадміністрацією було виділено **90 га** землі на створення садівницьких товариств, членами яких стало біля 500 студентів. Як з'ясувалося у подальшому, зазначені студенти являлися підставними власниками земельних ділянок.

Далі, за фіктивними договорами купівлі-продажу права власності на земельні ділянки, від студентів через ряд фізичних осіб, переходять до 4-х фізичних осіб.

Останні, в свою чергу продають земельні ділянки **ТОВ «А»** за **191 млн. грн.** (\$ 38,2 млн.), а отримані кошти вносять на депозитні рахунки, і використовують у приватних цілях на придбання рухомого та нерухомого майна.

У ході розслідування було встановлено, що **ТОВ «А»** отримало кредит у розмірі **212 млн. грн.** (\$ 42,4 млн.) на будівництво котеджного містечка, а зміни цільового призначення землі не відбулося на жодному з етапів проведених операцій. Поручителем за надання кредиту перед банком виступала фізична особа – нерезидент України.

Приклад IX[9]

Задokumentовано факт здійснення легалізації (відмивання) доходів одержаних злочинним шляхом, при здійсненні купівлі продажу земельних ділянок.

Так, на підставі фальсифікованих рішень міської ради, було виділено та зареєстровано на підставних фізичних осіб земельні ділянки загальною площею **36 га** для будівництва та обслуговування індивідуальних житлових будинків, господарських будівель і споруд.

Після чого, вказані земельні ділянки, на підставі договорів купівлі-продажу були переоформлені на низку юридичних та фізичних осіб.

В подальшому, зазначені фізичні та юридичні особи реалізували належні їм земельні частки іншому громадянину за **40 млн. грн.** (\$ 8 млн.), який реалізував їх підконтрольному нерезиденту України компанії (м. Женева, Швейцарія) за **325 млн. грн.** (\$ 65 млн.).

Частина з отриманих коштів цей громадянин легалізував в Україні, використавши для придбання нерухомості в м. Києві та інвестування у будівництво елітного житла, а решту зняв готівкою в одному з комерційних банків.

Можливі підозри (приклади VII, VIII та IX):

- походження капіталів, залучених при проведенні операцій з нерухомим майном, невідоме та знаходиться за кордоном;
- новостворене підприємство організовано виключно для придбання земельних ділянок і ніякої іншої фінансово-господарської діяльності не здійснює та підконтрольне нерезиденту;
- учасниками схеми є юридичні особи з незначним періодом діяльності (як правило такий термін не перевищує трьох місяців з дня державної реєстрації);
- здійснення купівлі-продажу земельних ділянок за цінами, суттєво відмінними від ринкових;
- невиконання умов надання позики, а саме різке припинення здійснення платежів по виплаті основної суми позики та відсотків за нею;
- учасники схеми фізичні особи, в т.ч. засновники юридичних осіб вік та/або фізичний стан яких може свідчити про неможливість активної підприємницької діяльності (віком до 25

або понад 70 років).

Інструменти, механізми та методи, ідентифіковані в схемах (Приклади VII, VIII та IX):

Інструменти:

- позика;
- транскордонні перекази;
- земельні ділянки;
- застава – майно компанії-позикоотримувача в т.ч. куплені земельні ділянки.

Механізми і методи:

- новостворені компанії з ознаками фіктивності;
- підставні особи;
- нотаріус, який забезпечує укладання угод по передачі майнових прав на земельні ділянки.

V. Використання осіб нефінансових професій

В результаті роботи Держфінмоніторингу України та суб'єктів національної системи протидії легалізації злочинних доходів, здобувається певний досвід по ефективності виявлення схем відмивання.

Як наслідок, злочинці намагаються пристосувати свої методи до нових умов і схеми відмивання стають більш складними та заплутаними.

Також про цей факт зазначають і міжнародні експерти і наголошують на те, що замість прямого вкладення коштів у банки злочинці наймають професіоналів для їх відмивання (юристи, нотаріуси, бухгалтери, аудиторі компаній й представники інших професій), які можуть сприяти розміщенню брудних доходів у законні фінансові системи. Такі особи залучаються для створення або вдосконалення схем відмивання, направлених насамперед на здійснення непомітного переміщення незаконно отриманих капіталів.

Така тенденція також спостерігається і на ринку нерухомого майна.

1. Маскування особи злочинця, шляхом використання у схемах осіб нефінансових професій

Міжнародний досвід свідчить, що злочинці та терористи використовують осіб нефінансових професій для встановлення відносин з фінансовими установами. Особливо характерним є залучення таких осіб з метою надання видимості законності щодо укладеної угоди на етапах відкриття рахунків, обрання предмету застави та прав на його і т.д.

Як правило рахунки у таких схемах відкриваються від імені осіб нефінансових професій для здійснення операцій від їх імені.

Приклад X[10]. Використання агента з нерухомості (брокера)

Довірена особа трастової компанії, яка розташована в офшорній юрисдикції, використовує агента нерухомості для купівлі нерухомості в одній з країн Європи.

Агент нерухомості, для надання позики, надає банківській установі пакет документів. За результатами розгляду яких, банк відмовляється від надання позики, оскільки банку здалося підозрілим участь трастової компанії та агента з нерухомості, і це було зроблено свідомо, з метою маскування особи справжнього власника.

За результати чого банк надав відповідне повідомлення до підрозділу фінансової розвідки (далі – ПФР).

В процесі детального аналізу наданої банком інформації, ПФР було встановлено додатково, що один із членів правління трастової компанії є пов'язаний з банком, що підозрюється у зв'язках із терористичною організацією.

Можливі підозри: використання трастової компанії та особи нефінансової професії здійснено з метою маскуванню особи справжнього власника.

Інструменти, механізми та методи, ідентифіковані в схемі:

Інструменти:

- нерухоме майно;
- позика.

Механізми і методи:

- власник рахунку - фізична особа посередник;
- офшорний клієнт – трастова компанія, що становить ризик ВК/ФТ максимальний;
- агент нерухомості.

2. Використання нотаріусів

Нефінансові професії, такі як нотаріуси, агенти нерухомості і т.п., також можуть використовуватись злочинцями в своїх схемах, оскільки вони відіграють центральну роль при здійсненні операцій на ринку нерухомого майна. Їх залучають, в межах функцій, для розміщення та запобігання виявлення іншими учасниками системи протидії ВК/ФТ ознак відмивання грошей або фінансування тероризму.

Міжнародні стандарти у сфері ВК/ФТ встановлюють обов'язок до окремих категорій нефінансових професій звітувати про підозрілу діяльність їх клієнтів до ПФР.

При цьому міжнародний досвід показує, що їх роль у виявленні нелегальної діяльності може бути істотною.

Зокрема, нотаріуси можуть виявити неправдиві дані в підписаних на передачу власності документах, що можуть стосуватися як осіб, що проводять операцію, так і предмет угоди.

Проте, в Україні, на даний час, процес щодо залучення зазначених нефінансових професій до таких, що мають звітувати про підозрілу діяльність їх клієнтів до ПФР знаходиться ще на початкових стадіях.

Приклад XI[11]

Директор однієї компанії, який є вихідцем із східної Європи, відкрив для своєї компанії рахунок в одному Бельгійському банку. На цей рахунок і були зараховані кошти, що надійшли із-за кордону.

Отриманий капітал потім був використаний для придбання нерухомості.

Для цього нотаріусові були перераховані кошти для здійснення такої операції.

Це була цілком легальна та повсякденна операція, і під час здійснення якої ніяких підозр у нотаріуса не виникло, аж до того моменту, коли ця ж компанія через деякий проміжок часу не почала процедуру самоліквідації.

У зв'язку з цим, компанія продає нещодавно куплену нерухомість, але вже за ціною, що значно вище ринкової.

Таким чином, кошти легалізуються і відповідно "вливаються" у фінансову систему, походження яких за твердженням правоохоронних органів походить від здійснення організованого злочину.

Це свідчить, що компанія використовувалась для здійснення спекулятивних операцій із власністю з метою відмивання злочинних капіталів.

Можливі підозри: використання нотаріуса для купівлі нерухомого майна. Враховуючи, що банківський рахунок компанії не використовувався для здійснення інших

операцій – це може свідчити, що компанія була створена для здійснення спекулятивних операцій із нерухомістю.

Інструменти:

- транскордонний переказ;
- нерухоме майно.

Механізми і методи:

- банківський рахунок, власник якого - фізична особа посередник;
- офшорний клієнт – трастова компанія, що становить ризик ВК/ФТ максимальний;
- купівля нерухомого майна;
- нотаріус.

Приклад XII[12]

Одна особа – нерезидент Бельгії, була представлена юристом в банку для того, щоб відкрити там рахунок. На цей рахунок від імені невідомої особи надходили значні кошти із-за кордону. Ці кошти були використані для придбання нерухомості в Бельгії. У рамках одного із внесків іноземної особи, останній допомогли інші іноземні інвестори створити певну складну структуру.

Інформація, отримана ПФР від нотаріальної контори, показала, що дві холдингові компанії були засновані чотирма іноземними компаніями за допомогою цієї нотаріальної контори в Бельгії. У свою чергу, ці дві холдингові компанії створили ще дві компанії в Бельгії, що функціонують на бельгійському ринку нерухомості. Особи, що представляли ці компанії (юрист і торговець алмазами), були посередниками цих компаній та здійснювали інвестиції в нерухомість. Вони були підставними та діяли від імені іноземця. Більше того, юрист, який представляв інтереси цієї особи в банку, був раніше задіяний у скоєнні подібних злочинів. Виявилось, що адреса зареєстрованого офісу бельгійської компанії була тією ж, що й адреса фірми юриста. Отже, роль юриста полягала у створенні схеми, яка дозволяла б відмивати кошти нерезидентів через інвестування у проекти нерухомості в Бельгії.

Можливі підозри:

- походження капіталів, залучених при проведенні операцій з нерухомим майном, невідоме та знаходиться за кордоном;
- учасниками схеми є компанії, що працюють тільки через представників, які є підставними особами;
- збіг реквізитів учасників операцій (в даному випадку – адреси місцезнаходження організацій);
- використання юриста здійснювалось для створення схем відмивання коштів.

Інструменти:

- транскордонний переказ;
- нерухоме майно.

Механізми і методи:

- юрист – в даному випадку центральна особа у схемі відмивання;
- компанії, що працюють тільки через представників;
- купівля нерухомого майна;
- підставні особи.

3. Трастові рахунки

Трастовий рахунок[13] - окремий банківський рахунок, яким розпоряджається третя сторона від імені двох інших залучених в операцію. Коштами розпоряджається довірена особа у відповідності до отриманих інструкцій або доки невиконані певні поставлені зобов'язання.

Приклад XIII[14]

При проведенні перевірки особи, було виявлено, що адвокат залучався до відмивання коштів через операції з нерухомим майном та інші операції. Адвокат, використовуючи нотаріальні акти на купівлю нерухомості, скуповував нерухомість, а для уникнення виявлення цих операцій використовував структуровані фінансові операції ("смерфінг").

Адвокат відкрив для особи трастові рахунки, і виступив гарантом, що структуровані операції будуть використовуватись для купівлі власності та для виплат заставного майна.

Деяка власність була куплена для родичів цієї особи, хоча адвокат не мав жодних стосунків з ними. Адвокат також виступав консультантом особи стосовно купівлі цінних паперів та при зарахуванні коштів структурованими платежами на його трастовий рахунок для подальшої оплати об'єктів нерухомості.

Можливі підозри:

- використання трастового рахунку для купівлі власності та виплати заставного майна, а також цінних паперів на пред'явника – зроблено свідомо, для приховування реального вигодоодержувача;
- кошти зараховувались невеликими сумами – для уникнення виявлення;
- джерело походження коштів невідоме, або знаходиться за кордоном;
- оплата здійснювалась готівковими коштами.

Інструменти:

- структуровані операції;
- нерухоме майно.

Механізми і методи:

- використання трастового рахунку для купівлі власності та виплати заставного майна;
- купівля власності для замовника (центрального учасника схеми).

VI. Маніпулювання оціночною вартістю об'єкта нерухомості

Маніпулювання ринковою ціною об'єкту нерухомості може включати як недооцінку, так і переоцінку, що супроводжує угоди купівлі/продажу. Ринкова вартість нерухомого майна може виявитись важкою для оцінювання, особливо якщо це стосується нестандартних об'єктів нерухомості, таких як готельні комплекси, спортивні клуби. Ця тенденція і використовується злочинцями, що в свою чергу полегшує маніпулювання ринковою вартістю.

Суть схеми відмивання коштів з використанням спекулятивних операцій при торгівлі нерухомістю полягає у наступному.

Посередник на кошти, одержані злочинним шляхом, купує за низькою ціною об'єкт, а потім перепродає його зловмиснику за значно вищою ціною. Тобто, завдяки штучному завищенню вартості нерухомості, посередник отримує не тільки прибуток, але й легалізує злочинні кошти.

Відмінною ознакою такої схеми може бути циклічний перепродаж об'єктів, а також участь «транзитних», фіктивних фірм. При цьому може використовуватись фальсифікація оціночної документації на нерухомість, договорів купівлі-продажу.

Як правило, такі схеми є частиною більш складної схеми та використовується безпосередньо для надання брудним коштам легального вигляду.

Зазвичай схема розкривається при порівнянні реальної та ринкової вартості об'єктів нерухомості, а також при дослідженні суб'єктів перепродажу (встановлення циклічності операцій).

1. Завищення/заниження ціни

Суть схеми полягає в купівлі/продажу власності за завищеними/заниженими цінами. Використання цього методу повинно викликати підозри, оскільки здійснюється купівля/продаж власності з незвичною прибутковістю/збитковістю і, як правило, такі угоди здійснюються між пов'язаними учасниками.

В таких схемах для покупки власності часто використовуються суб'єкти господарювання з ознаками фіктивності. Після покупки власності, ці компанії починають процес самоліквідації. В цей час злочинці викуповують власність цих компаній за ціною, значно вищою за ринкову вартість. Це дає можливість легалізувати "брудні" капітали та приховати походження цих коштів.

Ще одним досить поширеним методом є використання методу заниження ціни об'єкта нерухомості в угоді купівлі-продажу. Іншими словами, ціна вказана в угоді купівлі-продажу менша за ціну об'єкта, яку необхідно сплатити. Різниця між ціною, яку необхідно сплатити за об'єкт та тією, що вказана в угоді купівлі-продажу, оплачується відповідно коштами незаконного походження "під столом".

Надалі власність продається за ринковою вартістю, тим самим забезпечується легалізація незаконно отриманих коштів.

Приклад XIV[15]

Пан К, американець, який проживає в Україні, отримав на рахунок в українському банку велику суму коштів (кілька сотень тисяч доларів США). Зазначені кошти надійшли із-за кордону від іншого іноземця - **Пана Т**.

За інформацією іноземних компетентних органів, **Пан Т** безпосередньо займався незаконною торгівлею наркотиками та відмиванням коштів на міжнародному рівні. А **Пан К** залишив США щоб уникнути покарання за скоєння злочину.

Пан К витратив отримані кошти на придбання житлових квартир. Причому колишнім власником деяких з них був **Пан Т**.

Квартири перепродавались за цінами, суттєво відмінними від ціни покупки (завищеними чи заниженими). Також, при перепродажу паном К однієї з квартир, в договорі були зазначені неправдиві дані щодо об'єкту угоди.

Предикатний злочин: незаконний продаж, розповсюдження наркотичних засобів.

Можливі підозри:

- походження капіталів, залучених для проведення операцій з нерухомим майном, невідоме та знаходиться за кордоном;
- учасник схеми є особа, яка притягувалась до кримінальної відповідальності;
- учасники транскордонного переказу не мають прямих стосунків;
- здійснення операцій з купівлі/продажу одного об'єкту нерухомого майна в дуже короткий проміжок часу;
- перепродаж нерухомого майна за завищеними/заниженими цінами здійснюється з метою надання капіталом виду легального походження;
- інформація в договорі купівлі/продажу є непослідовною, некоректною або неправдивою.

Інструменти:

- нерухоме майно;
- транскордонні перекази.

Механізми і методи:

- рахунок, відкритий в банківській установі, на який і надходять кошти з-за кордону;
- угоди з купівлі/продажу нерухомості, забезпечення укладання яких здійснює нотаріус.

2. Регулярний продаж/купівля

Використання цього методу полягає в регулярному, послідовному продажі або купівлі власності, кожного разу за ціною, вищою за попередню.

Приклад XV[16]

Адвокат засновує декілька компаній (причому для приховування особи власника – були використані акції на пред'явника). Надалі одна з цих компаній купує власність – незабудовані земельні ділянки. Декількома тижнями пізніше, цільове призначення земельних ділянок було змінено, і вони вже класифікувались як під забудову.

Надалі адвокат з використанням позики оформлював об'єкти власності у заставу юридичним особам, що зареєстровані в офшорних юрисдикціях.

З кожною подальшою передачею майна, ціна на земельні ділянки збільшувалась. Причому такі передачі майна відбувались між компаніями з ознаками фіктивності, які керувались адвокатом.

В кінці-кінців застава була анульована коштами з кореспондентського рахунку, який використовувався виключно для здійснення операцій із власністю.

Більш детальний аналіз показав, що покупцем та продавцем власності виступала одна особа – керівник злочинної організації, а кошти, що використовувались для фінансування операцій із власністю були отримані злочинним шляхом (торгівля наркотиками). Також було виявлено і інші протиправні діяння, що використовувались для реалізації схеми, зокрема, хабарництво.

Предикатний злочин: незаконний продаж, розповсюдження наркотичних засобів.

Можливі підозри:

- походження капіталів, залучених при проведенні операцій з нерухомим майном: невідоме або знаходиться за кордоном, в т.ч. в країнах, що становлять максимальний ризик ВК/ФТ, зокрема в офшорних юрисдикціях;
- постійне збільшення ціни на земельні ділянки;
- використання адвоката, акцій на пред'явника здійснювалось з метою маскування особи власника;
- кореспондентський рахунок банку використовувався виключно для здійснення операцій із власністю.

Інструменти:

- позика;
- транскордонні перекази;
- нерухоме майно;
- хабарництво.

Механізми і методи:

- фіктивні компанії, зареєстровані в офшорній юрисдикції;
- адвокат;
- банківські рахунки компаній.

Типологія VII: Використання грошових інструментів

Використання грошових інструментів в операціях з нерухомим майном насамперед стосується готівкових коштів, не дивлячись на те, що і форми розрахунку оплати продовжують удосконалюватись.

Інші грошові інструменти, що можуть використовуватись злочинцями в операціях з нерухомим майном – чеки, безготівкові перекази тощо.

1. Готівка

Купівля дорогої власності за готівкові кошти – це один із шляхів, коли великі суми коштів можуть бути інтегровані у фінансову систему.

Приклад XVI[17]. Використання готівкових коштів для купівлі нерухомого майна

Міжнародна злочинна група, що діяла в країнах Америки та Європи, легалізувала свої капітали, які походять від наркотичної торгівлі, з використанням фінансової установи, а також з використанням операцій з нерухомим майном у різних країнах.

Злочинна організація, керівником якої є **Пан В**, переправляє кокаїн з Південної Америки до країн Європи, маскуючи свій товар у гумових циліндрах.

Частина грошей, що були прибутком від продажу кокаїну, таким самим шляхом повертались до Південної Америки для фінансування подальших незаконних дій.

Для легалізації іншої частини грошей **Пан В** придбав в одній із Латиноамериканських країн вже працюючу фінансову установу; змінив її назву і став відповідно власником і директором. Тим самим злочинна організація уникла строгого контролю зі сторони контролюючих органів.

Одночасно, в Європі, ця злочинна організація також придбала комерційні компанії, які керувались громадянами з Латиноамериканської країни, і відкрила банківські рахунки в різних фінансових установах. Основною діяльністю цих комерційних компаній була торгівля дорогоцінним камінням, посередництво при операціях з нерухомим майном і т.д.

Надалі саме ці компанії і виконували незвичайні операції. Вони і вносили на свої рахунки готівкові кошти, в дрібних купюрах, в сумах вище за **EUR 500 тис.** та негайно переплавляли їх за кордон, на рахунки перекупленої фінансової установи, що належала **Пану В**.

Підставою для перерахування цих грошей слугувало нібито інвестування коштів в сектор нерухомого майна.

Як було встановлено додатково, за цією схемою протягом півтора року, на рахунки компаній було зараховано більше **\$ 160 млн.**

Предикатний злочин: незаконний продаж, розповсюдження наркотичних засобів.

Можливі підозри:

- походження готівкових коштів, що зараховувались на рахунки компаній, основною діяльністю яких була торгівля дорогоцінним камінням та посередництво при операціях з нерухомим майном, невідоме;
- компанії не здійснюють реальної фінансово-господарської діяльності;
- зарахування на рахунки компанії готівкових коштів, основною діяльністю яких була торгівля дорогоцінним камінням та посередництво при операціях з нерухомим майном, готівкових коштів і негайне перерахування цих коштів на за кордон;
- зарахування готівкових коштів у дрібних купюрах;
- кошти переводились на рахунки однієї фінансової установи;
- використання перекупленої фінансової установи було зроблено свідомо – для уникнення строгого контролю зі сторони контролюючих органів.

Інструменти:

- транскордонні перекази;
- готівка;
- нерухоме майно.

Механізми і методи:

- перекуплена фінансова установа;
- компанії, основною діяльністю яких була торгівля дорогоцінним камінням та посередництво при операціях з нерухомим майном;
- банківські рахунки компаній.

2. Чеки і безготівкові перекази

Деякі випадки свідчать про те, що злочинці досить часто використовують безготівкові перекази та чеки для переправлення своїх капіталів. Досить багато випадків свідчать, що кошти з початку зараховуються на рахунки готівкою, чеками або через безготівкові перекази. Кошти не залишаються на рахунку на довгий час, їх швидкість обігу досить висока, і в кінці кінців вони використовуються для придбання нерухомого майна.

Дослідження таких рахунків показало, що вони відкриваються як правило тільки для однієї мети, а саме для проведення операцій такого типу. Основна мета яких – приховати реальне джерело походження коштів та їх власників.

Приклад XVII[18]. Використання банківського рахунку для купівлі нерухомого майна і легалізації капіталів, отриманих від торгівлі людьми

Підозри банку виникли після того як з банківського рахунку клієнта азіатського походження через нотаріуса кошти були направлені на придбання нерухомого майна. Аналіз операцій по рахунку показав, що кошти на рахунок надходять від азіатів, що проживають за кордоном. (

Більш детальний аналіз показав, що рахунок був використаний, як транзитний, іншими людьми азіатського походження для купівлі нерухомого майна, а кошти були доходом від торгівлі людьми.

Предикатний злочин: торгівля людьми.

Можливі підозри:

- походження коштів, що зараховувались на рахунок, невідоме;
- джерело походження капіталів знаходиться за кордоном;
- зарахування в безготівковій формі і списання з рахунку фізичної особи коштів, з призначенням платежу, яке не пов'язане з постійним характером діяльності цієї фізичної особи;
- суми, на які здійснюються фінансові операції, не відповідають майновому стану клієнта;
- рахунок використовується виключно як транзитний – для придбання нерухомого майна.

Інструменти:

- транскордонні перекази;
- нерухоме майно.

Механізми і методи:

- нотаріус;

- банк;
- банківський рахунок клієнта.

Приклад XVIII[19]

Даний приклад стосується імпорту 24 кг героїну, схованого в перевезеному вантажі. Справа ініціювалася після визначення підозрілих потоків (на суму більш ніж 25 млн. австралійських доларів) з Австралії до країн Південно-Східної Азії, використовуючи смерфінг. Електронні грошові перекази й банківські чеки замовлялися від імені синдикату.

Банківські чеки, отримані від різних фінансових інститутів Південно-Східної Азії, згодом були використані для придбання нерухомості в Австралії.

Синдикат скористався послугами юриста для відкриття банківського рахунку й реєстрації компанії. Юрист також надавав інвестиційного характеру поради керівництву компанії. Крім того, синдикат залучив повірених осіб для придбання власності за кордоном, використовуючи банківські установи, (кошти переводились довіреної особи через трастовий рахунок).

Предикатний злочин: незаконний продаж, розповсюдження наркотичних засобів.

Можливі підозри:

- походження коштів невідоме;
- джерело походження капіталів знаходиться за кордоном;
- свідоме використання структурованих операцій ("смерфінг") здійснювалось для уникнення виявлення ;
- використання юриста здійснювалось для створення схем відмивання коштів;
- рахунок використовується виключно як транзитний – для інвестування коштів нелегального походження у надійні галузі економіки.

Інструменти:

- транскордонні перекази;
- банківські чеки;
- нерухоме майно.

Механізми і методи:

- нотаріус;
- банківський рахунок клієнта;
- трастовий рахунок;
- структуровані операції ("смерфінг");
- повірені особи.

VIII. Використання "технічних" ("сміттєвих") цінних паперів

"Технічні" ("сміттєві") цінні папери використовуються як основний інструмент у схемах відмивання доходів, виведення валютних коштів за кордон.

За результатами моніторингу операцій з цінними паперами, у тому числі за участю нерезидентів, можна зробити висновок, що близько третини загального обсягу операцій здійснюється з акціями акціонерних товариств, що були створені шляхом реорганізації з товариств з обмеженою відповідальністю, та статутні фонди яких формувались цінними паперами або іншими негрошовими коштами. Такі акціонерні товариства фактично є фіктивними, створення яких має на меті не залучення інвестицій для здійснення господарської діяльності, а виключно емісію цінних паперів, що використовуються для маніпуляцій на фондовому ринку та у схемах відмивання злочинних доходів.

Приклад XIX[20]. Незаконне заволодіння нерухомістю та подальша легалізація з використанням механізмів "технічних" цінних паперів

З метою продажу нерухомого майна, що належить **ЗАТ „Ч”**, його посадові особи засновують разом з підконтрольною компанією-нерезидентом **ТОВ „С”** з юридичною адресою за місцезнаходженням **ЗАТ „Ч”**.

До статутного фонду вказаного **ТОВ „С”** внесено частки, які розподілено засновниками наступним чином:

статутний внесок **ЗАТ „Ч”** - об'єкти нерухомості, які були на балансі ЗАТ (складські приміщення та адміністративні будинки) на загальну суму **1,33 млн. грн.** (\$ 266 тис.);

статутний внесок нерезидента - акції українського підприємства **ВАТ "К"** на загальну суму **4,03 млн. грн.** (\$ 806 тис.).

Слід зазначити, що є підстави вважати акції **ВАТ „К”** „технічними”, оскільки ВАТ було створено шляхом реорганізації товариства з обмеженою відповідальністю та має два засновника – приватні підприємства з ознаками „фіктивності” (анульовані свідоцтва платника ПДВ), статутні внески яких склали відповідно **17 млн. грн.** (\$ 3,4 млн.) та **51 млн. грн.** (\$ 10,2 млн.).

За результатами перевірки було встановлено, що **ЗАТ „Ч”** та компанія-нерезидент уклали угоду обміну, за якою дані „технічні” акції були обмінені на майнові права на нерухоме майно **ЗАТ „Ч”**. При цьому, нерухомість була оцінена за залишковою балансовою вартістю, що значно менше її ринкової вартості.

Після отримання у такий спосіб контролю над нерухомістю, посадові особи **ТОВ „С”** приймають рішення про ліквідацію підприємства, перепродають активи (нерухомість) **підприємству „Д”** та проводять ліквідацію товариства **ТОВ „С”**. Таким чином, в рамках вказаної схеми можуть мати місце такі факти:

- використання "технічних" цінних паперів нерезидентом для отримання майнових прав на нерухоме майно в Україні;
- нанесення значної матеріальної шкоди акціонерам ЗАТ „Ч”, оскільки відчуження майна здійснено без проведення відповідних зборів акціонерів;
- реєстрацію **ТОВ „С”** проведено з однією метою - здійснення операції щодо обміну акцій на майнові права;

Предикатний злочин: зловживання службовим становищем, шахрайство.

ІХ. Використання заставних схем

Заставні позики – це один з основних способів поповнення обігових коштів банківськими та іншими фінансовими установами. Ризик, притаманний такій діяльності, є результатом обманного або злочинного використання цього продукту. Таким чином, злочинці вводять в оману фінансову установу при наданні в заставу власності із завищеною оціночною вартістю. Зазвичай такі схеми реалізуються за участю працівників фінансових установ.

Такі схеми, в багатьох випадках, реалізуються через те, що фінансові установи вважають, що така фінансова послуга має низький рівень ризику.

1. Заставні позики

В таких схемах злочинці отримують позики під заставу нерухомості, що купується. В подальшому, у багатьох випадках незаконно отримані кошти організаторів схеми використовують на свій розсуд.

Досить поширеним явищем є використання у таких схемах підставних осіб, відповідно для купівлі нерухомого майна та отримання позик від фінансових установ. А така власність може використовуватись у злочинних діях, таких як продаж або зберігання наркотичних засобів, приховування незаконних іммігрантів, торгівля людьми і т.д., а також для забезпечення безпечного місця для членів злочинної організації.

Приклад ХХ[21]

Пан Х був власником **Компанії А**, яка здійснювала незначні операції з управління та експлуатації власності. Сама ж власність, що належала **Компанії А**, використовувалася для діяльності інших компаній, що також належали **Пану Х** (наприклад склади).

Надалі **Пан Х** використовує **Пана У** як підставну особу **Компанії А**, шляхом надання йому прав з управління цією компанією.

Пан У, як законний представник **Компанії А**, встановлює зв'язки із деяким європейським банком і відкриває там рахунки.

Надалі **Пан Х** разом з агентом нерухомості **Паном Z**, через **Пана У** надають до банківської установи пакет документів для отримання **Компанію А** позики на купівлю адміністративних будівель за **8 млн. EUR**, які необхідно було добудувати, під заставу цих же адміністративних будівель, що купуються. Причому, банкові була надана правдива інформація щодо ринкової вартості адміністративних будівель після добудови, яка склала **13 млн. EUR**.

Банком зазначена операція була віднесена до невразливих до ВК, а тому банк був готовий надати **Компанії А** кредит у сумі заставу **13 млн. EUR**.

Після здійснення банком оплати по угоді позики за адміністративні будівлі, **Компанія А** відповідно отримала додатково **5 млн. EUR** на їх добудову.

Надалі, **Пан Х** заплатив **пану У 500 тис. EUR**, а сам відповідно отримав **4,5 млн. EUR**, які були перераховані на банківські рахунки країн із строгою банківською таємницею.

Заставні адміністративні будівлі слугували поясненням закордонним банкам щодо законності походження перерахованих коштів.

Добудова адміністративних будівель так ніколи і не відбулась. Обороти компанії швидко зменшились і досягли початкового значення. Коли ж банк, що надав позику звернувся до **Компанії А** щодо погашення нею кредиту, **Пан У** не мав можливості відшкодувати позику та виплатити відсотки за нею.

Пан У не був обізнаний про осіб-вигодоодержувачів **Компанії А**, про їх місцезнаходження та рахунки, на які були перераховані кошти.

Предикатний злочин: фальсифікація документів, введення в оману, шахрайство, відмивання коштів.

Можливі підозри:

- особи, що звернулися за позикою не здійснюють або здійснюють незначну фінансово-господарську діяльність;
- надання фальсифікованої документації для отримання позики;
- сума позики більша за оціночну вартість об'єктів нерухомого майна;
- негайне перерахування кредитних коштів за кордон.

Інструменти:

- позика;
- фальсифікована документація;
- нерухоме майно.

Механізми і методи:

- агентство (агент) нерухомості;
- банк;
- змова;
- підставна або довірена особа.

2. Завищення ціни на заставні об'єкти нерухомого майна

Трапляються випадки завищення оціночної вартості об'єктів нерухомого майна. Це робиться свідомо – чим більше предмет застави, тим більша сума позики.

Завищення ринкової вартості робиться різними способами, в т.ч. шляхом регулярного перепродажу об'єкта майбутньої застави з послідовним штучним накручування вартості.

Найбільш привабливим для реалізації таких схем є власність, встановлення ринкової вартості якої є проблематичним та суб'єктивним. Це готельні комплекси, центри відпочинку та дозвілля, ресторани, унікальні будівлі і т.д.

Для оформлення самих заставних позик досить часто використовують підставних осіб та фальсифіковану документацію. Коли ж фінансова установа звертається до позикоотримувача щодо погашення суми позики та відсотків за нею, то, як правило, такі особи не знають реальних вигодоодержувачів.

Приклад XXI[22]

Директор одного з торгових домів вступив в змову з керівником одного з українських банків і налагодив систему отримання кредитів через довірених осіб. Шахраї оформляли кредити під заставу майна, оцінку якого здійснювало підконтрольне їм же **агентство нерухомості**. В результаті загальна вартість заставного майна виявилася завищеною порівняно з його фактичною вартістю майже в **20 разів**. Так, протягом кількох років шахрайським шляхом заволоділа фінансовими ресурсами в розмірі **29 млн. грн.** (\$ 5,8 млн.). Отримані злочинним шляхом кошти махінатори перераховували на рахунки **фіктивних фірм**.

Можливі підозри:

- особи, що звернулись за позикою взагалі не здійснюють або здійснюють незначну фінансово-господарську діяльність;
- надання фальсифікованої документації для отримання позики;
- надання фальсифікованої оціночної вартості на об'єкти нерухомого майна;
- негайне перерахування кредитних коштів на рахунки фіктивних фірм.

Інструменти:

- позика;
- змова з працівниками банку;
- нерухоме майно.

Механізми і методи:

- агентство (агент) нерухомості;
- банк;
- фальсифікована документація;
- фальсифікована оціночна вартість об'єкта застави;
- фіктивні фірми;
- підставна або довірена особа.

Х. Критерії ризику проведення фінансових операцій з нерухомим майном з метою ВК/ФТ

Щоб запровадити об'єктивний підхід, що ґрунтується на оцінці ризику, необхідно визначити критерії оцінки потенційних ризиків відмивання коштів та фінансування тероризму.

Рівень ризиків відмивання коштів та фінансування тероризму можна визначити, використовуючи різні категорії. Найбільш поширені категорії ризику – це: країна або територія, клієнт та товари/послуги. Увага, приділена цим категоріям ризику (окремо чи в

сукупності) при здійсненні загальної оцінки ризику відмивання коштів може різнитися залежно від обставин.

Хоча не існує переліку категорій ризику, наведені нижче є найбільш поширеними.

Ризик, який становить країна/територія

До потенційних елементів, які сприяють ризику належать:

- Місцезнаходження власності – об'єкта угоди.
- Місцезнаходження (реєстрації) покупця та продавця.

До факторів, які можуть стверджувати, що країна становить високий ризик відмивання коштів, належать наступні:

- країни, до яких застосовано санкції, ембарго або подібні заходи з боку, наприклад, ООН;
- країни, в яких, за даними з надійних джерел [23], є недоліки в законодавчих та нормативно правових актах у сфері протидії відмиванню коштів та/або фінансуванню тероризму;
- країни, які, за даними з надійних джерел, здійснюють фінансування та підтримку терористичної (екстремістської) діяльності, та на території яких діють терористичні (екстремістські) організації;
- країни, в яких, за даними з надійних джерел, рівень корупції або інших видів злочинності є високим;
- країни, які є офшорними територіями;
- країни, у яких відбуваються воєнні дії;
- країни, в яких реєстрація нерухомого майна не є обов'язковою;
- країни, які є виробниками, дилерами або посередниками у незаконній торгівлі зброєю.

Ризик, який становить клієнт

Основними категоріями ризику, який становить клієнт, є:

- клієнти, пов'язані із здійсненням терористичної діяльності;
- клієнти – нерезиденти;
- клієнти, які працюють тільки через представників;
- клієнти, які є (були) політичними діячами, або пов'язаними з ними особами;
- клієнти, в яких структура, організаційно – правова форма або відносини не дають змоги встановити реального власника чи вигодоодержувача;
- клієнти, які здійснюють посередницьку та представницьку діяльність діючи від імені своїх клієнтів;
- клієнтом, який розраховується за операцією готівковими коштами;
- юридична особа з незначним періодом діяльності (як правило такий термін не перевищує трьох місяців з дня державної реєстрації);
- неприбутковими організаціями (крім організацій, що діють під егідою відомих міжнародних організацій);
- залучення посередників, які не підпадають під дію відповідних законів з протидії відмиванню коштів та/або фінансуванню тероризму, та які не підлягають відповідному нагляду.

Ризик, який становить операція

Основними категоріями ризику, який становить операція, є:

- швидкість операції (операції, що є надто терміновими без розумного пояснення, можуть становити підвищений ризик), складні, незвично великі операції та фінансові операції з незвичними схемами здійснення;
- вид об'єктів власності (житлова або комерційна, вільні землі, інвестиції, об'єкти власності з високим попитом, об'єкти власності з кількох складових, які передаються в оренду);
- послідовні операції, особливо з одним і тим же об'єктом власності за короткий період часу з безпідставними змінами його вартості;
- перетворення об'єктів власності на менші об'єкти;
- залучення невідомих раніше учасників на пізніх стадіях здійснення операції, наприклад, за домовленостями між покупцями;
- використання третіх сторін – посередників з метою приховання справжнього набувача прав власності;
- недооцінені або переоцінені операції;
- продаж об'єктів власності безпосередньо перед ув'язненням або банкрутством;
- вартість об'єкта власності не відповідає фінансовому стану клієнта;
- покупка за готівкові кошти;
- використання заплутаних позик або інших незрозумілих фінансових засобів;
- безпідставні зміни у фінансових розрахунках;
- незвичні джерела, наприклад, кошти, отримані від невідомих осіб або від незвичних організацій.

**Директор Департаменту
аналітичної роботи**

І.П. Твердохліб

[1] За матеріалами МВС України

[2] За матеріалами МВС України

[3] За матеріалами МВС України

[4] За матеріалами МВС України

[5] Джерело: Нідерланди.

[6] Джерело: Нідерланди.

[7] За матеріалами Держфінмоніторингу України

[8] За матеріалами Держфінмоніторингу України

[9] За матеріалами Служби безпеки України

[10] Джерело: Бельгія.

[11] Джерело: Бельгія.

[12] Джерело: Бельгія.

[13] **Трастовий рахунок, Trust Accounts**, також відомо як заставний рахунок; рахунок ескроу; блокований рахунок; тимчасово блокований (за умови відкладання або іншим чином) депозитний рахунок; умовний цільовий депозитний рахунок.

[14] Джерело: Австралія.

[15] За матеріалами Держфінмоніторингу України.

[16] Джерело: Іспанія.

[17] Джерело: Мексика.

[18] Джерело: Бельгія.

[19] Джерело: Австралія.

[20] За матеріалами ДПА України.

[21] Джерело: Нідерланди.

[22] За матеріалами ДПА України.

[23] «Надійними джерелами» вважається інформація, що надається добре відомими організаціями, які мають добру репутацію, та які оприлюднюють таку інформацію. Крім FATF та подібних до неї регіональних організацій, до таких джерел належать наднаціональні або міжнародні організації, такі як Міжнародний валютний фонд, Світовий банк, Егмонтська група підрозділів фінансових розвідок, а також державні органи, задіяні у національній системі протидії легалізації злочинних доходів. Інформація, надана такими надійними джерелами, не має сили закону або встановленого правила та не має розглядатись як така, що автоматично визначає, що щось має підвищений ступінь ризику.
