

FATF



Руководство ФАТФ по применению
риск-ориентированного подхода

СЕКТОР НЕДВИЖИМОСТИ

ИЮЛЬ 2022





Группа разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег (ФАТФ) является независимой межправительственной организацией, которая разрабатывает и распространяет регламентирующие документы, касающиеся защиты мировой финансовой системы от отмывания денег, финансирования терроризма и финансирования распространения оружия массового уничтожения. Рекомендации ФАТФ являются всемирным стандартом в области ПОД/ФТ.

Дополнительную информацию о ФАТФ можно найти на www.fatf-gafi.org

Этот документ и (или) любая карта, являющаяся его частью, не ограничивают статус или суверенитет какой-либо территории, не влияют на действительность международных границ или разграничительных линий и на название какой-либо территории, города или области.

Неофициальный перевод выполнен МУМЦФМ

Ссылка для цитирования:

ФАТФ (2022 г.) *Руководство ФАТФ по применению риск-ориентированного подхода в секторе недвижимости*, ФАТФ, Париж, Франция
www.fatf-gafi.org/publications/documents/Guidance-RBA-Real-Estate-Sector.html

© 2022 г. ФАТФ/ОЭСР. Все права защищены.

Воспроизведение или перевод этого документа может быть осуществлен только после получения предварительного письменного согласия.

Заявления на получения такого согласия в отношении всего документа или его части должны направляться по адресу: ул. Андре Паскаля 2, 75775 Париж Седекс 16, Франция (факс: +33 1 44 30 61 37 или e-mail: contact@fatf-gafi.org).

Фото на обложке принадлежит Gettyimages

Содержание

Список сокращений	2
Основные положения	3
ЧАСТЬ 1: ВВЕДЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ	4
История вопроса и ситуация в секторе недвижимости.....	4
Цель, целевая аудитория и содержание Руководства.....	5
Терминология.....	6
Применение Рекомендаций ФАТФ к сектору недвижимости.....	8
ЧАСТЬ 2: РИСК-ОРИЕНТИРОВАННЫЙ ПОДХОД ФАТФ К ПОД/ФТ	9
Риск-ориентированный подход в соответствующем контексте.....	9
Общие риски ОД/ФТ, с которыми сталкиваются представители сектора недвижимости.....	16
Оценка риска ОД/ФТ.....	19
Управление риском ОД/ФТ и его снижение.....	22
Проблемы.....	25
ЧАСТЬ 3: РУКОВОДСТВО ДЛЯ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ЧАСТНОГО БИЗНЕСА	35
Оценка риска.....	35
Категории риска.....	36
Документирование оценок риска.....	41
Снижение риска.....	42
Обязательства регуляторного органа.....	45
Обучение и мероприятия по повышению информированности.....	51
ЧАСТЬ 4: РУКОВОДСТВО ДЛЯ НАДЗОРНЫХ ОРГАНОВ	53
Риск-ориентированный подход к надзорной деятельности.....	53
Средства надзора и осуществление надзора в рамках РОП.....	62
ЧАСТЬ 5: ВЫВОДЫ	76
Приложение А. Дополнительные примеры преступной деятельности, осуществляемой с помощью недвижимости	77
Управление правоприменительных действий (Индия).....	77
Финансовый Центр анализа транзакций и отчетов Канады.....	77
Приложение В. Глоссарий терминов	79

Список сокращений

НОР	Национальная оценка риска
НПК	Надлежащая проверка клиента
ОД	Отмывание денег
ПДЛ	Публичное должностное лицо
ПЗР	Пояснительная записка к Рекомендации ФАТФ
ПОД/ФТ	Противодействие отмыванию денег и финансированию терроризма
ПФР	Подразделение финансовой разведки
Р.	Рекомендация
РГТФ	Региональные группы по типу ФАТФ
РОП	Риск-ориентированный подход
СПО	Сообщение о подозрительной операции
СРО	Саморегулируемая организация
УНП	Усиленная надлежащая проверка
УНФПП	Установленные нефинансовые предприятия и профессии
УпНП	Упрощенная надлежащая проверка
ФТ	Финансирование терроризма

Основные положения

В июне 2021 г. ФАТФ приняла решение о том, что внесение изменений в Руководство ФАТФ по применению риск-ориентированного подхода к сектору недвижимости (в дальнейшем именуемого «Сектор») является первоочередной задачей и что внесение таких изменений позволит отразить изменение ситуации с ОД/ФТ, а также позволит Сектору успешно бороться с этим явлением.

В этом Руководстве главным образом излагаются принципы и преимущества использования риск-ориентированного подхода для борьбы с ОД/ФТ. Руководство должно рассматриваться вместе с Рекомендациями ФАТФ в редакции от 2012 г.; специалисты по недвижимости могут найти в нем необходимые инструменты и примеры, помогающие соблюдать Стандарты ФАТФ и позволяющие применять риск-ориентированный подход к ПОД/ФТ. Этот подход рассматривается в качестве основы национальных систем ПОД/ФТ, которые должны отражать элементы правовой, регуляторной и финансовой системы.

Успех применения риск-ориентированного подхода (РОП) зависит от глубины понимания, оценки и эффективности управления рисками ОД/ФТ, а также от принятия соответствующих мер, направленных на эффективное снижение таких рисков. Это Руководство разделено на три основных раздела, в т.ч. обзор РОП ФАТФ, включая общие риски и проблемы, которым подвергаются лица, имеющие отношение к операциям с недвижимостью, и то, как можно успешно управлять ими и снижать их.

В приведенном ниже разделе описываются основные категории рисков, с которыми представители Сектора могут сталкиваться, а также даются рекомендации относительно мер, направленных на снижение рисков, которые должны разрабатываться, внедряться и анализироваться (в т.ч. мер, обеспечивающих проведение надлежащей проверки клиентов (НПК) и выявление бенефициарных владельцев). В Руководстве подчеркивается необходимость обучения и повышения осведомленности специалистов недвижимости, что позволит успешно соблюдать требования по ПОД/ФТ.

В заключительных разделах Руководства содержатся разъяснения для надзорных органов и саморегулируемых организаций (СРО) и подчеркивается необходимость наличия соответствующих полномочий, которые позволят таким органам и организациям эффективно исполнять свои обязанности. К таким полномочиям относятся полномочия по контролю деятельности и наложению соответствующих санкций (при необходимости). В заключительных разделах также содержатся дополнительные рекомендации, касающиеся эффективного осуществления надзора, в т.ч. распределение ресурсов на основании степени риска ОД/ФТ, оценка эффективности мер контроля, применяемых специалистами по недвижимости, и их соответствие применимым требованиям.

ЧАСТЬ 1: ВВЕДЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Вставка 1.1. Соответствующие Рекомендации ФАТФ и Руководство

Данное Руководство должно использоваться совместно с перечисленными ниже документами, которые можно найти на сайте ФАТФ:

- a. Рекомендации ФАТФ, особенно Рекомендации 1, 10, 11, 12, 15, 17, 19, 20-25, 28 и Пояснительные записки к ним, а также Глоссарий ФАТФ.
- b. Другие соответствующие Руководства ФАТФ, например:
 - Руководство ФАТФ по прозрачности и бенефициарной собственности (октябрь 2014 г.);
 - Руководство по оценке риска ФТ (июль 2019 г.);
 - Руководство ФАТФ по цифровой идентификации (март 2020 г.);
 - Руководство ФАТФ по риск-ориентированному надзору (март 2021 г.);
 - Рекомендации ФАТФ 18 и 23: Пояснительные материалы (ноябрь 2021 г.);
- c. Другие соответствующие отчеты ФАТФ, например:
 - Совместный отчет ФАТФ и Группы «Эгмонт» о сокрытии бенефициарной собственности (июль 2018 г.).

История вопроса и ситуация в секторе недвижимости

1. Для успешной реализации Стандартов ФАТФ чрезвычайно важно применение РОП. В 2008 году ФАТФ опубликовала Руководство по применению РОП в секторе недвижимости в рамках осуществления постоянной деятельности по повышению эффективности применения Стандартов ФАТФ со стороны УНФПП.
2. Правила, содержащиеся в этом руководстве, стали частью деятельности законодательных и регулирующих органов многих стран. В некоторых случаях органы власти стран дорабатывали эти правила, включая в них более подробные требования и рекомендации, обусловленные ситуацией в их странах.
3. В июне 2021 г. ФАТФ приняла решение о том, что пересмотр документа от 2008 года является первостепенной задачей и что в нем должны быть отражены изменения характера Сектора, а также изменения, внесенные в Рекомендации ФАТФ,

передовой опыт, накопленный этим Сектором, и изменения РОП. Кроме этого, ФАТФ отмечает, что члены ФАТФ и Региональных групп по типу ФАТФ продолжают фиксировать большое количество случаев ОД с помощью операций с недвижимостью.

4. В этом обновленном Руководстве рассказывается о дополнительных стратегиях и методах, которые представители частного сектора, сотрудники надзорных и регулирующих органов, а также представители правительственных структур могут использовать для повышения эффективности системы ПОД/ФТ¹.
5. Это Руководство является вспомогательным документом по отношению к национальным нормативно-правовым актам и правилам, разработанным странами-членами ФАТФ и РГТФ, которые могут содержать более подробные требования к сектору по сравнению с требованиями, приведенными в этом руководстве. Руководство не носит обязательный характер и не влияет на полномочия органов власти отдельных стран, в т.ч. на их оценку и классификацию специалистов по недвижимости на основании существующей ситуации с риском ОД/ФТ и других сопутствующих факторов в отдельных странах².

Цель, целевая аудитория и содержание Руководства

6. Целью этого Руководства является:
 - Обеспечение реализации стандартов ФАТФ в секторе недвижимости (в т.ч. жилая, коммерческая, сельская, промышленная, сельскохозяйственная недвижимость, недвижимость смешанного использования и другие виды недвижимости);
 - Указание передовых практик разработки и применения эффективного РОП;
 - Внесение изменений в предыдущую редакцию Руководства ФАТФ в соответствии с новыми угрозами, изменениями, произошедшими в Секторе, и постоянно меняющейся ситуацией в мире.
7. Это Руководство применяется ко всем видам недвижимости (жилой, коммерческой, сельскохозяйственной, промышленной, сельской и иной); оно предназначено для лиц, осуществляющих покупку и продажу недвижимости, а также связанных с покупкой и продажей недвижимости, которые в этом Руководстве именуется как специалисты по недвижимости. Это понятие включает в себя риелторов, а также лиц, которые осуществляют или готовят для клиентов операции по покупке и продаже недвижимости, таких, как юристы, нотариусы, застройщики, страховые компании, страхующие право собственности, другие независимые специалисты в области права и бухгалтера – представители всех тех профессий, которые упоминаются в обязательствах ФАТФ и которые перечислены в Рекомендации 22³.

¹ Это Руководство было проанализировано экспертами государственных органов и коммерческих учреждений, о чем кратко говорится в Приложении С.

² Органы власти стран принимают это Руководство во внимание при осуществлении надзорных функций.

³ Рекомендация ФАТФ 22 – Требования, касающиеся надлежащей проверки клиентов и хранения данных, которые предусмотрены в Рекомендациях 10, 11, 12, 15 и 17, применяются к УНФПП в следующих случаях: «... b) к риелторам, когда они осуществляют операции для клиентов, которые касаются покупки и продажи недвижимости... d) юристам, нотариусам, другим независимым специалистам в области права и бухгалтерам, когда они готовят или осуществляют операции для своих клиентов, касающиеся следующих видов деятельности: покупки и продажи недвижимости...».

8. В этом Руководстве описывается ситуация в секторе недвижимости, а также приводится дополнительная информация о применении риск-ориентированного подхода к сектору. Данное Руководство поможет как представителям надзорных органов, так и сотрудникам коммерческих учреждений разработать наиболее эффективные методы; в нем обсуждаются основные практики, использование которых риелторы могут рассмотреть применительно к своим системам внутреннего контроля, а также направлению СПО. В частности, в нем содержится подробное описание того, как органы, осуществляющие надзор за деятельностью риелторов, и лица, осуществляющие практическую деятельность, должны применять стандарты ФАТФ надлежащим и эффективным образом на основании РОП.
9. Кроме этого, в Руководстве приводятся примеры соответствующих индикаторов риска ОД/ФТ, имеющих отношение к сектору недвижимости, которые помогут представителям надзорных органов и лицам, осуществляющим практическую деятельность, эффективно применять РОП.
10. Помимо этого, в Руководстве приводятся конкретные примеры и типичные случаи из деятельности коммерческих учреждений и надзорных органов, целью которых является наглядная демонстрация и повышение качества оценок и понимания рисков, присущих данному сектору; такие примеры и случаи не должны рассматриваться в качестве передовых практик.

Терминология

11. Для обозначения различных лиц, оказывающих посреднические услуги на рынках недвижимости различных стран, зачастую используются одни и те же понятия. В этом Руководстве рассматривается конкретная, предусмотренная в Рекомендации 22 деятельность риелторов и других лиц, оказывающих профессиональные услуги, которые осуществляют сделки по купле-продаже недвижимости или помогают клиентам осуществлять сделки по купле-продаже недвижимости.
12. Под понятием «*риелтор*» в широком смысле подразумевается специалист, который осуществляет свою деятельность в секторе недвижимости и помогает клиентам осуществлять сделки по купле-продаже недвижимости. В отличие от других подотчетных субъектов, стандарты ФАТФ распространяются не на все виды деятельности, осуществляемые риелторами.
13. Для обеспечения ясности в этом Руководстве под понятием «*специалисты по недвижимости*» подразумеваются люди, осуществляющие те виды деятельности, которые могут осуществляться лицами, называемыми риелторы, а могут и не осуществляться ими, что предусмотрено Рекомендацией 22 ФАТФ. Эти виды деятельности, перечисленные ниже, должны помочь сотрудникам надзорных органов и лицам, осуществляющим практическую деятельность, получить общее представление о том, когда должен применяться риск-ориентированный подход, независимо от конкретной терминологии, используемой в различных странах. Таким образом, понятие «*специалисты по недвижимости*⁴» включает в себя риелторов, других представителей УНФПП и (или) специалистов, осуществляющих

⁴ Термину «*специалисты по недвижимости*» следует дать широкое толкование с точки зрения осуществления конкретных видов деятельности, описанных в настоящем Руководстве, т. е. применительно к лицам, участвующим в купле-продаже недвижимости. В этом контексте *лиц, осуществляющих практическую деятельность*, следует приравнивать к *специалистам по недвижимости* всякий раз, когда они выполняют определенные виды деятельности.

виды деятельности, описываемые ниже, или участвующие в них. В частности, в тех случаях, когда соответствующие лица имеют отношение к купле-продаже недвижимости:

- Традиционный единственный (и неединственный) представитель продавца;
- Традиционный единственный (и неединственный) представитель покупателя;
- Представитель как покупателя, так и продавца при осуществлении одной и той же операции;
- Лица, оказывающие справочно-консультационные услуги относительно недвижимости одной или нескольких стран;
- Представители на аукционах (и аукционисты);
- Лица, помогающие осуществить финансовые расчеты;
- Агенты по операциям с недвижимостью.

14. Это Руководство применяется к другим лицам – нотариусам, юристам, кредитным учреждениям, компаниям по оценке недвижимости - в тех случаях, когда они осуществляют деятельность по купле-продаже недвижимости или причастны к ней⁵. Таким образом, эти лица подпадают под определение понятия «специалисты по недвижимости», которое распространяется на риелторов и других представителей УНФПП.
15. Это Руководство также может применяться к застройщикам, которые в некоторых случаях могут осуществлять деятельность, схожую с той, о которой говорилось выше (в т.ч. деятельность по продаже недвижимости), но которые иногда не называются риелторами.
16. Страны также могут счесть уместным применять это Руководство к банкам и другим кредитным учреждениям, которые могут помогать осуществлять операции с недвижимостью, например, выдавать ипотечные кредиты, а также к другим учреждениям, которые предоставляют финансирование с целью осуществления операций с недвижимостью, например, независимые ипотечные операторы, если они подвергаются таким же рискам ОД/ФТ, которым подвергаются специалисты по недвижимости.
17. В некоторых странах риелторы могут осуществлять дополнительные функции, касающиеся операций с недвижимостью, например, оценивать ипотечные кредиты, осуществлять оценку недвижимости, передавать ее и т.д. В соответствии с Рекомендацией 1, в зависимости от уровня понимания и оценки страной риска ОД/ФТ, в случае определения наличия учреждений, видов деятельности, коммерческой деятельности и профессий, связанных с сектором недвижимости, которые подвержены риску быть использованными в целях ОД/ФТ, страны должны рассмотреть возможность применения к ним требований в области ПОД/ФТ, если они не включены в Стандарты ФАТФ. Страны должны руководствоваться своим пониманием того, в каких областях существуют риски, а не определениями соответствующих понятий.

⁵ Данное требование касается этих лиц только в тех случаях, когда они осуществляют деятельность по купле-продаже недвижимости. Например, это требование будет распространяться на компании по оценке недвижимости, если и когда они, помимо деятельности по оценке, участвуют в операциях по купле-продаже недвижимости, осуществляемых их клиентами.

Применение Рекомендаций ФАТФ к сектору недвижимости

18. **Рекомендации 18-21.** Что касается применения мер внутреннего контроля, а также иностранных отделений и дочерних предприятий, принятия мер усиленной надлежащей проверки в отношении стран с повышенным риском и направления СПО, ФАТФ требует, чтобы специалисты по недвижимости, которые участвуют в купле-продаже недвижимости, применяли эти меры таким же образом, как это требуется от других подотчетных субъектов. Это требование направлено на уменьшение проблем, возникающих в связи с неполным соблюдением требований к проведению надлежащей проверки и неспособностью подотчетных субъектов соответствующим образом применять РОП в своей деятельности по ПОД/ФТ, а также осуществлять эффективное информационное взаимодействие с компетентными и надзорными органами.
19. **Рекомендация 22.** В соответствии с Рекомендациями ФАТФ, меры по надлежащей проверке клиентов и хранению данных, а также меры в отношении ПДЛ, новых технологий и использования третьих лиц применяются ко всем представителям УНФПП. В этой Рекомендации содержится требование, предъявляемое к риелторам, а также юристам, нотариусам, другим независимым специалистам в области права и бухгалтерам применительно к купле-продаже недвижимости. ФАТФ признает, что в различных странах понятие «риелтор» может определяться и пониматься по-разному, поэтому это требование ФАТФ должно применяться к риэлтерской деятельности, а не к названиям профессий. Помимо прочих обязательств, специалисты по недвижимости должны обязательно соблюдать свои обязательства по надлежащей проверке, касающиеся как покупателей, так и продавцов имущества, которое является предметом операции.
20. **Рекомендация 23.** Эта Рекомендация ФАТФ содержит условия, в соответствии с которыми определенная группа специалистов (юристы, нотариусы, другие независимые специалисты в области права, бухгалтера, дилеры на рынке драгоценных металлов и драгоценных камней, а также провайдеры услуг траста и компаний) должна выполнять обязательства, предусмотренные в Рекомендациях 18-21. Рекомендации 18-21 применяются ко всем УНФПП, в т.ч. к риелторам. Страны должны рассматривать оговорки, предусмотренные в Рекомендации 23, без ущерба применения Рекомендаций 18-21 ко всем УНФПП, в т.ч. к риелторам, которые должны сообщать о подозрительных операциях, когда они участвуют в купле-продаже недвижимости.

ЧАСТЬ 2: РИСК-ОРИЕНТИРОВАННЫЙ ПОДХОД ФАТФ К ПОД/ФТ

Риск-ориентированный подход в соответствующем контексте

21. Применение РОП к ПОД/ФТ означает, что от стран, компетентных органов, финансовых учреждений и УНФПП ожидается, что они будут выявлять, оценивать и управлять рисками ОД/ФТ, которым они подвергаются, и предпринимать меры в сфере ПОД/ФТ, соразмерные таким рискам, для эффективного уменьшения последних. В Рекомендациях ФАТФ РОП рассматривается в качестве «основополагающего элемента» национальных систем по ПОД/ФТ. Это требование является всеобъемлющим, оно применяется ко всем соответствующим Рекомендациям ФАТФ.
22. В Р.1, которая направлена на оценку рисков и применение РОП, предусмотрено, что РОП должен охватывать следующее:
- a. **На кого распространяется режим по ПОД/ФТ отдельных стран?** Помимо секторов и видов деятельности, на которые уже распространяется действие Рекомендаций ФАТФ⁶, страны должны распространить свои режимы по ПОД/ФТ на другие учреждения, секторы или виды деятельности, если они характеризуются повышенным риском ОД/ФТ. В строго ограниченных и оправданных условиях страны могут также рассмотреть возможность освобождения некоторых учреждений, секторов или видов деятельности от соблюдения обязательств по ПОД/ФТ при условии выполнения определенных условий, например, в случае доказанности низкого уровня риска ОД/ФТ⁷.
 - b. **Как должен осуществляться надзор в области соблюдения режима по ПОД/ФТ за лицами, на которых распространяется этот режим?** Учреждения, осуществляющие надзор за соблюдением режима ПОД/ФТ, должны обеспечить, чтобы специалисты по недвижимости выполняли свои обязательства, предусмотренные в Р.1, Р. 22 и других соответствующих рекомендациях. Органы, осуществляющие надзор за соблюдением режима ПОД/ФТ, должны оценивать риски сектора недвижимости для обеспечения их уменьшения и определять степень свободы действий, допускаемой в рамках РОП.
 - c. **Как те, на кого распространяется режим по ПОД/ФТ, должны соблюдать соответствующие требования?** В случае наличия повышенных рисков, для управления этими рисками и их уменьшения должны предпри-

⁶ См. определение понятия «Установленные нефинансовые предприятия и профессии» и «финансовые учреждения», приведенное в Глоссарии ФАТФ.

⁷ См. Пояснительную записку к Р.1

ниматься усиленные меры. Охват, степень, частота или интенсивность профилактических мер и средств контроля должны быть увеличены в ситуациях повышенного риска. При участии в операциях, осуществляемых для клиентов, которые предусматривают куплю-продажу недвижимости⁸, специалисты по недвижимости должны применять все меры по НПК, указанные ниже⁹:

- i. Установление и проверка личностей клиента¹⁰ и бенефициарного владельца;
- ii. Понимание цели и характера коммерческих отношений;
- iii. И, если применимо, непрерывный контроль таких отношений;
- iv. Установление и проверка источника или источников благосостояния и денежных средств покупателя;

При этом, по большому счету, если риск ОД/ФТ оценивается как низкий, режим, касающийся степени, частоты и (или) интенсивности осуществляемых мер контроля, может быть менее строгим. Если согласно оценке уровень риска является нормальным, должны применяться обычные меры контроля в области ПОД/ФТ.

d. Анализ вовлеченности в отношения с клиентом: ФАТФ не требует от сектора недвижимости полностью избегать риски ОД/ФТ. Специалисты по недвижимости, в отношении которых было установлено, что они подвержены риску, все равно могут осуществлять свою деятельность в этом секторе или с определенным видом клиентов при условии наличия достаточных мер по уменьшению риска. В частности, даже если услуги, которые они оказывают своим клиентам, считаются уязвимыми к рискам ОД/ФТ на основании соответствующих оценок риска, это означает, что при наличии достаточных мер по уменьшению риска все специалисты по недвижимости, а также их клиенты и оказываемые ими услуги не считаются представляющими более высокий риск.

23. Необходимым условием эффективного применения РОП является доступ к точной, актуальной и объективной информации о рисках ОД/ФТ. В Пояснительной записке к Р.1 (Критерии 1.3 и 1.4) говорится, что странам следует иметь механизмы, обеспечивающие предоставление необходимой информации о результатах оценок риска всем соответствующим компетентным органам, СРО, финансовым учреждениям и УНФПП. При отсутствии доступной информации, например, когда компетентные органы располагают недостаточным объемом данных для оценки рисков, или когда они не в состоянии обмениваться важной информацией о рисках и угрозах ОД/ФТ, или когда доступ к информации ограничен, специалистам по недвижимости трудно надлежащим образом выявлять риски ОД/ФТ.

24. Р. 34 требует от компетентных, надзорных органов и СРО разработать правила и направлять свои замечания и комментарии финансовым учреждениям и УНФПП (в соответствии с определениями этих понятий, приведенными в Глос-

⁸ Это значит, что специалисты по недвижимости должны применять требования, предусмотренные в Рекомендации 10, по отношению как к покупателям, так и продавцам недвижимости.

⁹ См. Р.10.

¹⁰ В соответствии с этим Руководством, под «клиентами» подразумеваются как покупатели, так и продавцы недвижимости.

сари ФАТФ) для того, чтобы помочь им применять общенациональные меры по борьбе с ОД/ФТ. Такие правила, замечания и комментарии позволяют учреждениям и компаниям выявлять риски ОД/ФТ и вносить в свои программы по снижению рисков соответствующие изменения.

Распределение ответственности в рамках РОП

25. Эффективный режим, основанный на РОП, базируется на и отражает правовой и нормативный подход страны, характер, разнообразие и развитость ее финансового сектора и сектора УНФПП, а также характеристики их рисков. Специалисты по недвижимости должны выявлять и оценивать имеющиеся у них риски ОД/ФТ, анализируя результаты существующих оценок риска, знакомясь с оценками риска, осуществляемыми государственными органами в соответствии с Р.1, а также с правовой и регуляторной системой стран, в т.ч. с областями существенного риска и связанными с ними мерами по их уменьшению.
26. Специалисты по недвижимости должны принимать соответствующие меры для выявления и оценки имеющихся у них рисков ОД/ФТ, а также располагать регламентирующими документами, мерами контроля и процедурами, которые позволяют им эффективно управлять выявленными рисками и снижать их¹¹. В случае наличия более высоких рисков ОД/ФТ специалисты по недвижимости должны применять дополнительные меры по их уменьшению и усиленную надлежащую проверку, принимая во внимание тот факт, что в национальном законодательстве и в нормативно-правовых актах, возможно, точно не предусмотрено, как эти более высокие риски должны уменьшаться (например, предусмотренная в них степень усиленного непрерывного мониторинга может быть разной).
27. Страны также могут рассмотреть возможность получения от компетентных органов информации об уровне соблюдения соответствующих требований в секторе и подходе сектора к уменьшению рисков ОД/ФТ. Страны с формирующимися секторами недвижимости или связанными с ними функциями, правовые, регуляторные и надзорные системы которых оформились еще не до конца, могут принять решение о том, что специалисты по недвижимости не имеют достаточных средств для эффективного выявления рисков ОД/ФТ и управления ими. В таких случаях до тех пор, пока этот сектор не станет развитым и его представители не получат возможности более эффективно уменьшать риски ОД/ФТ, таким специалистам по недвижимости, представителям УНФПП и банкам, возможно, понадобится уделять дополнительное внимание и осуществлять более строгий надзор за их деятельностью.

Выработка общего понимания РОП

28. Эффективность применения РОП зависит от общего понимания компетентными, надзорными органами и специалистами по недвижимости того, какие последствия влечет за собой применение РОП, как он должен применяться, в чем заключаются риски ОД/ФТ и как они должны снижаться. В отличие от правовой и регуляторной системы, которая определяет степень свободы действий, предоставляемой специалистам недвижимости, РОП требует от них уменьшать выявленные риски. Представители компетентных органов должны предоставлять специалистам по недвижимости информацию и указания об изменениях

¹¹ Рекомендация 1 и Пояснительная записка 1.

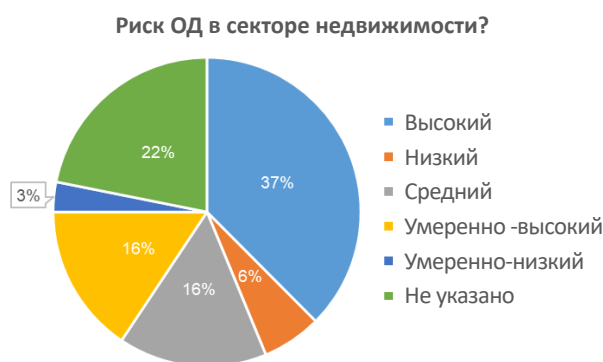
регуляторной системы, в т.ч. о конкретных нормативно-правовых актах, а также оцененных рисках, чтобы помочь им выполнять обязательства по ПОД/ФТ, предусмотренные в нормативно-правовой системе. Постоянное эффективное информационное взаимодействие между компетентными органами и представителями сектора недвижимости является чрезвычайно важным.

29. Для успешного применения РОП также потребуется принять во внимание охват системами ПОД/ФТ специалистов, которые не имеют прямого отношения к операциям с недвижимостью, таких, как банкиры, юристы и бухгалтера. Представители компетентных и надзорных органов, а также соответствующие специалисты, на которых распространяется режим по ПОД/ФТ, должны знать о своих обязательствах и рисках ОД/ФТ, а также иметь представление об общем режиме регулирования сектора недвижимости. Аналогичным образом, соответствующий риск осуществления незаконной деятельности может быть уменьшен за счет охвата системами ПОД/ФТ различных посредников или их применения на различных этапах процесса осуществления операции с недвижимостью.

Выявление риска ОД/ФТ в секторе недвижимости

30. Данные, собранные для осуществления этого проекта¹², позволяют предположить, что значительная часть стран, которые были оценены во время проведения 4-ого раунда взаимных оценок ФАТФ, считают, что сектор недвижимости характеризуется высоким риском ОД/ФТ.

Диаграмма 2.1. Оценка риска ОД/ФТ в секторе недвижимости



Источник: Информация, предоставленная 32 странами-членами ФАТФ и Региональных групп по типу ФАТФ, ФАТФ

31. 37% стран, предоставивших информацию, считают риск, связанный с этим сектором, высоким; 9% стран считают его низким или умеренно-низким. Степень оценки странами риска ОД/ФТ как высокого является основой для разработки конкретных указаний и определения степени применения РОП.

¹² Эти данные были получены в ходе анализа 32 ОВО стран-членов ФАТФ и Региональных групп по типу ФАТФ, подготовленных по окончании 4-ого раунда взаимных оценок.

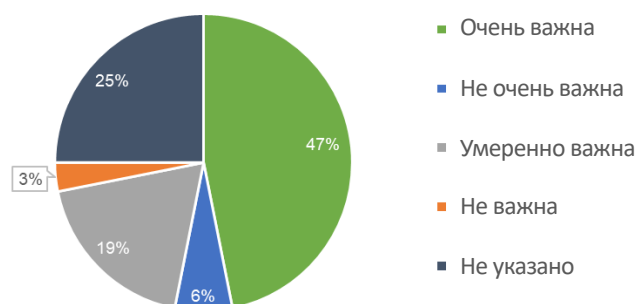
Диаграмма 2.2. Понимание риска ОД/ФТ



Источник: Информация, предоставленная 32 странами-членами ФАТФ и Региональных групп по типу ФАТФ, ФАТФ.

32. Кроме этого, было выявлено, что представители сектора недвижимости стран обладают недостаточным уровнем понимания соответствующих рисков ОД/ФТ. По состоянию на 2021 г., в 78% ОВО, подготовленных по результатам 4-ого раунда взаимных оценок, говорится о том, что понимание рисков ОД/ФТ представителями этого сектора является слабым или очень слабым. Низкий уровень осведомленности о риске ОД/ФТ, по всей видимости, главным образом связан с характером деятельности, размерами и функциями представителей этого сектора (небольшие местные компании, обладающие небольшими ресурсами), что ставит под угрозу их способность иметь общее понимание рисков, тенденций преступной деятельности и возможных общих угроз.
33. Анализ данных о том, как страны понимают риск ОД/ФТ в секторе недвижимости, позволяют предположить, что применение Стандартов ФАТФ по-прежнему нуждается в совершенствовании; он демонстрирует более низкий уровень понимания рисков ОД/ФТ по сравнению с другими секторами УНФПП и финансовыми учреждениями.
34. Предполагаемый низкий уровень понимания рисков ОД/ФТ становится особенно тревожащим, если мы рассмотрим его на фоне высоких рисков, выявленных в этом секторе.
35. Представители сектора недвижимости должны понимать риск для обеспечения применения соответствующих методов его снижения, которые позволят предпринять действия в отношении угроз, существующих в этом секторе.

Диаграмма 2.3. Роль сектора недвижимости в экономиках стран



Источник: Информация, предоставленная 32 странами-членами ФАТФ и Региональных групп по типу ФАТФ, ФАТФ.

36. Общая оценка результатов, полученных ФАТФ, указывает на необходимость совершенствования передовых практик и повышение уровня общего соблюдения Стандартов ФАТФ. Более эффективное применение РОП должно позволить как странам, так и тем, кто занимается практической деятельностью, реагировать на выявленные риски и угрозы таким образом, который соответствует возможностям и потребностям стран, а также обстановке в странах.
37. Выявление рисков ОД/ФТ в секторе недвижимости и четкое донесение информации об этом так, чтобы они стали частью единой стратегии, является залогом общей эффективности стран и регулируемых секторов в области ПОД/ФТ. В Методологии ФАТФ говорится о том, что страны с эффективной нормативной базой в области ПОД/ФТ могут создать системы, в которых «имеется понимание рисков отмывания денег и финансирования терроризма, а также там, где это необходимо, на национальном уровне координируются действия по борьбе с отмыванием денег, финансированием терроризма и финансированием распространения оружия массового уничтожения»¹³.
38. Как ранее говорилось в документах и Руководствах ФАТФ¹⁴, каждая страна имеет свой особенный риск ОД/ФТ, который может меняться в зависимости от типа недвижимости (например, коммерческой, жилой или иной). При этом, у юрисдикций существуют общие уязвимости, с которыми сталкиваются представители сектора недвижимости в связи с тем, что злоумышленники предпочитают приобретать объекты недвижимости на незаконные доходы, поскольку они рассматривают имущество в качестве актива. Оценка таких приобретений помогает выявить тенденции деятельности в области ОД/ФТ.

Риски ОД/ФТ, характерные для сектора недвижимости

39. Как было указано в предыдущем разделе, постоянной проблемой, препятствующей эффективному применению Стандартов ФАТФ в секторе недвижимости стран-членов ФАТФ и Региональных групп по типу ФАТФ, является относительно низкий уровень соблюдения Стандартов ФАТФ, а также относительно низкое понимание риска представителями этого сектора. Во многих странах от специалистов по недвижимости не требуется направлять СПО, несмотря на то, что они имеют дело с большими суммами денежных средств, в т.ч. с наличными, поступающими из различных источников, которые находятся в юрисдикциях с повышенным риском, или имеют с ними дело в ходе осуществления коммерческих отношений. Надзорные и другие компетентные органы скорее всего не имеют возможности осуществлять мониторинг отдельных операций или групп операций с участием специалистов по недвижимости¹⁵. Это обстоятельство может затруднять выявление конкретных рисков ОД/ФТ в секторе недвижимости. Во Вставке 2.1. приведено несколько примеров конкретных случаев выявленной преступной деятельности, которая осуществлялась с помощью недвижимости (в Приложении А приведены дополнительные примеры такой деятельности).

¹³ Методология ФАТФ, Непосредственный результат 1 (Риски, политика и взаимодействие), с документом можно ознакомиться на <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/methodology/FATF%20Methodology%2022%20Feb%202013.pdf>

¹⁴ Подробный список приведен во Вставке 1.1.

¹⁵ Международная прозрачность, «Три способа остановить ОД через недвижимость», 6 сентября 2019. Доступно по ссылке <https://www.transparency.org/en/news/three-ways-to-stop-money-laundering-through-real-estate>

Вставка 2.2. Преступная деятельность, осуществлявшаяся с помощью недвижимости

- В апреле 2019 года А был осужден за мошенничество и отмыwanie денег и приговорен к 8 годам тюремного заключения. А вместе со своим сообщником Б, который ранее был осужден за мошенничество, обратились к адвокату в связи с приобретением объекта недвижимости стоимостью 350 000 британских фунтов стерлингов. Впоследствии имя Б в деле адвоката было заменено на имя партнера Б. С 18 декабря 2018 г. по 12 февраля 2019 г. адвокат А и Б получил несколько незапрошенных электронных переводов на клиентский счет на общую сумму 250 025 фунтов стерлингов. Все эти средства были перечислены с банковского счета общества с ограниченной ответственностью (Компания А), в которой партнер А на момент совершения операций снова занимал должность директора и являлся единственным лицом, имеющим право подписи. В соответствии с Положением о борьбе с отмыванием денег, адвокат несколько раз обращался к партнеру Б с просьбой представить информацию о происхождении этих средств, но такой информации предоставлено не было. Б несколько раз менял название объекта недвижимости, который он хотел приобрести, и, в конце концов, сообщил адвокату, что он хочет вернуть свои деньги. Адвокат направил сообщение о подозрительной деятельности с просьбой предоставить разрешение вернуть эти деньги; в предоставлении разрешения было отказано. В конечном итоге, эти средства были конфискованы на основании Закона о доходах, полученных преступным путем. Если бы адвокат вернул деньги, поступившие на их клиентские счета, эти лица осуществили бы ОД.
- Компания Е осуществляла в Стране С деятельность в качестве финансовой компании взаимного кредитования с помощью Интернета до тех пор, пока власти не обнаружили, что она организовала крупномасштабную финансовую пирамиду. Помимо всего прочего, доходы от этой финансовой пирамиды планировалось использовать для приобретения частной жилой недвижимости в Сингапуре стоимостью свыше 23 миллионов долларов США. Риелтор направил иностранного клиента, который хотел приобрести недвижимость в Сингапуре, к сингапурскому адвокату для ее передачи. После этого адвокат выяснил, что этот клиент арестовывался у себя в стране в связи с причастностью к финансовой пирамиде, организованной Компанией Е, и что в отношении него ведется следствие по подозрению в мошенничестве. Адвокат и риелтор заподозрили, что деньги, предоставленные клиентом для приобретения недвижимости, являлись незаконными доходами, но не направили СПО, которое необходимо направлять в таких случаях в соответствии с Законом о борьбе с коррупцией, незаконным оборотом наркотиков и другими тяжкими преступлениями (конфискация доходов). В конце концов, этот объект недвижимости и другие соответствующие доходы на общую сумму 27 миллионов долларов США были изъяты. Эти средства были успешно возвращены в страну С.
- Х является гражданкой страны, находящейся за пределами ЕС. Она не является налоговым резидентом Франции. Она хотела приобрести объект недвижимости на юге Франции стоимостью три миллиона евро. В ходе обсуждений она заявила, что денежные средства будут перечислены со счета ее мужа в банке, расположенном в стране с льготным режимом налогообложения. Формальности были улажены физическим лицом, родившимся в стране, которой, по данным ПФР

Франции (TRACFIN), свойственны риски ОД/ФТ. Этот человек имел доверенность для подписания договора купли-продажи. После изучения открытых баз данных TRACFIN выяснила, что эта женщина является женой публичного должностного лица, о котором было известно, что он осуществлял хищения государственных средств в своей стране. Эта информация была предоставлена ПФР той страны, гражданкой которой была Х. Кроме этого, активы этой супружеской пары подвергались замораживанию.

- В феврале 2021 года адвокат по недвижимости в городе Кентукки признал себя виновным по обвинению в отмывании денег при покупке недвижимости с целью дальнейшего сокрытия доходов, полученных от незаконных спортивных ставок. Адвокат вступил в сговор с другим лицом, занимающимся незаконными ставками, чтобы скрыть преступные доходы за счет инвестиций в коммерческую недвижимость. В рамках этой схемы адвокат использовал средства, которые, как ему было известно, были получены от незаконных тотализаторов, для покупки компаний, владеющих недвижимостью. При покупке этих объектов недвижимости адвокат умышленно скрывал причастность к данной деятельности лица, занимающегося незаконными азартными играми¹⁶.
- Группа злоумышленников, в которую входили в основном граждане одной страны, создали компанию, которая осуществляла «куплю-продажу новых и бывших в употреблении банкоматов», для чего заключила соглашение с известной кредитной организацией об установке банкоматов в туристических зонах страны. В этих банкоматах были установлены чипы, которые позволяли копировать данные кредитных и дебетовых карт, с помощью которых они снимали наличные денежные средства. Компания, которая покупала и продавала «новые и бывшие в употреблении банкоматы» получила миллионные доходы, в связи с чем она стала одной из крупнейших компаний в мире по подделке банковских карт. Средства, полученные в результате этого мошенничества, поступали в финансовую систему посредством вложения миллионов в недвижимость с помощью другой компании, осуществлявшей операции с недвижимостью, представителем которой был лидер этой преступной группировки. Следует отметить, что для организации схемы по ОД он устанавливал связи с различными физическими и юридическими лицами (членами этой группировки). Некоторые члены этой группировки приобретали на незаконные доходы различные объекты недвижимости, дорогие автомобили и часы; некоторые из них увлекались азартными играми.

Источник: Великобритания, Франция, США, Сингапур и Мексика

Общие риски ОД/ФТ, с которыми сталкиваются представители сектора недвижимости

40. Преступники стараются осуществлять свою деятельность в секторах, которые применяют или, как они полагают, применяют не очень эффективные меры по регулированию и уменьшению рисков, или надзор за деятельностью которых отсутствует. Покупка недвижимости позволяет моментально перемещать большие

¹⁶ IRS, «Адвокат Bowling Green признает себя виновным в отмывании более 700 000 долларов США незаконных доходов», (27 февраля 2020 г.), <http://www.irs.gov/compliance/criminal-investigation/bowling-green-attorney-pleads-guilty-to-launders-over-700000-of-illegal-proceeds>

суммы денежных средств за одну операцию. Во многих странах соответствующие требования в области ПОД/ФТ являются минимальными. В отличие от банковской деятельности, страхования, деятельности по предоставлению расчётно-кассовых услуг, а также других видов деятельности отношения покупателей и продавцов недвижимости с подотчетным субъектом обычно носят недолгий характер; в этой связи, представителям надзорных органов и специалистам по недвижимости бывает трудно проверять операции и выявлять подозрительную деятельность. Кроме этого, характер операций не позволяет в полной мере проанализировать информацию о клиентах, а также причины, побуждающие их вкладывать свои средства в недвижимость, и надлежащим образом соблюдать требования, касающиеся надлежащей проверки.

41. Во многих странах существует небольшое количество способов получения необходимой, точной и актуальной информации о бенефициарном (-ых) владельце (-ах), а в некоторых странах требование о сборе такой информации, в т.ч. информации о бенефициарном владельце или источниках денежных средств, используемых для осуществления операции с недвижимостью, вообще отсутствует. Кроме этого, во многих странах отсутствуют соответствующие прозрачные механизмы, с помощью которых можно получать информацию о бенефициарных владельцах недвижимости для осуществления анализа или проведения расследований. Непрозрачность информации о бенефициарных владельцах позволяет злоумышленникам использовать в преступных целях для сокрытия их участия в деятельности по ОД/ФТ подставных лиц, а также юридических лиц и образований, например, подставные фирмы и трасты.
42. В некоторых странах приобретение недвижимости также позволяет злоумышленникам и коррумпированным ПДЛ получать вторичную выгоду, например, облегчить их попытки получить местожительство и (или) гражданство, завоевать уважение со стороны общества, получить непосредственно доступные активы, стоимость которых со временем может увеличиться. Вложения в недвижимость позволяют не потерять вложенные средства; недвижимость – это дорожающий актив, который может приносить прибыль. Злоумышленники могут использовать как коммерческую, так и жилую недвижимость. Преступные сети и торговцы наркотиками приобретают недвижимость для использования в качестве складов, а также для выращивания, производства или продажи наркотических средств, запрещенных законом. Иногда злоумышленники не находят конкретного применения финансовым активам, но ситуация с недвижимостью носит иной характер, что увеличивает ее привлекательность в качестве средства получения незаконных доходов.
43. Успешный надзор за сектором недвижимости в области ПОД/ФТ должен строиться на борьбе с сокрытием подлинных бенефициарных владельцев, обеспечиваемым юридическими лицами и образованиями; вместе с тем, физические лица зачастую имеют законные причины использовать такие лица и образования для приобретения недвижимости, например, для сохранения тайны личной жизни или оптимизации налогообложения.
44. В различных юрисдикциях некоторые ПДЛ стремятся отмывать незаконные денежные средства, приобретая как жилую, так и коммерческую недвижимость. ПДЛ, которые используют занимаемые должности для незаконного обогащения, представляют высокие риски ОД для сектора недвижимости и финансового сектора в целом, поскольку они являются сотрудниками государственных учреждений и имеют доступ к государственным средствам.

45. Коммерческая недвижимость может быть особенно подвержена ОД в связи с повышенным уровнем использования юридических лиц корпоративными покупателями и продавцами, которые приобретают эту недвижимость для вложения денежных средств и получения прибыли. Кроме этого, высокая стоимость такой недвижимости может также требовать различных видов финансирования; иногда это осложняет деятельность по установлению источников соответствующих средств.
46. В некоторых случаях для получения кредитов в банках или других кредитных учреждениях злоумышленники могут предоставлять ложную информацию, например, ложную информацию о доходах и о владении активами, а также подделывать документы, удостоверяющие личность, или предоставлять документы, в которых указаны данные других лиц. В этих случаях злоумышленники, возможно, не намерены использовать получаемые денежные средства для приобретения недвижимости и могут попытаться использовать кредиты на недвижимость для сокрытия происхождения имеющихся у них средств или для других целей. Незаконные доходы могут использоваться для выплаты кредитов, что позволяет злоумышленникам вводить их в финансовую систему. В некоторых случаях для получения ипотечного кредита злоумышленники могут прибегать к помощи банкиров и сотрудников кредитных учреждений, являющихся их сообщниками; такие лица впоследствии помогают им избежать ответственности за свои действия. Кроме этого, для получения ипотечных кредитов они могут прибегать к услугам фиктивных или номинальных покупателей.
47. Следует учесть то, что при приобретении недвижимости не на те средства, которые были выданы кредитными учреждениями, риск, который представляют сотрудники кредитных учреждений-сообщники злоумышленников, является еще более серьезным, поскольку для получения финансов для осуществления операции ее стороны не проходят проверку со стороны финансовых учреждений. Это создает ситуацию, при которой специалисты по недвижимости сознательно или неосознанно помогают злоумышленникам приобретать недвижимость, нарушая обязательства по проведению НПК, которые должны соблюдать финансовые учреждения-подотчетные субъекты. Этот риск может еще более увеличиваться в странах с минимальными требованиями к установлению личностей бенефициарных владельцев.
48. Злоумышленники могут отмывать денежные средства, уплачивая за недвижимость более высокую или более низкую цену, чем ее реальная стоимость, что указывает на то, что она не предназначена для законного использования и что целью операции является сокрытие незаконной деятельности или незаконных доходов. Более того, ситуация, при которой злоумышленники вкладывают большие объемы отмываемых денежных средств в приобретение недвижимости, практически не торгуясь, в некоторых случаях может привести к значительному росту цен на жилье, что создает трудности для честных покупателей, которые покупают жилье для проживания в нем.
49. Во многих случаях приобретение недвижимости лицами, находящимися в других странах, может также повышать риски для лиц, осуществляющих практическую деятельность, и для представителей надзорных органов, особенно в тех случаях, когда покупатель находится в юрисдикции с повышенным риском. К ситуациям повышенного риска относятся случаи, когда человек приобретает недвижимость не для проживания в ней или когда стоимость операции является необычной для покупателя или для рынка.

Важность выявления рисков ОД/ФТ для успешного применения РОП

50. Страны должны обеспечить, чтобы все компетентные органы и УНФПП, связанные с сектором недвижимости, знали о специфических рисках, присущих сектору недвижимости, которые были выявлены в ходе НОР. В зависимости от структуры компетентных органов и всего сектора недвижимости, риски каждой страны, а также ее оценки риска и методы его уменьшения будут носить характер, присущий только данной стране.
51. Сектор недвижимости не ограничивается жилой недвижимостью. При выявлении рисков, связанных с сектором недвижимости, должна приниматься во внимание деятельность всех лиц, имеющих отношение к операциям как с жилой, так и коммерческой недвижимостью, а также с другой недвижимостью, которая несет в себе риск ОД/ФТ, в т.ч. юристов, банкиров, кредитных учреждений, консультантов по инвестициям, компаний, помогающих осуществлять расчеты, страховых компаний и т.д.; такие лица должны знать о национальной оценке риска и методах его уменьшения, а также участвовать в осуществлении таких методов.
52. Суммируя все вышесказанное, можно сказать, что сектор недвижимости может использоваться в преступных целях; с его помощью злоумышленники могут осуществлять преступную деятельность или отмывать незаконные доходы. В предыдущем отчете ФАТФ¹⁷ были выявлены и кратко описаны несколько видов деятельности, используемых для отмывания денег с помощью сектора недвижимости (их список не является исчерпывающим). Это Руководство дополняет предыдущий документ следующими типологиями:
- Использование сложных кредитов или сложного финансирования кредита;
 - Использование специалистов, не имеющих отношения к финансовым учреждениям;
 - Использование юридических лиц или сложных структур;
 - Использование виртуальных активов без объяснения причин их использования;
 - Манипуляции с оценкой объекта недвижимости;
 - Использование денежных инструментов;
 - Оплата наличными денежными средствами без объяснения причин;
 - Использование клиентских счетов;
 - Строительство и ремонт объектов недвижимости;
 - Использование и приобретение коммерческих объектов недвижимости, противоречащее целям коммерческой деятельности.

Оценка риска ОД/ФТ

53. Процесс оценки рисков должен носить комплексный характер; для его осуществления все соответствующие заинтересованные лица должны предоставлять информацию и участвовать в нем. Национальная оценка риска (НОР) не должна являться формальным процессом или официальным документом, скорее, она

¹⁷ ФАТФ, Отмывание денег и финансирование терроризма с помощью сектора недвижимости, июнь 2007 г., пункт 12, документ доступен по ссылке: <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20through%20the%20Real%20Estate%20Sector.pdf>

должна быть механизмом, позволяющим компетентным и надзорным органам, а также УНФПП, в т.ч. специалистам по недвижимости разрабатывать и применять меры по уменьшению выявленных рисков на основании точной и актуальной информации.

54. Сотрудники государственных органов совместно с сотрудниками правоохранительных органов, ПФР, уполномоченных компетентных органов, надзорных органов, финансовых учреждений и представителей сектора недвижимости имеют все возможности для использования своих знаний и опыта для разработки риск-ориентированного подхода, соответствующего ситуации в их стране. Их оценки не будут неизменными, со временем они изменятся в зависимости от изменения обстоятельств, эволюционирования угроз и эффективности мер по уменьшению риска. В этой связи, представляется важным осуществление обмена информацией и опытом между представителями различных ведомств и учреждений, а также с представителями сектора недвижимости.
55. На процесс оценки рисков могут влиять различные механизмы, которые в зависимости от ситуации обеспечивают более глубокое понимание выявленных рисков и позволяют осуществлять более глубокие оценки риска. Например:
- В ходе официальных и неофициальных мероприятий представители государственных органов и коммерческих учреждений могут обмениваться информацией и обсуждать общие и конкретные риски ОД/ФТ, с которыми сталкиваются представители сектора недвижимости. Такое сотрудничество позволяет сотрудникам компетентных органов получать информацию о рисках, выявленных коммерческими учреждениями, которые часто работают с различными системами и процессами, подверженными рискам ОД/ФТ, и одновременно с этим обмениваться информацией о приоритетных задачах страны; такая ситуация может положительно повлиять на способность коммерческих учреждений снижать риск на основании РОП.
 - Анализ ОД и других видов преступной деятельности, которая больше не находится в активной фазе расследования, т.е. использование обезличенных примеров, не подлежащих разглашению, позволяет как сотрудникам компетентных органов, так и представителям коммерческих учреждений выявлять различные типологии ОД/ФТ, которые могут позволить осуществлять более эффективные оценки и более эффективное снижение соответствующих рисков.
 - В соответствующих случаях дополнительная информация о конкретных рисках ОД/ФТ сектора недвижимости и связанных с ними проблемах, извлеченная из заслуживающих доверия источников¹⁸, или информация, полученная от экспертов, могут помочь осуществить оценку риска и разработать методики его снижения.
 - Представители компетентных органов также могут рассмотреть возможность использования имеющихся у них не подлежащих разглашению инструментов, которые помогут осуществлять деятельность по борьбе с ОД/ФТ. Например, если в конкретной юрисдикции какой-либо вид операций счи-

¹⁸ Под «информацией из заслуживающих доверия источников» подразумевается информация, генерируемая авторитетными, всемирно известными международными организациями и другими органами, которые обнародуют и распространяют ее. Помимо ФАТФ и Региональных групп по типу ФАТФ, к таким источникам могут относиться, без ограничения, такие наднациональные и международные организации, как МВФ, Всемирный банк и Группа «Эгмонт».

тается несущим в себе потенциальный риск (например, приобретение недвижимости с помощью наличных денежных средств на сумму, превышающую определенный порог), компетентные органы могут предписать лицам, осуществляющим такие операции, фиксировать информацию о таких приобретениях с целью облегчения их деятельности по сбору данных и для углубления их понимания этого вопроса. Насколько это возможно, использование информации, содержащейся в СПО, также очень важно для государственных органов, поскольку они имеют уникальную возможность анализировать такую конфиденциальную информацию.

56. Должны быть разработаны Руководства, в которых указывается, какие проблемы сектора недвижимости несут в себе высокий риск. Например, в соответствии с Пояснительной запиской к Р.23 юристы, нотариусы и представители других самозанятых профессий, оказывающих консультационные услуги в области права, не должны направлять СПО, если соответствующая информация была получена в обстоятельствах, при которых она является профессиональной тайной или была доверена клиентом своему адвокату при условии сохранения ее конфиденциальности. Такое обязательство по сохранению адвокатской тайны должно учитываться при оценивании национальных рисков, поскольку юристы часто участвуют в операциях по приобретению недвижимости. Важно отметить, что юристы и другие лица должны знать, что такие обязательства не должны применяться по отношению к мошенническим операциям или незаконной деятельности. Если в ходе анализа национального риска выясняется, что определенным операциям с недвижимостью, в которых участвуют юристы, свойственен высокий риск и что обязательства по сохранению адвокатской тайны в таких случаях препятствуют направлению СПО ПФР, для устранения таких недостатков представители государственных органов должны предпринять соответствующие целевые меры.
57. Руководство, посвященное этому вопросу, должно помочь представителям надзорных органов собирать больше информации о случаях, связанных с обязательствами по сохранению адвокатской тайны, а также помочь представителям частного бизнеса оценить и понять присущие им риски и внести соответствующий вклад в борьбу с высокими рисками, свойственными операциям с недвижимостью. Наряду с получением широкого спектра информации об определенных операциях с недвижимостью, успешному осуществлению деятельности по уменьшению риска также способствует связанная с ним прозрачность. Во вставке 2.2 приведен пример мер усиленного реагирования, которые могут быть предприняты в случае выявления конкретных рисков.

Вставка 2.3. Подозрительные операции с недвижимостью, в отношении которых юристы направили СПО

В своей НОР Германия оценила, что ее сектор недвижимости обладает повышенным риском ОД. Выявление проблем привело к повышению риска всего сектора недвижимости Германии. В этой связи, в качестве основного фактора увеличения риска было указано сохранение профессиональной тайны.

В результате, для того чтобы сохранение профессиональной тайны не препятствовало направлению СПО, на юристов было наложено обязательство направлять СПО.

Правовые консультанты должны сообщать в ПФР о следующих фактах, имеющих отношение к сделкам с недвижимостью:

- приобретение недвижимости лицами из третьих стран с высоким риском (ЕС) или из стран со стратегическими недостатками (ФАТФ)
- если участник операции или бенефициарный владелец упоминается в связи с мерами, касающимися экономических санкций, принятыми Советом ЕС в области общей политики, касающейся иностранных государств, а также в области политики по обеспечению безопасности;
- сознательное предоставление неправильной или неполной информации, касающейся личности участника операции или бенефициарного владельца;
- уплата всей или части стоимости приобретения объекта недвижимости с помощью наличных денежных средств или криптовалют;
- серьезное расхождение между ценой приобретения объекта недвижимости и его рыночной стоимостью.

Источник: Германия

58. Конечной целью национальной оценки риска является повышение уровня осведомленности и знаний как представителей государственных органов, так и представителей частного бизнеса относительно рисков ОД/ФТ, что позволит странам, а также частному бизнесу, разрабатывать соответствующие методы снижения рисков. Национальная оценка должна регулировать применение ресурсов в соответствии с национальной стратегией по борьбе с ОД/ФТ.

Управление риском ОД/ФТ и его снижение

59. Страны должны предпринимать усиленные меры по управлению и снижению высокого риска ОД/ФТ. В ситуациях с пониженным риском могут применяться менее строгие меры в случае их оправданности национальными или другими оценками риска¹⁹.

- Страны могут принять решение не применять некоторые Рекомендации ФАТФ, согласно которым от специалистов по недвижимости требуется предпринимать определенные действия, в случае (i) доказанного низкого риска ОД/ФТ (и если это происходит в строго ограниченных и оправданных обстоятельствах и касается определенной категории риелторов или типа операций с недвижимостью) или в случае (ii) осуществления финансовой деятельности физическим или юридическим лицом разово²⁰ или в ограниченном масштабе так, что риск ОД/ФТ является низким, при соблюдении исключений, предусмотренных в пункте 6 Пояснительной записки к Рекомендации 1.

¹⁹ В соответствии с национальной правовой системой, предусматривающей упрощенную надлежащую проверку.

²⁰ В этом контексте «разовая операция» может пониматься как ожидаемое и наиболее распространенное использование услуг риелторов. Например, для приобретения объекта недвижимости для личных целей (т.е. для проживания) без элементов сложности, касающихся покупателя-физического лица, операции или объекта недвижимости.

- Страны, стремящиеся применять упрощенные меры, должны провести оценку, чтобы убедиться в наличии более низкого риска, свойственного определенной категории клиентов или продуктов, и определить охват и интенсивность необходимых мер в области ПОД/ФТ для снижения риска, при наличии определенных условий, необходимых для применения одного из исключений, предусмотренных в пункте 6 Пояснительной записки к Рекомендации 1. Существуют Рекомендации ФАТФ, в которых подробно излагается, как этот общий принцип должен применяться к конкретным обстоятельствам²¹. Риски со временем могут меняться; для того чтобы убедиться в том, что их низкая оценка не изменилась, необходимо осуществлять их мониторинг.
60. Органы, осуществляющие надзор за деятельностью лиц, причастных к операциям с недвижимостью, должны обладать независимостью и располагать соответствующими инструментами, чтобы избежать конфликта интересов в тех случаях, когда надзор осуществляется СРО. Они должны быть укомплектованы опытными, заслуживающими доверия сотрудниками, которые имеют необходимые знания и технические средства, необходимые для исполнения их обязанностей. Аналогичным образом, провайдеры услуг, обязанные осуществлять НПК, направлять СПО или осуществлять мониторинг операций, должны обеспечить ситуацию, при которой они будут обладать опытом и ресурсами, необходимыми для исполнения этих обязанностей. Например, специалисты по недвижимости, которые вынуждены регулярно направлять большое количество запросов при установлении отношений с клиентами, могут рассмотреть возможность привлечения опытных, надежных и специализированных сотрудников, которые принимаются на работу соответствующим образом и проходят проверку, касающуюся их опыта, знаний, моральных принципов и (или) отсутствия судимости (при необходимости). Такие лица также, вероятно, должны подумать над возможностью использования различных технологических средств, в т.ч. искусственного интеллекта, и ПО, доступных в настоящее время, которые могут помочь выполнять все то, о чем говорилось выше. См. вставку 2.3.
 61. Должно поощряться использование новых или инновационных технологических средств, помогающих осуществлять ПОД/ФТ, это должно делаться в рамках инициативного подхода, касающегося выявления и уменьшения риска ОД/ФТ. Применение РОП не обязательно требует дополнительных усилий или дополнительной нагрузки; в рамках такого подхода должны анализироваться выявленные и оцененные риски ОД/ФТ и соответствующим образом распределяться ресурсы, позволяющие уменьшать такие риски.
 62. Специалисты по недвижимости должны разрабатывать внутренние регламентирующие документы, процедуры и меры контроля, а также осуществлять соответствующий отбор и изучение информации для обеспечения высоких стандартов при приеме на работу специалистов, которым, возможно, придется исполнять обязанности по ПОД/ФТ.
 63. Специалисты по недвижимости также должны разработать или внедрить программы постоянного обучения для профессионалов. Такие программы могут также проводиться членами профессиональных ассоциаций, представляющих риелторов и учреждения сектора недвижимости. Специалисты по недвижимости должны проходить обучение, соответствующее сложности их обязанностей.

²¹ Например, Р.10 и Пояснительная записка к Р.10 относительно НПК.

Вставка 2.4. Управление и уменьшение рисков с помощью электронных средств по борьбе с ОД/ФТ на примерах конкретных случаев, приведенных Словакией и Бельгией

Бельгия

Так называемый «инструмент по борьбе с ОД», который начал использоваться в Бельгии в 2017 г., появился в результате государственно-частного сотрудничества между частным бельгийским разработчиком технологических средств, Институтом профессиональной подготовки риелторов, Подразделением по обработке оперативной финансовой информации и Министерством экономики Бельгии. Этот инструмент дает рекомендации и консультирует риелторов и другие стороны процесса приобретения недвижимости относительно выполнения их обязательств в сфере ПОД/ФТ; он выполняет следующие основные операции в цифровом режиме:

- цифровой отбор и проверка клиентов и сторон соглашения на основании четкой политики допуска к совершению операций с недвижимостью;
- автоматическая оценка уровня тревожности и характера риска;
- различные уровни операций;
- возможность передачи информации в Управление, которое регулирует предоставление услуг, касающихся недвижимости;
- возможность составления автоматизированных ежегодных отчетов;
- цифровое архивирование;
- оказание поддержки и признание со стороны регулирующего органа Бельгии;
- оказание поддержки лицам различных профессий, в т.ч. штатным сотрудникам и сотрудникам, отвечающим за ПОД/ФТ.

Этот инструмент оказался эффективным средством оценки и уменьшения рисков ОД/ФТ, связанных с возможными операциями, он позволяет риелторам определять, участвовать ли в операции или отказываться от нее, на основании просчитанных рекомендаций, касающихся благонадежности клиента с точки зрения ОД/ФТ, которые предоставляются этим инструментом.

После подписания контракта с клиентом, характер риска тоже определяется; офисные сотрудники могут решить, хотят ли они принять на себя риски, определенные этим инструментом на основании уровня контроля, или же следует сообщить о них сотруднику, отвечающему за ПОД/ФТ, который в свою очередь решит, подписывать ли контракт с клиентом или направить его местным органам власти для изучения.

Операции осуществляются на основании весьма схожего подхода. После того как информация о покупателе и продавце вводится в систему этого инструмента, он задает несколько вопросов, которые позволяют ему еще раз определить характер риска.

Помимо этого, этот инструмент автоматически создает предварительные ежегодные отчеты, которые могут направляться с помощью этого инструмента; в нем также ведется цифровой архив.

В мае 2017 г. Министерство экономики официально разрешило использовать Инструмент по борьбе с ОД в Бельгии. Это значит, что, лица, пользующиеся им, считаются соблюдающими требования по ПОД/ФТ.

Словакия

В 2020 г. в Словакии начал использоваться инструмент, который помогает риелторам выполнять их обязательства в сфере ПОД/ФТ и который упростил, а также цифровизировал их работу. Этот инструмент обладает различными цифровыми функциями, например, он позволяет осуществлять:

- электронную идентификацию клиента;
- оценку риска, а также базовую проверку и автоматическую идентификацию уровня риска. Такая начальная базовая проверка позволяет автоматически определить, является ли клиент или бенефициарный владелец активов клиента ПДЛ или лицом, внесенным в санкционные списки;
- автоматическое определение того, какие действия нужно предпринять, например, представить декларацию о происхождении денежных средств или осуществить другие действия; при этом обязательно указывается уровень риска;
- архивирование осуществленных операций с указанием типа операции, уровня риска и даты осуществления операции;
- предоставление крупным компаниям доступа к модулю программирования приложений.

Этот инструмент получил высокую оценку в Словакии: он позволяет повысить эффективность, а также помогает риелторам понимать процесс надлежащей оценки, обеспечивая высокий уровень соблюдения требований в области ПОД/ФТ. Благодаря его использованию агенты по недвижимости могут гораздо лучше оценивать операции и, следовательно, управлять рисками, связанными с отмыванием денег, и снижать их. Вместе с тем, стоимость этого инструмента пока остается довольно высокой для большинства риэлтерских компаний, в частности, для небольших риэлтерских компаний.

Для того чтобы расширить использование этого и других инструментов, Национальная ассоциация риэлтерских агентств Словакии высказала пожелание о том, чтобы использование таких инструментов финансировалось государственными органами Словакии или международными организациями: это позволит повысить финансовую доступность таких инструментов, а также позволит большему количеству риелторов пользоваться ими и, таким образом, повысить эффективность правил в области ПОД/ФТ и их соблюдение.

Источник: Европейская Ассоциация риелторов, Национальная ассоциация риэлтерских агентств Словакии

Проблемы

64. Несмотря на существование системы ПОД/ФТ, отвечающей требованиям Стандартов ФАТФ, уязвимости сектора недвижимости в области ОД/ФТ все равно существуют. См. Вставку 2.4.

Вставка 2.5. Выявленные проблемы соблюдения требований в сфере ПОД/ФТ представителями сектора недвижимости

Управление финансового надзора Норвегии выявило следующие недостатки соблюдения риэлтерскими агентствами законодательства в области ПОД/ФТ:

Риэлтерские агентства приобретают системы оценки и контроля риска у сторонних поставщиков; они оказываются не в состоянии надлежащим образом ознакомиться ни с оценкой риска, ни с необходимыми рабочими процедурами и процедурами контроля.

Было выявлено отсутствие связи между оценкой риска и существующим режимом работы.

Системы по ПОД/ФТ недостаточно, чтобы подтвердить, что риэлтерское агентство не используется в целях ОД, в т.ч.:

- Риск ОД/ФТ риэлтерского агентства не оценивается и не анализируется, или же оценка риска является неполной, или же она не приспособлена к осуществляемой деятельности;
- Установившейся деловой практике свойственны недостатки. До сих пор обнаруживаются недостатки, связанные с основными мерами, предпринимаемыми по отношению к клиентам, например, получение информации о цели операции и бенефициарных владельцах недвижимости, а также выявление статуса ПДЛ.
- Существуют недостатки, касающиеся получения информации для определения наличия подозрительных обстоятельств, связанных с личностью того, кто переводит средства на клиентский счет брокера, а также с личностью того, кто их получает.
- Процедур проверки соблюдения риэлтерскими агентствами требований в области ПОД/ФТ недостаточно, иногда они просто отсутствуют. У риэлтерских агентств зачастую не имеется процедур, позволяющих им выявлять отсутствие оценки риска, отсутствие контроля за выявлением признаков подозрительных операций или отсутствие информирования о подозрительных условиях.
- детальные расследования, которые необходимо начинать при наличии подозрительных обстоятельств, не предназначены для подтверждения или опровержения подозрения, а во многих случаях направлены лишь на подтверждение обстоятельств, послуживших поводом для подозрения.
- Использование ПО не является гарантией осуществления качественных оценок клиентов и операций до того, как информация о таких проверках вносится в систему. Более того, выборочные проверки показывают, что на самом деле выполняются не все меры контроля, предусмотренные в соответствующих процедурах.
- Обучение сотрудника, отвечающего за ПОД, и соответствующих специалистов, занимающихся ПОД, либо не осуществляется, либо ограничивается внесением в ПО риэлтерского агентства списков для опроса и указаний по проведению НПК. В результате соответствующие специалисты ничего не знают о типологиях ОД и оказываются не в состоянии выявлять признаки подозрительных операций.

- Предполагается недостаточное знание соответствующих признаков ФТ и характера риска. Были также выявлены значительные недостатки, касающиеся проверки клиентов по санкционным спискам.

Источник: Норвегия

65. Использование злоумышленниками современных технологических средств может осложнять деятельность по выявлению, оценке и уменьшению риска ОД/ФТ. В соответствующих случаях такие специалисты могли бы рассмотреть возможность использования новых технологий, которые помогли бы им осуществлять деятельность в области ПОД/ФТ. При этом, использование современных технологий не может обеспечить уменьшение всех рисков ОД/ФТ, с которыми сталкиваются специалисты по недвижимости, современные технологии должны использоваться вместе с другими инструментами и методами.

Международные системы

66. Свыше 200 юрисдикций приняли на себя обязательство выполнять Рекомендации ФАТФ, став частью глобальной сети, включающей в себя ФАТФ и Региональные группы, созданные по типу ФАТФ. При этом, даже в случае наличия соответствующих систем по ПОД/ФТ, страны продолжают оставаться уязвимыми к риску ОД и коррупции. Различия законодательств и их применения различными странами могут также создавать дополнительные уязвимости и проблемы, например, в связи с тем, что страны не распространяют требования о проведении надлежащей проверки на сектор недвижимости или в связи с тем, что их системы имеют другие недостатки и источники риска.
67. В разных странах по-разному определяется круг лиц, которые должны выполнять обязательства по ПОД/ФТ. В некоторых странах на специалистов по недвижимости не распространяется действие каких-либо требований, поскольку меры в области ПОД/ФТ применяются к другим специалистам, например, юристам и бухгалтерам, а некоторые страны могут налагать на риелторов обязательство устанавливать личность как покупателя, так и продавца.
68. Страны должны обеспечить, чтобы злоумышленники не использовали существующие противоречия правовых или регуляторных систем различных стран. Аналогичным образом, для борьбы с законодательными лазейками, позволяющими снизить эффективность ПОД/ФТ, специалисты по недвижимости должны знать о требованиях в области ПОД/ФТ тех стран, где находятся клиенты, или тех стран, где находится источник благосостояния, или откуда были получены денежные средства.

Характер риелтерской деятельности

69. Продажа недвижимости обычно осуществляется как разовая операция, а не с помощью деловых отношений, подразумевающих регулярный перевод денежных средств. Большинство людей за свою жизнь приобретают один или два объекта недвижимости, соответственно, они не поддерживают постоянных отношений со своим риелтором. Такой характер отношений делает постоянный мониторинг выявления подозрительных операций менее эффективным средством.

70. Больше внимание следует уделять пониманию цели разовой операции и источнику денежных средств. Эта информация должна позволить подотчетному субъекту лучше понять характер конкретной операции, повысить его способность выявлять настораживающие признаки операции и, в конечном итоге, помочь понять, какие действия должны быть предприняты надзорными органами и СРО.

Надзор и регулирование

71. Трудности надзора, особенно низкий уровень соблюдения обязательств в области ПОД/ФТ различными секторами в различных странах, а также зачастую минимальные требования к направлению СПО или отсутствие таких требований, приводят к тому, что представители сектора недвижимости в некоторых странах направляют мало СПО, что, в свою очередь, приводит к тому, что надзорным органам становится трудно понимать риски и направлять замечания и комментарии о применении РОП. Это также оказывает очевидное негативное влияние на обеспечение соблюдения требований в области ПОД/ФТ.

72. Отсутствие единообразия в секторе недвижимости (при том что его масштабы являются значительными) затрудняет постоянное соблюдение его представителями минимальных требований в области ПОД/ФТ. В частности, наличие большого количества компаний, которые оказывают отличающиеся друг от друга услуги, приводит к чрезвычайно широкому истолкованию обязательств по ПОД/ФТ во время осуществления ими своей деятельности.

Вставка 2.6. Проблемы в области надзора

Преступления, совершаемые в Норвегии, которые связаны с трудовой занятостью

Преступления, связанные с трудовой занятостью, представляют собой действия, которые нарушают законодательство Норвегии в области выплаты заработной платы, трудоустройства, выплаты социальных пособий, уплаты налогов и исполнения обязательств. Такие преступления носят организованный характер, они позволяют эксплуатировать труд работников по найму, отрицательно влияют на конкуренцию и наносят ущерб общественному устройству.

Риэлтерские компании регулярно имеют дело с клиентами, имеющими отношение к секторам с повышенным риском, в которых часто совершаются *преступления, связанные с трудовой занятостью*. Несмотря на то что риэлтерские агентства обычно проверяют, чтобы предприятия были зарегистрированы в различных государственных реестрах, этого недостаточно для выявления всех признаков преступлений, связанных с трудовой занятостью.

В тех случаях когда риэлтерские агентства имеют отношение к продаже строящихся объектов недвижимости, они могут получить от клиента или субподрядчика заявление, в котором говорится о соблюдении предписаний законов и положений о тарифах. Однако Управление финансового надзора считает маловероятным, чтобы застройщики честно отвечали в таких заявлениях на вопросы, которые указывают на подозрительную деятельность или помогают ее выявить.

В тех случаях когда преступления, связанные с трудовой занятостью, совершаются покупателем, Управление финансового надзора полагает, что применение РОП

к покупателям, представляющим сектора с повышенным риском (например, строительство, рестораны, ночные клубы, автосервисы и т.д.), означает, что риэлтерские агентства должны применять меры по прояснению происхождения денежных средств. Вместе с тем, Управление финансового надзора полагает, что такие меры не позволят выявить соответствующие преступления, связанные с трудовой занятостью, в связи с наличием сопутствующих проблем.

Это Управление считает, что на практике для выявления преступлений, связанных с трудовой занятостью, необходимо осуществлять межведомственное сотрудничество ряда государственных органов – трудовой инспекции, полиции, налоговой службы – и что при отсутствии определенной, подлежащей проверке документации риэлтерским агентствам будет трудно выявлять преступления.

Источник: Норвегия

Сообщения о подозрительной деятельности

73. Наличие различий между правовыми структурами и нормативно-правовыми актами различных юрисдикций приводит к тому, что в каких-то юрисдикциях специалисты по недвижимости не обязаны направлять СПО в то время, как в других юрисдикциях в случае наличия достаточных оснований полагать, что некая операция имеет отношение к ОД/ФТ, от них требуется направлять СПО²².
74. В связи с тем, что в некоторых юрисдикциях представители сектора недвижимости направляют мало СПО, сотрудникам надзорных или компетентных органов бывает трудно выявлять деятельность, связанную с ОД/ФТ; такая ситуация может отрицательно сказываться на их возможностях направлять замечания и комментарии непосредственно представителям этого сектора о распространенных видах подозрительной деятельности, осуществляемой в секторе недвижимости, или направлять замечания и комментарии относительно качества СПО, в т.ч. предоставлять информацию о роли СПО в расследованиях и судебном преследовании, имеющих отношение к ОД/ФТ. Такая ситуация также может влиять на оценки риска.

НПК и доступ к информации о бенефициарных владельцах

75. Уровень осуществления мер по НПК и выявлению бенефициарных владельцев представителями сектора недвижимости является недостаточным по сравнению с другими УНФПП, деятельность которых оценивалась в ходе 4-ого раунда взаимных оценок.

²² В соответствии с требованиями R.23.

Диаграмма 2.4. Реализация мер в области НПК, хранения данных и получения информации о бенефициарных владельцах представителями сектора недвижимости по сравнению с представителями других секторов



Источник: Информация, предоставленная 32 странами членами ФАТФ и региональных групп, созданных по типу ФАТФ, ФАТФ, 2021 г.

76. Проблемы сектора недвижимости, связанные с проведением НПК и получением информации о бенефициарных владельцах, обычно связаны с характером коммерческой деятельности и различными проблемами, которые могут возникать в связи с проверкой бенефициарных владельцев.
77. Такие проблемы зачастую связаны с конкретными функциями, осуществляемыми специалистами по недвижимости, и с возможной несовместимостью таких функций с процессом сбора информации в рамках НПК. К другим факторам, осложняющим ситуацию, относится тип операции, ограничения по времени, узкоспециализированный характер операций и др.
78. Кроме этого, в связи с наличием ряда посредников, участвующих в операциях с недвижимостью, для проведения надлежащей проверки представители сектора недвижимости могут прибегать к услугам третьих лиц. В некоторых случаях посредники, участвующие в операциях с недвижимостью, (ипотечные брокеры и т.д.) иногда не обязаны соблюдать обязательства по ПОД/ФТ. Впоследствии это может ограничить возможности представителей сектора недвижимости анализировать все этапы операции с недвижимостью.
79. Использование в некоторых юрисдикциях наличных денежных средств для приобретения недвижимости дополнительно осложняет эту хаотичную деятельность, если использование наличных денежных средств препятствует выполнению конкретных требований, касающихся проведения НПК во время установления отношений с клиентом, например, когда потенциальный покупатель подает заявление на получение ипотечного кредита.
80. Специалисты по недвижимости также сталкиваются с трудностями при получении информации, касающейся НПК, у клиентов, которые не хотят доверять им

ту личную информацию, которую они бы доверили банкам и независимым юристам. Это может быть вызвано причинами культурного характера и отсутствием понимания характера участия специалистов по недвижимости в режимах ПОД/ФТ.

81. Специалисты, действующие от имени одной стороны (например, покупателя), могут также сталкиваться с проблемами при получении информации от другой стороны (продавца) в связи с общепринятой практикой, которая не предусматривает широкого взаимодействия всех сторон, или в связи с нежеланием попросить предоставить информацию из-за страха того, что одна из сторон операции потеряет интерес к ней.
82. В тех случаях когда покупатели и продавцы прибегают к услугам юристов для того, чтобы те представляли их интересы во время осуществления операций с недвижимостью, у специалистов по недвижимости могут возникнуть трудности с получением информации о бенефициарных владельцах, а также другой информации в связи с правом адвоката не разглашать информацию, полученную от клиента, которое предусмотрено в национальных законодательствах.
83. Кроме этого, использование номинальных покупателей и продавцов, а также сложных структур еще более осложняет выполнение требований, связанных с проведением НПК, особенно если недвижимость приобретается с помощью наличных средств. Эти обстоятельства могут помешать получить специалистам по недвижимости информацию о бенефициарных владельцах, а в некоторых случаях помешать своевременно получать ее сотрудникам правоохранительных и надзорных органов.
84. В местах, пользующихся высоким спросом, в которых хотят приобрести недвижимость иностранные покупатели, специалистам по недвижимости бывает трудно получить необходимую информацию о покупателе объекта недвижимости таким же образом, как они получают ее о покупателях, находящихся в стране, где располагается объект недвижимости. Это может быть вызвано соображениями, связанными с защитой частной жизни и защитой данных, отсутствием знаний о правовой системе или социальных нормах покупателя, нерешительностью покупателя или иными причинами.
85. Коммерческая недвижимость связана с проблемами, которые возникают в дополнение к проблемам, которые были описаны выше, в связи со сложностью операций по ее приобретению. В отличие от операций с жилой недвижимостью, в которых участвует две стороны – покупатель и продавец – в операциях с коммерческой недвижимостью на разных этапах зачастую участвует множество сторон в связи с более сложными механизмами финансирования, необходимыми для их осуществления. По сравнению с операциями с жилой недвижимостью, в операциях с коммерческой недвижимостью с большей вероятностью будут принимать участие как юридические, так и физические лица. Такая ситуация создает возможности для их использования в преступных целях, позволяет скрыть подлинного покупателя и продавца; в таких операциях зачастую могут участвовать другие УНФПП, например, юристы и нотариусы, что создает дополнительные трудности для эффективного осуществления НПК и получения информации о бенефициарных владельцах.

Анонимные компании

86. Различия правил, имеющих отношение к правовым системам различных стран, приводят к тому, что зачастую недвижимость может приобретаться за рубежом подставными фирмами и трастами, находящимися в юрисдикциях, которые гарантируют сохранение финансовой тайны, что увеличивает риск ОД.
87. Специалисты по недвижимости должны анализировать риски в тех случаях, когда покупателем является анонимная оффшорная компания или компания, в которой допускается участие номинальных акционеров. Очень часто такие компании зарегистрированы в стране, где отсутствует требование регистрировать структуру владения или контроля компании или раскрывать информацию о ее структуре владения или контроля, что очень сильно затрудняет установление личности и законности деятельности настоящего владельца компании и источника его денежных средств.
88. Независимо от применяемых нормативно-правовых актов, специалисты по недвижимости должны в рамках НПК применять РОП и настаивать на выявлении бенефициарных владельцев во время осуществления всех соответствующих операций.

Публичные должностные лица

89. Понятие «публичное должностное лицо (ПДЛ)» обычно используется в финансовом секторе для обозначения физических лиц как из своей, так и из других стран, которые занимали или занимают высокие государственные должности, а также их близких родственников и лиц, тесно связанных с ними. В связи с тем, что ПДЛ занимают государственные должности или связаны с другими государственными служащими, некоторые из них могут иметь доступ к государственным средствам, которыми они могут распоряжаться незаконно или без разрешения. Это позволяет им получать доходы от коррупционной деятельности или осуществлять другую незаконную деятельность, либо использовать свое политическое влияние для получения незаконных доходов. Таким образом, ПДЛ могут представлять более высокий риск по сравнению с другими клиентами. Эта угроза становится еще более серьезной в связи с наличием информации о том, что во многих юрисдикциях ПДЛ используют объекты недвижимости для вложения незаконных доходов, полученных в результате коррупции, взяточничества, ОД/ФТ и другой незаконной финансовой деятельности. Специалисты по недвижимости должны знать о повышенном риске, которые представляют ПДЛ, при оказании помощи клиентам в продаже и покупке недвижимости.

Виртуальные активы

90. Специалисты по недвижимости могут сталкиваться с трудностями при соблюдении требований, касающихся проведения надлежащей проверки, в тех случаях, когда покупатель или продавец использует виртуальные активы (ВА). Иногда таким специалистам бывает трудно установить источник денежных средств. Использование ВА позволяет осуществлять коммерческие отношения без личного контакта; такие активы могут использоваться для быстрого перемещения денежных средств из одной страны в другую зачастую без использования финансовых посредников, а также для осуществления целого ряда видов

финансовой деятельности – от услуг по переводу денег и ценностей до деятельности, связанной с ценными бумагами, биржевыми товарами или производными финансовыми инструментами. На покупку недвижимости с помощью ВА распространяется действие требований в области ПОД/ФТ точно также, как если бы недвижимость приобреталась с помощью фиатной валюты. Однако если специалисты по недвижимости не могут уменьшить риск, например, установить и проверить личность клиента или выяснить источник денежных средств в связи с использованием ВА, они должны тщательно оценить риски осуществления таких операций и обеспечить наличие других процедур для соответствующего снижения таких рисков.

Дорогая недвижимость

91. Несмотря на то, что специалисты по недвижимости могут сталкиваться с рисками ОД/ФТ при проведении любых видов операций с недвижимостью, при осуществлении операций с элитной недвижимостью такие риски возрастают. Во время таких операций зачастую приобретается недвижимость более высокой стоимости, что может позволить преступникам вкладывать в такие объекты больше денег, чем это обычно возможно в отношении имущества с более низкой стоимостью. Приобретение такой недвижимости может также позволить злоумышленникам вести желаемый образ жизни. При этом, злоумышленники могут часто приобретать такую недвижимость для целей ОД/ФТ. Этот риск еще более усиливается в связи с тем, что те, кто приобретает такую недвижимость, часто используют юридических лиц и посредников для обеспечения неприкосновенности личной жизни покупателей и (или) их защиты. Соответственно, специалисты по недвижимости иногда напрямую не взаимодействуют с покупателями или продавцами, что может усложнять меры по проверке личностей клиента и бенефициарного владельца, а также источника денежных средств, используемых для осуществления операции. При оценке рисков, связанных с приобретением элитной недвижимости, специалисты по недвижимости должны оценивать эти факторы.

Финансирование терроризма

92. Операции, целью которых является финансирование терроризма, зачастую бывает особенно сложно выявить. Для определения причастности покупателей недвижимости к финансированию терроризма специалисты по недвижимости должны проверять их по спискам индикаторов соответствующего риска своей страны. В связи с наличием большого количества различных индикаторов, которые могут являться основанием для возникновения подозрения в ФТ, очень важно, чтобы любые основания для подозрения в ФТ проверялись с помощью получения дополнительной информации. Например, информация о том, что некое лицо намеревается перечислить денежные средства от продажи объекта недвижимости в страну с повышенным риском ФТ, не является достаточной для того, чтобы подозревать его в ФТ. Однако если в ходе проведения надлежащей проверки выясняется, что клиент связан с какой-либо террористической организацией, то такая информация является основанием для возникновения подозрений. Осуществляя меры по ПОД/ФТ, специалисты по недвижимости должны располагать информацией об индикаторах ФТ.

Лица, оказывающие консультационные и иные услуги

93. Риелторы могут прибегать к услугам широкого спектра специалистов, в т.ч. лиц, оказывающих консультационные и иные услуги²³, деятельность которых регулируется различными нормативно-правовыми актами и обязательствами в области ПОД/ФТ.
94. В тех случаях когда в операциях с недвижимостью может принимать участие ряд лиц, оказывающих консультационные и иные услуги, специалисты по недвижимости могут прибегать к их услугам для проведения необходимой надлежащей проверки. Вместе с тем, на деятельность лиц, оказывающих консультационные и иные услуги, может не распространяться действие полноценных обязательств в области ПОД/ФТ, что может осложнять проверку информации о бенефициарных владельцах и источнике денежных средств. В такой ситуации специалисты по недвижимости оказываются не в состоянии проверить информацию сами и могут получить неполные данные об операциях с недвижимостью.
95. При использовании услуг лиц, оказывающих консультационные и иные услуги, может возникать дополнительная проблема, касающаяся выполнения требований в области ПОД/ФТ и надлежащего понимания рисков ОД/ФТ специалистами по недвижимости.

²³ Под лицами, оказывающими консультационные и иные услуги, подразумеваются специалисты в области права и финансов, например, юристы, консультанты по вложению денежных средств и бухгалтера, которые имеют соответствующие навыки и которые могут быть использованы злоумышленниками для осуществления схем по ОД.

ЧАСТЬ 3: РУКОВОДСТВО ДЛЯ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ЧАСТНОГО БИЗНЕСА

96. Это Руководство предназначено, главным образом, для специалистов по недвижимости, которые осуществляют сделки купли-продажи недвижимости для своих клиентов.
97. Это Руководство должно применяться с учетом конкретной ситуации. Например, небольшие компании или специалисты по недвижимости, которые осуществляют свою деятельность без привлечения сторонних специалистов, должны обеспечить соблюдение правовых и регуляторных требований своей юрисдикции и одновременно с этим принимать такие меры по использованию передовых практик, которые они могут осуществить в соответствии с размерами своей компании.

Оценка риска

98. Специалисты по недвижимости должны понимать, как осуществляемая ими коммерческая деятельность может быть подвержена рискам ОД/ФТ, и обеспечить разработку и применение систем, которые позволят уменьшить такие риски.
99. Оценка риска поможет выявить риски ОД/ФТ, которым, возможно, подвержена компания во время осуществления своей деятельности. В документе, посвященном оценке риска, должны быть описаны существующие и новые тенденции в области ОД/ФТ и проанализировано то, как эти проблемы могут повлиять на деятельность компании. Оценка риска должна носить актуальный характер и учитывать области, указанные ниже, а также другие области, которые могут считаться имеющими отношение к оценке риска:
 - Географические риски, например, области, где осуществляется деятельность, или страны, которые ФАТФ или другие региональные организации или национальные органы власти считают обладающими повышенным риском;
 - Риски, связанные с клиентами, в т.ч. необходимость уделять особое внимание дополнительным сторонам операции и соответствующим бенефициарным владельцам;
 - Риски, связанные с операцией, в т.ч. анализ методов финансирования и способов передачи недвижимости.
100. Риэлтерские агентства должны ориентироваться на свою оценку неотъемлемых рисков, которые представляют для их деятельности клиенты и предоставляемые ими услуги, а также принимать во внимание все обстоятельства,

имеющие отношение к клиентам или покупателям, на основании опасений и подозрений, возникающих у специалистов по недвижимости, или общего поведения клиентов, особенно тех, которые демонстрируют повышенные риски.

101. Оценка риска должна осуществляться на основании подхода, учитывающего масштаб деятельности специалистов по недвижимости, стоимость операций, в которых участвует риэлтерское агентство, то, как агентство стало участником операции с недвижимостью, характер самой операции, а также то, приобретается ли недвижимость лицом, находящимся за границей, и то, является ли предметом сделки приобретение коммерческой или жилой недвижимости.

102. Другие УНФПП и банки, осуществляющие деятельность, связанную с сектором недвижимости, должны применять РОП с учетом их подверженности рискум ОД/ФТ, существующим в этом секторе, а также с учетом описанных выше проблем, но таким образом, чтобы его применение соответствовало мерам по применению РОП ко всей их деятельности.

Категории риска²⁴

103. Когда риэлтерское агентство выявляет возможные риски для своей деятельности, оно должно принять во внимание следующие основные категории риска:

Географические факторы

- При выявлении рисков, связанных с нахождением в определенных географических областях и странах, в т.ч. с происхождением физических и юридических лиц, специалисты по недвижимости и другие соответствующие подотчетные субъекты должны определить наличие повышенного риска, проанализировав следующие географические факторы:
- Эффективность режима по ПОД/ФТ страны и то, были ли выявлены его недостатки;
- Уровень и характер как угроз, так и уязвимостей, касающихся недвижимости, в конкретном географическом районе;
- Уровень юридической прозрачности и соблюдения существующих правовых норм странами, в отношении которых было установлено, что у них отсутствуют соответствующие законы и нормативно-правовые нормы в области ПОД/ФТ;
- Распространяются ли на страны экономические или финансовые санкции, эмбарго или похожие меры, введенные такими международными организациями, как ООН;
- Местонахождение объекта недвижимости;
- Местонахождение покупателя и продавца, а также характер и цель их коммерческих отношений в стране;
- Были ли денежные средства получены из-за границы и осуществляются ли коммерческие отношения без личных встреч.

²⁴ Список факторов, перечисленных в этом списке, которые следует принять во внимание, не является исчерпывающим, вероятно, существуют ситуации, в которых нужно будет учитывать и другие факторы.

Риск, связанный с клиентом²⁵

104. Специалисты по недвижимости должны наряду с банками проанализировать степень риска, которой характеризуются их клиенты, в т.ч. ситуации с повышенным риском:

- Являются ли покупатель или продавец жителями какой-либо страны с повышенным риском, в которой распространена коррупция, организованная преступность, мошенничество или которая предоставляет финансирование или поддержку террористической деятельности, которую осуществляют террористические организации, внесенные в санкционные списки;
- Внесен ли клиент в какой-либо список целевых финансовых санкций и не распространяются ли не него какие-либо санкции, эмбарго или похожие меры, введенные такими международными организациями, как ООН;
- Не получил ли покупатель гражданство в связи с тем, что он приобрел недвижимость в соответствующей стране;
- Не имеет ли клиент связей с сектором или секторами, характеризующимися рисками ОД/ФТ.
- Наличие непонятных или необычных источников денежных средств, которые не могут быть проверены;
- Характер начала и продолжения коммерческих отношений, в т.ч. нестыковки в поведении клиента, нежелание вступать в личный контакт при возникновении необычных ситуаций²⁶.
- Использование посредников или юридических лиц для сокрытия личности клиента или его участия в операции с недвижимостью;
- Использование для приобретения недвижимости иностранных компаний;
- Необоснованный нажим или странная спешка со стороны клиента для осуществления операции в ускоренном режиме;
- Несоответствие анкетных данных клиента стоимости объекта недвижимости, являющегося объектом операции;
- Наличие группы похожих друг на друга покупателей, приобретающих новостройки или объекты незавершенного строительства (ипотечное мошенничество, совершаемое группой лиц);
- Отказ или явное нежелание клиента предоставить информацию или документацию, необходимую для проведения надлежащей проверки, или предоставление им ложной или неточной информации (например, предоставление неполных адресов, адресов юридических лиц и т.д.);
- Неожиданное изменение поведения клиента в ходе осуществления операции, появление неизвестных третьих сторон или привлечение других лиц, например, юристов, нотариусов или финансовых учреждений в тех случаях, когда их участие не является общепринятым;

²⁵ В этом примечании говорится о том, что в этом документе понятия «client» и «customer» имеют одинаковое значение.

²⁶ Например, проанализируйте средства, используемые для поддержания отношений. При отсутствии надлежащих средств уменьшения рисков операции, осуществляемые без личного контакта, несут в себе более высокие риски.

- Использование сложных правовых структур, которые могут позволить скрывать бенефициарных собственников, в т.ч. наличие таких клиентов, как компании, партнерства или трасты либо их сочетание, особенно когда организационно-правовая форма и корпоративная структура юридического лица клиента, а также владение ею и контроль за ней кажутся необычными для осуществления операции;
- Репутация и анкетные данные клиента, а также наличие негативных сообщений в прессе или другой негативной информации, полученной из заслуживающих доверия источников, о владельце или бенефициаром собственнике;
- Если владелец, бенефициарный владелец или любые лица, о которых известно, что они имеют тесную связь друг с другом, были осуждены или подозреваются в соучастии в какой-либо деятельности в сфере ОД/ФТ.
- У агентства ранее возникали подозрения в отношении определенного клиента или бенефициарного владельца, и оно направляло СПО либо получило информацию в ходе коммерческих отношений с ними, которая ставит под вопрос моральные принципы и мотивы деятельности клиента или бенефициарного владельца;
- Клиент или бенефициарный владелец имеют связи с политическими деятелями и рассматриваются в качестве ПДЛ или имеют связи с другими ПДЛ или лицами, которые занимают видные политические посты или видные государственные должности;
- Кроме этого, юристы могут рассмотреть возможность оценки клиентов, которые прибегают к их услугам для осуществления операций с недвижимостью, в тех случаях, когда участие адвокатов не является обычным, и которые стремятся обеспечить фактическую или предполагаемую анонимность при приобретении и продаже недвижимости в преступных целях;
- Учитывая понимание нотариусами операций с недвижимостью и их знание финансовой информации, имеющей отношение к таким операциям, нотариусы также в состоянии понять, связано ли использование юридических услуг с рисками ОД/ФТ.

Вставка 3.7. Конкретные проблемы, связанные со сложными структурами собственности

Было установлено, что неоднородность рынка недвижимости и изменение прав собственности на недвижимость оказывают серьезное влияние на способность представителей сектора недвижимости уменьшать риски ОД/ФТ.

Раньше недвижимость принадлежала физическим или юридическим лицам, которые приобретали ее для того, чтобы жить в ней, или для конкретных коммерческих целей. Сегодня является обычной ситуация, когда недвижимость приобретают компании, инвестиционные фонды и другие юридические лица, созданные специально для строительства объектов недвижимости и управления ими. Такие компании и инвестиционные механизмы могут располагать денежными средствами, предоставленными третьими сторонами, для осуществления инвестиций в коммерческих целях. Зачастую такие средства хранятся у различных юридических лиц, которые создаются исключительно для осуществления конкретных операций с недвижимостью.

Постоянно увеличивающееся количество таких частных инвесторов и создаваемых ими юридических лиц, используемых для осуществления инвестиционной деятельности, зачастую мешает риелторам получить четкую информацию о лицах, пытающихся купить или продать недвижимость. Кроме этого, для самих этих юридических лиц обеспечение соблюдения обязательств в области ПОД/ФТ тоже может быть затруднено в тех случаях, когда они прибегают к услугам третьих лиц, которые управляют компаниями с различной организационно-правовой формой и структурой (такая практика довольно сильно распространена в секторе коммерческой недвижимости) в связи с отсутствием понимания деятельности различных холдингов, которые находятся под номинальным контролем таких юридических лиц.

Источник: Испания

Риски, связанные с операциями

105. Поскольку способы финансирования в разных странах могут отличаться друг от друга, в частности, в связи с существованием стран, в которых есть люди, которые привыкли регулярно осуществлять операции с помощью наличных денежных средств, а также лиц, которые участвуют в получении, обработке или закрытии кредитов, ипотечных кредитов или финансовых инструментов, риэлтерские агентства и другие УНФПП должны добиться того, чтобы их оценка риска была привязана к их методам осуществления коммерческой деятельности и учитывать приведенные ниже факторы, касающиеся финансирования, которые могут свидетельствовать о том, что операция обладает повышенным риском:

- Использование третьих лиц, счетов в заграничных банках, а также физических и юридических лиц, находящихся в странах, в отношении которых было установлено, что они обладают повышенным риском, для отправки или получения денежных средств от имени покупателя или продавца;
- Получение предложения от продавца, покупателя или какой-либо стороны осуществить расчеты с помощью виртуальных активов, если предполагается, что это сделает какую-то часть операции менее прозрачной;
- Использование сложных кредитов или других необычных средств финансирования (т.е. нескольких непонятных источников средств и видов оплаты);
- Использование векселей, тратт, кредитных и обменных титулов, ценных бумаг и других оборотных инструментов, находящихся за пределами финансовой системы, которые могут быть оплачены дебитором с помощью наличных денежных средств;
- Непонятное или неожиданное изменение механизмов финансирования;
- Использование наличных денежных средств во время осуществления «быстрой» операции, обмен наличными денежными средствами непосредственно между продавцом и покупателем, в т.ч. предоставление депозита в виде наличных денежных средств или осуществление разовой операции с помощью крупной суммы наличных денежных средств;
- Частичная или полная оплата с помощью наличных денежных средств или иностранной валюты без веских причин (например, владение такой валютой

- в связи с личными обстоятельствами или профессиональной деятельностью) или отказ покупателя от предоставления информации об источниках денежных средств в случае осуществления операции на необычно крупную сумму с помощью наличных денежных средств или в иностранной валюте;
- Оплата расходов покупателя или продавца по осуществлению операции или счета, выставленного покупателю, каким-либо третьим лицом, которое не связано с операцией, или по необычным каналам (например, с помощью финансового учреждения, не имеющего отношения к покупателю);
 - одновременная покупка/продажа, повторная продажа или обмен большого количества объектов недвижимости или осуществление ряда последовательных операций за короткий период времени с непонятными изменениями стоимости.
 - Ранее проданный объект недвижимости снова продается после проведения в нем ремонта без указания очевидного источника финансирования;
 - Осуществление операций, лишенных очевидного экономического смысла, особенно в тех случаях, когда цена продажи недвижимости оказывается ниже цены ее покупки;
 - Осуществление операций, предусматривающих сложные структуры собственности, или при отсутствии ясности относительно личности бенефициарного владельца;
 - Участие в операциях инвестиционных компаний или компаний по управлению недвижимостью, осуществляющих коммерческую деятельность, которую невозможно идентифицировать;
 - Неожиданное или непонятное изменение права собственности незадолго до завершения операции;
 - Просьбы ускорить осуществление операции, возможно, с увеличением или уменьшением ее стоимости;
 - Клиент просит направить доход от продажи или аренды в юрисдикцию с повышенным риском или какому-либо третьему лицу, которое, по всей видимости, не имеет отношений к операции с недвижимостью;
 - Клиенты просят риэлтерское агентство хранить крупную сумму на своем клиентском счете, а также просят вернуть денежные средства, перечислив их на другой банковский счет, который не имеет отношения к произведенной операции с недвижимостью;
 - Осуществление операций, предусматривающих непрямую передачу объектов недвижимости или передачу объектов недвижимости от одного физического лица другому физическому лицу или от одного юридического лица другому юридическому лицу без перехода денег из рук в руки и возникновение права на объект недвижимости, основанного на нормах права справедливости;

106. В тех случаях, когда недвижимость приобретается с помощью банков, последние имеют все возможности для реагирования на такие виды рисков ОД/ФТ в связи с тем, что они располагают той информацией о клиентах и платежах, которая имеет отношение к приобретению недвижимости. В частности, они могут сообщать о той подозрительной деятельности, которую специалисты по недвижимо-

мости и другие лица могут не замечать, а также закрывать проблемные счета и осуществлять комплексный анализ на основании другой имеющейся у них информации о клиентах. Банки также могут бороться с использованием ипотечных кредитов в преступных целях в связи со своим статусом кредитных учреждений, который позволяет им пресечь любую деятельность, в которой имеются признаки ОД/ФТ.

107. Хотя ипотечные операторы, не являющиеся банками, возможно, не имеют такой информации о счетах и платежах, которую имеют банки, они, вероятно, располагают сведениями об основных бенефициарных владельцах, а также финансовыми сведениями, предоставляемыми теми, кто обращается к ним за получением ипотечных кредитов. Это позволяет им играть главную роль в деятельности по ПОД/ФТ, осуществляемую в секторе недвижимости, поскольку специалисты по недвижимости, которые предоставляют похожие услуги, не могут получать такую информацию и оценивать ее на наличие риска ОД/ФТ. Кроме этого, возможности ипотечных операторов одобрять ипотечные кредиты позволяет им сразу же устранять риск ОД/ФТ, принимая решение не одобрять определенные кредиты, запрошенные лицами, деятельность которых, возможно, связана с ОД/ФТ.
108. В более широком смысле, в тех странах, где сектор недвижимости характеризуется повышенным риском, его представители должны иметь конкретные правила, в соответствии с которыми должны оцениваться проблемы, связанные с операциями с недвижимостью, которые характеризуются высоким риском. Целью этих правил является: обеспечение надлежащей оценки рисков операций специалистами по недвижимости, информирование ПФР или других компетентных органов о проблемах, связанных с высоким риском, обеспечение возможности направления СПО о преступной или мошеннической деятельности консультантами по правовым вопросам (в тех случаях, когда это не противоречит обязательству сохранять конфиденциальность информации, доверенной клиентом адвокату), указывая на ограничения, налагаемые вышеуказанным обязательством. Во Вставке 2.2. приведен пример того, как страны могут реагировать на выявленные высокие риски.

Документирование оценок риска

109. Специалисты по недвижимости должны обладать надлежащим пониманием рисков ОД/ФТ, которые присущи их коммерческой деятельности и клиентам. Они должны документировать такие риски и присваивать оценку их уровню в ходе осуществления тщательной оценки риска. Документирование и оценивание риска ОД/ФТ, присущего сектору недвижимости, важны для разработки и применения мер по их смягчению.
110. У специалистов по недвижимости, возможно, не получится выполнять обязательства в области ПОД/ФТ, если для осуществления оценки риска они будут использовать только списки контрольных вопросов (checklists), особенно в случае наличия других четких индикаторов возможной незаконной деятельности. Рекомендуется применять многосторонний подход. Для выявления и оценки возможных недостатков программы соблюдения требований в области ПОД/ФТ важно осуществлять оценки риска оперативно и всесторонним образом.
111. Каждый из этих рисков может оцениваться с помощью подхода, основанного на присвоении рискам оценок (низкий риск, средний риск и высокий риск). Должен быть составлен документ, в котором кратко объясняются правила присвоения

всех оценок, а также определяется общая оценка риска. После этого, при необходимости, для проведения оценки должен быть составлен план действий с указанием сроков его выполнения.

112. Кроме этого, специалисты по недвижимости должны оценить риск каждого конкретного клиента и услуги; такие оценки должны осуществляться с учетом деятельности всей компании в рамках более масштабного процесса оценки риска. Важно помнить, что процедура оценки и снижения риска ОД/ФТ должна постоянно меняться. Выявленные риски могут со временем меняться или эволюционировать в связи с тем, что риэлтерская компания или ее окружение начинают предлагать новые продукты или услуги, внедрять новые технологии, присоединяться к другим компаниям или претерпевать другие изменения. Специалисты по недвижимости должны регулярно осуществлять повторную оценку рисков, касающихся ОД/ФТ; документация, относящаяся к такой оценке, должна содержать актуальную информацию. Например, если такие специалисты начинают предлагать новый продукт или услугу, использовать новую технологию или открывают филиал, они должны оценить и задокументировать риск, касающийся внесения такого изменения в их деятельность.
113. Доступ к документу, в котором описывается оценка риска, должны иметь специалисты компании, участвующие в операциях с недвижимостью.

Снижение риска

114. Необходимо разрабатывать, реализовывать и часто анализировать приведенные ниже методы снижения ОД/ФТ:

Надлежащая проверка клиента

115. Специалисты по недвижимости должны иметь основание полагать, что они знают истинную личность каждого клиента и конечного бенефициарного владельца объекта недвижимости до того, как сделка состоится. Должны быть приняты меры по НПК; они позволят специалистам по недвижимости получить такие основания за счет выявления и проверки личностей клиентов и бенефициарных владельцев, а также получения информации о цели операции, предполагаемом характере деловых отношений и источнике денежных средств.
116. При участии в операциях с недвижимостью юристов и нотариусов, последние также могут принять решение осуществлять особые проверки совершения операции (т.е. осуществлять ограниченную проверку продавца объекта недвижимости в тех случаях, когда такие специалисты действуют от имени покупателя, и когда покупатель и продавец, по всей видимости, связаны между собой).
117. Банки также должны осуществлять НПК, когда они устанавливают отношения с клиентами, одобряют выдачу ипотечных кредитов, отправляют и получают денежные средства и могут осуществлять свои собственные проверки в соответствии со своими регуляторными обязательствами; такие меры могут дополнять меры, принимаемые УНФПП и риелторами. Ипотечные операторы, несмотря на то что они не являются банками, тоже могут осуществлять такую деятельность.
118. Для того чтобы определить необходимый уровень НПК, специалисты по недвижимости должны уметь выявлять и оценивать риски ОД/ФТ, касающиеся клиента и соответствующей операции.

119. Клиенты могут подтверждать свою личность по-разному; в оценке риска должны быть указаны документы и информация, которые специалист должен получить, а также имеющие к ним отношение обстоятельства, которые позволяют использовать такие документы и информацию для подтверждения и проверки личности клиентов. Документы, удостоверяющие личность, должны иметь форму, признаваемую соответствующей страной. При оценке уровня риска, который представляет клиент, должна приниматься во внимание степень необходимой проверки, которая должна осуществляться строже по отношению к тем клиентам, которые находятся в ситуациях повышенного риска.
120. При осуществлении оценки риска должны приниматься во внимание различия мер по НПК, связанные с разным уровнем риска различных типов клиентов, например, покупателей и продавцов, а также различием характера операций, например, осуществляются ли они с помощью наличных денежных средств или требуют привлечения заемных средств.
121. Меры по НПК не сводятся к проверке клиентов; риэлтерское агентство должно собрать и оценить всю соответствующую информацию для обеспечения того, чтобы оно:
- Могло проверить личность каждого клиента и тех лиц, которые намереваются действовать от их имени;
 - Могло принять надлежащие меры для установления личности бенефициарного владельца;
 - Обладало всей необходимой информацией о материальном положении клиента и о том, чем он занимается, например, о предполагаемом характере операций, в т.ч. их особенностях;
 - Располагало информацией об источнике денежных средств.
122. Для применения эффективной системы ПОД/ФТ к сектору недвижимости важно понимать, что меры по НПК, основанные на риск-ориентированном подходе, должны применяться как к покупателям, так и к продавцам.

Упрощенная надлежащая проверка

123. Риэлтерское агентство в соответствующих случаях может применять меры по упрощенной надлежащей проверке, если было установлено, что конкретный клиент и операция обладают более низким риском ОД/ФТ. Основание для применения мер по упрощенной надлежащей проверке должно быть четко зафиксировано в регламентирующих документах и внутреннем трудовом распорядке риэлтерского агентства.
124. Меры по упрощенной надлежащей проверке должны применяться, когда это возможно и рекомендуется национальной оценкой риска и обусловлено пониманием риска агентством недвижимости. К таким обстоятельствам могут относиться (без ограничения) ситуации, когда личность клиента могут подтвердить другие лица, участвующие в операции, когда сумма операции является небольшой, когда объект недвижимости, его местоположение и операция являются простыми и когда считается, что они обладают низким риском.
125. К мерам по упрощенной надлежащей проверке может относиться следующее:
- Если применимо, проверка личности клиента и бенефициарного владельца может осуществляться после установления деловых отношений, но до завершения операции;

- Объем информации, необходимой для установления и проверки личности, а также для осуществления контроля, может быть изменен;
 - Изменение качества информации или замена источника информации, получаемой для установления и проверки личности клиента, а также для осуществления мониторинга путем получения информации от клиента, а не из независимого источника;
 - Изменение степени и частоты обновления информации, получаемой в ходе проведения НПК, а также степени и частоты мониторинга деловых отношений;
 - Доверие процедурам надлежащей проверки, осуществляемым юристами или другими подотчетными субъектами, представляющими интересы клиентов, когда нормативно-правовые системы страны подтверждают возможность их использования и разрешают их использовать;
126. В случае применения мер по упрощенной надлежащей проверке все специалисты по недвижимости должны получить достаточную информацию, позволяющую им быть уверенными в том, что риск ОД/ФТ, касающийся соответствующих деловых отношений, является низким.
127. Применение мер по упрощенной надлежащей проверке не освобождает риэлтерские агентства от обязанности направлять СПО.

Усиленная надлежащая проверка

128. Если при каких-либо обстоятельствах клиенты, третья сторона или операция представляют более высокий риск ОД/ФТ для коммерческой деятельности, специалисты по недвижимости должны осуществлять усиленную надлежащую проверку (УНП) на соответствующем уровне. Основания для проведения УНП должны быть четко отражены в регламентирующих документах и внутреннем трудовом распорядке риэлтерского агентства.
129. Меры по УНП должны применяться в ситуациях, характеризующихся повышенным риском, для уменьшения соответствующих рисков и управления ими; такие меры применяются в дополнение к мерам по НПК. К ним относятся меры, которые необходимо применять в тех случаях, когда на страну распространяются экономические или финансовые санкции, эмбарго или похожие меры, введенные международными организациями, например, ООН.
130. Риэлтерскому агентству следует рассмотреть возможность применения мер по УПК в случае наличия указанных выше географических рисков, рисков, связанных с клиентом или операцией, но особенно в тех случаях, когда:
- Клиенты имеют связи с юрисдикциями, которым присущи повышенные риски;
 - Клиент является ПДЛ, членом семьи ПДЛ или тесно связан с ПДЛ;
 - Для сокрытия бенефициарных владельцев намеренно используются сложные структуры собственности;
 - Специалист по недвижимости не получил достаточной информации от клиента и вынужден:
 1. Принимать соответствующие меры для того, чтобы определить источник благосостояния или происхождение денежных средств клиента;

2. Запрашивать дополнительную информацию о клиенте, в т.ч. дополнительную информацию, получаемую в ходе НПК, в случае возникновения сомнений о достоверности или достаточности информации, полученной ранее;
 - Клиенты осуществляют коммерческую деятельность, связанную с получением наличных денежных средств, или просят осуществить операцию с недвижимостью с помощью наличных денежных средств и (или) виртуальных активов, не указывая источник их получения;
131. В качестве реакции на выявленный риск специалисты по недвижимости должны более тщательно проверять источник денежных средств и цель осуществления операции. В случае риска ОД/ФТ источник денежных средств является важным фактором общего риска, такой риск зачастую можно уменьшить, только получив достаточную информацию или необходимые документы, позволяющие проверить источник денежных средств. Это обстоятельство является еще более важным, если мы примем во внимание тот факт, что большинство операций с недвижимостью являются разовыми операциями, носящими уникальный характер, в силу чего они не могут быть подвергнуты непрерывному мониторингу.

Бенефициарные владельцы

132. Для снижения рисков операций с недвижимостью при отсутствии соответствующей, точной и актуальной информации о бенефициарных владельцах риэлтерские агентства должны:
- Принять все необходимые меры, обеспечивающие понимание структуры контроля и собственности юридического лица;
 - Оценить степень проверки, которую нужно провести в отношении бенефициарных владельцев в зависимости от степени соответствующего риска ОД/ФТ;
 - Задokumentировать процедуры и меры, которые принимаются для установления личности бенефициарного владельца, а также трудности, с которыми пришлось столкнуться при ее установлении;
 - Осуществить тщательные поиски соответствующей информации о бенефициарном владельце, если общественность, финансовые учреждения и УНФПП могут ее получить;
 - Располагать четким и кратким регламентирующим документом и проводить соответствующее обучение специалистов по недвижимости или других соответствующих сотрудников риэлтерского агентства (не только сотрудника, отвечающего за направление СПО), чтобы направлять СПО в тех случаях, когда личность бенефициарного владельца не была установлена в связи с отсутствием информации, получаемой в ходе НПК;

Обязательства регуляторного органа

133. Специалисты по недвижимости и агентства, в которых они работают, должны располагать соответствующими мерами внутреннего контроля, касающимися размера и характера их коммерческой деятельности.

Меры внутреннего контроля

134. Стандартного решения для разработки систем внутреннего контроля не существует, параметры такой системы должны быть проанализированы во время разработки системы по ПОД/ФТ.

135. Меры внутреннего контроля также определяются структурой, размерами и внутренней организацией компании так, чтобы они не влияли на эффективность системы внутреннего контроля.
136. Для обеспечения того, чтобы риски ОД/ФТ своевременно выявлялись и уменьшались в соответствии с РОП должны разрабатываться и применяться регламентирующие документы, процедуры и системы контроля. Для того чтобы понять насколько эффективно системы внутреннего контроля позволяют уменьшать общие риски, они должны оцениваться.
137. Чтобы меры внутреннего контроля компаний были эффективными, при их применении должны осуществляться процессы, основанные на применении РОП. Для успешного применения внутренних регламентирующих документов и процедур они должны в значительной степени определяться системами внутреннего контроля.
138. Меры внутреннего контроля компании специалиста по недвижимости должны:
- Сопровождаться соответствующей эффективной функцией обеспечения соблюдения требований в области ПОД/ФТ, позволяющей регулярно анализировать регламентирующие документы на соответствующих уровнях. Основой этого является наличие квалифицированного сотрудника в области соблюдения требования по ПОД/ФТ, отвечающего за такие документы;
 - Использовать регламентирующие документы и процедуры по проведению НПК, в основе которых лежит РОП;
 - Обеспечить наличие соответствующих мер контроля в отношении клиентов, операций и продуктов с повышенным риском, в т.ч. относительно предложения новых продуктов и услуг, например, установление пороговых сумм операций или получение одобрений от руководства;
 - Выделять больше ресурсов на те виды деятельности компании, которые считаются обладающими более высоким риском ОД/ФТ;
 - Регулярно анализировать оценку риска, принимая во внимание географические риски и риски, связанные с клиентом и операцией;
 - Регулироваться набором регламентирующих документов, содержащих подробную информацию, которые точно отражают методы ведения коммерческой деятельности компанией и подтверждают соблюдение всех требований нормативных и юридических документов, а также которые могут дополняться руководством, составленным надзорными или иными компетентными органами;
 - К таким регламентирующим документам должны иметь беспрепятственный доступ все сотрудники, которые должны соблюдать содержащиеся в них требования; такие документы должны регулярно анализироваться с постоянным внесением в них изменений, подлежащих утверждению;
 - Обеспечивать своевременное выявление операций, в отношении которых должны быть направлены СПО, и обеспечить своевременное направление соответствующих СПО;
 - Внутренние меры контроля должны применяться независимо от изменений структуры или состава сотрудников или руководства;

- Обеспечить соблюдение требований всех нормативных документов, касающихся хранения данных и направления СПО, а также внесение своевременных изменений, которые отражают изменения, внесенные в нормативно-правовые акты;
- Обеспечить ситуацию, при которой соблюдение требований в области ПОД/ФТ станет частью должностных инструкций и оценок работы соответствующих сотрудников и обеспечить соответствующую подготовку таких сотрудников, чтобы они могли приобрести достаточные навыки.

139. В соответствующих случаях адвокаты, нотариусы и другие представители УНФПП, а также банки могут применять эти общие меры в рамках их более масштабной практики по применению РОП в своей деятельности.

Управление

140. Управление является основным фактором соблюдения требований в области ПОД/ФТ специалистами по недвижимости. При разработке соответствующей системы ответственность руководства компании за риск должна быть определена с самого начала.
141. Компания, у которой управление риском, регламентирующие документы, меры контроля и процедуры являются неэффективными или отсутствуют вовсе, подвергается серьезным рискам, в т.ч. рискам несоблюдения требований в области ПОД/ФТ, операционным и репутационным рискам.
142. Эффективное управление риском ОД/ФТ должно основываться на структуре, системах управления компанией и мерах его контроля; оно должно соответствовать размеру и характеру коммерческой деятельности и ее подверженности риску ОД/ФТ.
143. Риэлтерское агентство должно обеспечить наличие четко сформулированного и задокументированного руководства для тех сотрудников, которые отвечают за ПОД/ФТ; в таком руководстве должны быть прописаны функции и обязанности членов совета директоров, высшего руководства, сотрудников отдела по соблюдению требований в области ПОД/ФТ, в т.ч. сотрудника, отвечающего за направление СПО, если применимо.

Функции и обязанности

144. Специалисты по недвижимости и другие соответствующие специалисты риэлтерского агентства должны иметь соответствующее представление о:
- Законодательстве в области ПОД/ФТ;
 - Своих обязанностях, предусмотренных в регламентирующих документах и внутреннем трудовом распорядке агентства, в которых описываются методы ПОД/ФТ, в т.ч. особенности, касающиеся проведения НПК и выявления ПДЛ;
 - Соответствующем руководстве для этого сектора;
 - Рисках ОД/ФТ, с которыми сталкивается их агентство;
 - Процедурах управления рисками, с которыми сталкивается бизнес;
 - Процедурах деятельности, которым нужно следовать при отсутствии специалиста, отвечающего за действия в сфере ПОД/ФТ;

- Регламентирующих документах и процедурах, предусматривающих направление докладных о конфликте интересов или ситуациях, когда обнаруживается, что сотрудники, отвечающие за ПОД/ФТ, замешаны в деятельности по ОД.
145. Члены совета директоров, высшее руководство, сотрудники, отвечающие за соблюдение требований в области ПОД/ФТ (в случае их наличия) и специалисты по недвижимости должны быть в состоянии продемонстрировать систему агентства по эффективному руководству и надзору за соблюдением требований в области ПОД/ФТ. Если в агентстве нет совета директоров и высшего руководства, за выполнение таких требований отвечают лица, осуществляющие меры по ПОД/ФТ.
146. Хотя менее крупные компании сталкиваются с трудностями, связанными с ресурсами и структурными проблемами, они все равно должны применять РОП и принимать меры для того, чтобы определять свою подверженность риску, а также оценивать риск, который они могут уменьшить при наличии таких проблем и трудностей. В некоторых случаях влияние обязательств в сфере ПОД/ФТ специалистов по недвижимости на их обязательства, связанные с коммерческой деятельностью, может оказывать воздействие на то, с какими клиентами они могут сотрудничать.

Члены совета директоров и высшее руководство

147. В тех случаях когда размеры и характер деятельности агентства недвижимости требуют наличия совета директоров и высшего руководства, члены совета директоров должны:
- Проанализировать подход, используемый для осуществления оценки риска агентства, а также анализировать оценку риска агентства ежегодно или чаще в случае возникновения новых рисков;
 - Анализировать предельно допустимый совокупный уровень риска агентства недвижимости, в т.ч. процессы, существующие для устранения рисков, которые невозможно снизить, а также то, какие типы и какой объем рисков агентство готово на себя принять, и те риски, которые оно может уменьшить;
 - Убедиться в достаточности мер по ПОД/ФТ для работы с рисками, с которыми сталкивается агентство;
 - Регулярно включать в повестку заседаний совета директоров вопросы, касающиеся ПОД/ФТ;
 - Регулярно анализировать и принимать регламентирующие документы и процедуры, касающиеся ПОД/ФТ;
 - Если применимо, обеспечить, чтобы сотрудник, отвечающий за соблюдение требований в области ПОД/ФТ, мог непосредственно обращаться к членам совета директоров и представлять на их рассмотрение вопросы, касающиеся ПОД/ФТ;
 - Обеспечить регулярное представление отчетов членам совета директоров сотрудником, отвечающим за соблюдение требований в области ПОД/ФТ;
 - Убедиться в том, что в агентстве имеется достаточное количество подготовленных сотрудников и системы, которые позволяют надлежащим образом реагировать на тот уровень риска, с которым сталкивается агентство;

- В рамках мер по хранению данных фиксировать обсуждения проблем ПОД/ФТ, касающихся деятельности агентства, которые происходят на заседаниях совета директоров;
148. В тех случаях когда назначение высшего руководства (обязанности его членов должны быть определены агентством), отвечающего за ПОД/ФТ, необходимо в связи с размером и характером деятельности агентства и его подверженности риску, высшее руководство главным образом отвечает за осуществление, управление и мониторинг осуществления агентством мер по ПОД/ФТ.
149. Очень важно, чтобы лица, занимающие такие должности, руководствовались примерами и обладали соответствующими знаниями и навыками, касающимися подверженности рискам ОД/ФТ и управления ими, а также касающимися применения регламентирующих документов, мер контроля и процедур, связанных с ПОД/ФТ, для защиты своего агентства.
150. В тех случаях когда совет директоров агентства недвижимости делегирует свои обязанности по применению мер в сфере ПОД/ФТ и управлению ими высшему руководству, последние должны нести всю ответственность за применение мер по ПОД/ФТ и управление ими.
151. Высшее руководство должно:
- Регулярно взаимодействовать с советом директоров для обеспечения своей информированности о рисках ОД/ФТ, с которыми сталкивается агентство, а также для демонстрации своей приверженности ПОД/ФТ;
 - Регулярно анализировать и утверждать новые редакции оценки риска агентства;
 - Применять регламентирующие документы, осуществлять меры контроля и процедуры, а также осуществлять их регулярный анализ, обеспечивающий их эффективность;
 - При необходимости назначить сотрудников, отвечающих за соблюдение требований в области ПОД/ФТ, и обеспечить, чтобы они располагали всей необходимой информацией, получали поддержку от других сотрудников и имели все технические ресурсы для выполнения стоящих перед ними задач;
 - Не отказывать в общении сотрудникам, желающим обсудить с ними вопросы ПОД/ФТ.
152. Высшее руководство должно понимать важность ПОД/ФТ и обеспечивать культуру соблюдения норм и требований в области ПОД/ФТ.
153. Если было установлено, что агентство недвижимости может быть подвержено значительному внутреннему риску ОД/ФТ, как высшее руководство, так и совет директоров должны уделить дополнительное внимание управлению риском ОД/ФТ.

Сотрудники, отвечающие за соблюдение требований в области ПОД/ФТ

154. Сотрудник, отвечающий за соблюдение требований в области ПОД/ФТ, или другой сотрудник, отвечающий за соблюдение таких требований, должен:
- Иметь соответствующие знания, опыт и понимание, касающиеся выявления, оценки и управления рисками ОД/ФТ, которым подвержено агентство;

- По возможности не иметь отношения к покупке или продаже недвижимости для того, чтобы избегать конфликта интересов или получения финансовой выгоды, что противоречило бы снижению риска ОД/ФТ;
- Обладать достаточными и соответствующими знаниями нормативно-правовой системы по ПОД/ФТ соответствующей юрисдикции, позволяющими применять регламентирующие документы, меры контроля и процедуры в области ПОД/ФТ;
- Обладать высокой степенью независимости и влиянием, иметь серьезные полномочия, а также иметь непосредственный доступ к соответствующим ресурсам агентства для эффективного исполнения своих обязанностей;
- Быть в состоянии утверждать материалы по ПОД/ФТ;
- Иметь знания и опыт для осуществления надзора за выявлением и оценкой подозрительных операций и направлять СПО, а также взаимодействовать в необходимых случаях с соответствующими органами власти в связи с осуществлением таких операций;
- Следить за изменениями нормативно-правовых документов, а также за тенденциями и проблемами в области ПОД/ФТ, существующими и возникающими в секторе недвижимости, и понимать, как такие проблемы могут влиять на деятельность агентства;
- Быть наделенным правом в необходимых случаях ставить перед высшим руководством и членами совета директоров вопросы, связанные с ПОД/ФТ;
- Непосредственно подчиняться руководству агентства; такое подчинение должно обеспечивать, чтобы информация направлялась регулярно и своевременно и чтобы информационное взаимодействие осуществлялось таким образом, чтобы:
 1. Сотрудник мог доносить свое мнение об эффективности систем по ПОД/ФТ и мер контроля ПОД/ФТ агентства;
 2. Оно соответствовало размерам и характеру деятельности агентства;
 3. Сотрудник мог рекомендовать внесение изменений в систему управления рисками ОД/ФТ.
 4. Предоставлять достаточную информацию, позволяющую высшему руководству и совету директоров принимать обоснованные детализированные решения.

Культура соблюдения правовых норм

155. Понимание важности снижения риска ОД/ФТ и наличие необходимых навыков и опыта для осуществления такого уменьшения очень важно для обеспечения культуры соблюдения правовых норм, позволяющей компании в конечном счете эффективно справляться с ОД/ФТ.
156. Специалисты по недвижимости должны признавать важность того влияния, которое позитивная культура оказывает на борьбу с ОД/ФТ и применять подход к соблюдению правовых норм, в рамках которого нормативно-правовые акты и законы рассматриваются только в качестве отправной точки на пути к достижению эффективности ПОД/ФТ.

157. Развитием приносящей результаты позитивной культуры соблюдения правовых норм должны заниматься руководители агентства. Члены совета директоров и высшее руководство должны утверждать меры внутреннего контроля и способствовать их осуществлению, а также обеспечивать развитие позитивной культуры соблюдения правовых норм и создавать ситуацию, при которой все соответствующие специалисты будут придерживаться регламентирующих документов и процедур по ПОД/ФТ в рамках исполнения основных обязанностей.

Обучение и мероприятия по повышению информированности

158. Компания, осуществляющая свою деятельность в секторе недвижимости, отвечает за обеспечение:

- Прохождения специалистами по недвижимости достаточных личных проверок. До назначения на должность и во время исполнения своих обязанностей сотрудники должны проходить проверки для того, чтобы могли быть оценены их навыки, знания и опыт, а также выявлены потребности в соответствующем обучении;
- Разработки и осуществления соответствующих обучающих программ по ПОД/ФТ;
- Прохождения всеми сотрудниками регулярного соответствующего обучения и наличия у них надлежащего понимания рисков и методов ОД/ФТ;
- Ведения документов, касающихся обучения и повышения осведомленности сотрудников;

159. Характер и масштабы обучения должны определяться масштабом и сложностью деятельности компании и соответствовать уровню риска ОД/ФТ, с которым она сталкивается; его должны проходить специалисты по недвижимости и другие соответствующие специалисты компании.

160. При принятии решения о том, какое обучение должно быть проведено, специалист по недвижимости должен принять во внимание:

- Характер осуществляемой им деятельности, его размеры, а также характер и масштабы рисков ОД/ФТ, с которыми он сталкивается в своей деятельности;
- Руководство, выпущенное органом, регулирующим его деятельность, или каким-либо иным соответствующим органом, утвержденным соответствующими компетентными органами.

161. Чрезвычайно важно, чтобы специалисты по недвижимости и другие соответствующие специалисты компании регулярно проходили обучение, позволяющие им понимать и выполнять свои обязательства по соблюдению нормативно-правовых требований, выявлять операции, которые могут оказаться подозрительными, и эффективно работать с рисками ОД/ФТ, в т.ч. в случае необходимости доносить до руководства вопросы, вызывающие озабоченность. Специалисты должны быть в курсе тенденций и типологий ОД/ФТ, в т.ч. тенденций и типологий, которые обнаружатся органом, осуществляющим надзор за их деятельностью, или компетентными органами.

162. Риелтор или сотрудник компании, отвечающий за направление СПО, или сотрудник компании, обеспечивающий выполнение требований в области ПОД/ФТ,

должен проанализировать, следует ли ему получить соответствующую профессиональную квалификацию, имеющую отношение к ПОД/ФТ, или пройти дополнительное обучение для надлежащего исполнения своих обязанностей.

163. Компания должна обеспечить, чтобы специалисты знали о своих обязанностях проходить обучение и обладали необходимыми знаниями, позволяющими выявлять подозрительную деятельность, касающуюся ОД/ФТ, и направлять сообщения о ней.
164. Для повышения осведомленности могут использоваться руководства (как в бумажной, так и в цифровой форме); они могут дополнять более специализированные формы обучения. Вместе с тем, руководства должны рассматриваться в качестве справочных пособий, которые всегда находятся под рукой, они не должны рассматриваться в качестве письменных учебных материалов.
165. Обучающий специалист (он должен быть выбран компанией) должен понимать модель коммерческой деятельности компании и должен обеспечить, чтобы обучение охватывало всех сотрудников и их ежедневные обязанности.
166. Обучение должно быть непрерывным; все соответствующие специалисты должны проходить его через соответствующие промежутки времени. Более крупным компаниям следует рассмотреть возможность осуществления программы непрерывного обучения.
167. Необходимо вести записи, в которых будут отражаться участники, сроки, характер и целесообразность обучающих мероприятий.
168. В качестве дополнительных возможностей по внутреннему и внешнему обучению специалисты могут участвовать в мероприятиях, проводимых представителями сектора недвижимости, задачей которых является предоставление руководящих указаний и обеспечение осведомленности о проблемах ПОД/ФТ сектора недвижимости в целом. Компании могут рассмотреть возможность участия в таких мероприятиях, чтобы поделиться передовыми практиками и типологиями ОД/ФТ, а также получить замечания и комментарии от компетентных органов во время мероприятий, проводимых государственными органами и коммерческими учреждениями совместно.
169. Финансовые учреждения, участвующие в операциях с недвижимостью, могут рассмотреть возможность предоставления данных финансовой разведки надзорным и другим компетентным органам. На основании таких данных будет формироваться подход таких органов к проблемам ПОД/ФТ, с которыми сталкиваются представители сектора недвижимости; они смогут давать дополнительные рекомендации специалистам по недвижимости, у которых, возможно, отсутствует доступ к информации об операциях.

ЧАСТЬ 4: РУКОВОДСТВО ДЛЯ НАДЗОРНЫХ ОРГАНОВ

Риск-ориентированный подход к надзорной деятельности

170. Р.28 содержит требование о том, что на риелторов и других представителей УНФПП должны распространяться надлежащее регулирование и надзор в области ПОД/ФТ. Применение риск-ориентированного подхода к ПОД/ФТ означает, что меры, принимаемые для уменьшения ОД/ФТ, должны соответствовать рискам. Представители надзорных органов и СРО должны иметь четкое понимание рисков ОД/ФТ, существующих в их юрисдикции, а также повышать эффективность надзорной деятельности, направляя ресурсы в области повышенного риска ОД/ФТ в соответствии с применимой правовой системой и РОП.
171. Стандарты ФАТФ не предусматривают конкретного подхода к осуществлению надзора; страны могут применять те методы надзора, которые соответствуют и применимы к их юрисдикциям, нормативно-правовой системе и системе государственных учреждений. Соответственно, это Руководство не содержит директивного подхода, его задачей является оказание помощи юрисдикциям в применении стандартов ФАТФ, а не изменение или замена таких стандартов.
172. Действие системы страны по ПОД/ФТ должно распространяться на все профессии, представители которых являются участниками сектора недвижимости (юристы, нотариусы, бухгалтера, консультанты по инвестициям, ипотечные операторы, банкиры и другие финансовые посредники). Задачей применения риск-ориентированного подхода к ПОД/ФТ является разработка мер по предотвращению и уменьшению ОД/ФТ, соразмерных рискам ОД/ФТ, выявленным во всем секторе недвижимости.

Роль надзорных органов и СРО в осуществлении надзора и мониторинга

173. Согласно Р. 28, страны должны обеспечить, чтобы представители УНФПП подвергались эффективному контролю с помощью надзора, осуществляемого каким-либо компетентным органом, в т.ч. негосударственными органами или СРО, если применимо, и если СРО в состоянии обеспечивать выполнение обязательств по ПОД/ФТ и эффективно регулировать деятельность своих членов.
174. СРО является органом, представляющим интересы лиц какой-либо профессии (например, юристов, нотариусов или риелторов), который объединяет своих членов и участвует (либо единолично, либо совместно с другими регулирующими организациями) в регулировании деятельности лиц, которые

имеют право осуществлять определенный вид деятельности. Кроме этого, СРО осуществляет надзорные функции или функции мониторинга (например, обеспечивает соблюдение правил, обеспечивающих высокие этические и моральные принципы лицами, представляющими определенную профессию). Р. 28 позволяет СРО осуществлять такую деятельность, но только если они могут обеспечивать соблюдение соответствующих требований и если у страны имеется основание выбрать СРО для исполнения надзорных функций самостоятельно или совместно с специально уполномоченным компетентным органом. Уменьшение рисков сектора недвижимости является областью, в которой частный бизнес играет важную роль. При этом, государство также должно участвовать в этой деятельности для того, чтобы избежать ситуации, при которой сектор недвижимости оказывается нерегулируемой областью или областью, в которой соблюдение требований в области ПОД/ФТ является добровольным, что противоречило бы стандартам ФАТФ.

175. Надзорные органы и СРО должны иметь необходимые полномочия для осуществления своих функций, которые должны включать в себя полномочия по осуществлению мониторинга и наложению эффективных, пропорциональных и сдерживающих санкций, а также располагать необходимыми финансовыми, человеческими и техническими ресурсами. Они должны определять частоту и интенсивность своих надзорных мер или мер по мониторингу, а также виды сообщений, которые должны направлять специалисты по недвижимости, на основании своего понимания рисков ОД/ФТ, одновременно с этим принимая во внимание особенности сектора недвижимости, в частности, его разнообразие и количество действующих в нем компаний.
176. Страны должны обеспечить, чтобы в случае нарушения подотчетными субъектами или своими членами требований по ПОД/ФТ надзорные органы и СРО были в состоянии определять и применять сдерживающие санкции. Страны также должны обеспечить, чтобы СРО были информированы о важности надзора в области ПОД/ФТ, а также о необходимости (если применимо) участвовать в деятельности по обеспечению соблюдения требований в области ПОД/ФТ и о том, что регулирование и надзор за сектором недвижимости является обязательным.
177. Помимо этого, страны должны уменьшать риски, возникающие в связи с конфликтом задач, стоящих перед СРО, которые представляют интересы своих членов, но одновременно с этим отвечают за надзор за их деятельностью в области ПОД/ФТ. Если какая-либо СРО включает в себя подотчетных субъектов и представляет интересы представителей сектора недвижимости, она должна обеспечить отсутствие конфликта интересов в связи с тем, что она осуществляет мониторинг своих членов или надзор за их деятельностью. СРО, чьей основной задачей является представление интересов своих членов, должна подвергаться соответствующему надзору и мониторингу со стороны какого-либо компетентного органа.
178. Надзорные органы и СРО должны четко распределять ответственность, связанную с управлением деятельностью в сфере ПОД/ФТ, если они также осуществляют регулирование других областей.

Вставка 4.8. Примеры передовых практик в области надзора

Применение РОП в Гонконге, Китай

Управление, регулирующее деятельность агентов по операциям с недвижимостью («Управление»), начало применять РОП к надзору за деятельностью агентов по операциям с недвижимостью в отношении соблюдения требований по ПОД/ФТ. В рамках надзора, осуществляемого Управлением, регулярно проверяются регламентирующие документы, процедуры и системы контроля риэлтерских агентств. Риэлторы получают обратную связь с помощью различных средств, например, проведения выездных заседаний, координационных совещаний с представителями сектора недвижимости, направления рекомендательных писем и т.д. Более того, Управление рекомендует риэлтерским агентствам пропагандировать и обеспечивать культуру соблюдения требований в области ПОД/ФТ в ходе проведения образовательных программ. Информация, получаемая во время заседаний с представителями сектора недвижимости и при осуществлении надзора, в свою очередь, поможет внести изменения в характеристики риска риэлтерских агентств. Начиная с апреля 2020 г., 60 агентств были переведены в группы пониженного риска в результате усиления работы и мер в области соблюдения требований по ПОД/ФТ, например, анализа регламентирующих документов и процедур компаний, обеспечивающих соблюдение требований по ПОД/ФТ, и внедрения письменных регламентирующих документов или правил, позволяющих решать вопросы, связанные с ПОД/ФТ.

Методы надзора в области ПОД/ФТ за деятельностью зарегистрированных агентов по операциям с недвижимостью в Малайзии

Требования о соответствии деловым и этическим нормам – Саморегулируемые организации (СРО)

Деятельность зарегистрированных агентов по операциям с недвижимостью (ЗАОН) в Малайзии регулируется Советом оценщиков, риэлторов и управляющих имуществом («Совет»). Совет осуществляет свою деятельность на основании Закона о деятельности оценщиков, риэлторов и управляющих имуществом от 1981 г. Для начала осуществления своей деятельности ЗАОН должны выполнить соответствующие требования в отношении начала деятельности, которые включают в себя требования о соответствии деловым и этическим нормам и требования наличия практического опыта, а также пройти соответствующие технические проверки и проверки профессиональной компетенции.

Надзор за деятельностью ЗАОН, оценка риска их деятельности и мероприятия по повышению их осведомленности

В соответствии с Законом о борьбе с отмыванием денег, финансированием терроризма и получением доходов от незаконной деятельности от 2001 г. («Законом») компетентным органом, осуществляющим надзор в области ПОД/ФТ за деятельностью представителей УНФПП и других финансовых учреждений, в т.ч. ЗАОН, в Малайзии, является Банк Негара Малайзия («БНМ»). БНМ осуществляет надзор за деятельностью ЗАОН, который основан на риск-ориентированном подходе и в ходе применения которого осуществляется дифференциация на основании результатов Национальной оценки риска ОД/ФТ («НОР») и применяется система надзора за деятельностью представителей УНФПП и других финансовых учреждений, основанная на риск-ориентированном подходе («Система»).

В соответствии с НОР деятельность ЗАОН оценивается в рамках оценки риска сектора УНФПП с опорой на количественную и качественную информацию, получаемую из различных источников. В ходе оценки оцениваются чистые риски ОД/ФТ этого сектора с учетом его внутренних особенностей, характеристик и общей эффективности мер контроля при уменьшении таких рисков. Эта оценка также распространяется на взаимосвязи между сектором ЗАОН и другими секторами и на подверженность ЗАОН использованию злоумышленниками в преступных целях.

Надзор за деятельностью ЗАОН основывается на контроле на местах и удаленном контроле, а также на реализации программ по повышению осведомленности. В ходе осуществления контроля на местах проверяется деятельность подотчетных субъектов, которые отбираются в ходе эффективного отбора, осуществляемого с помощью Системы, который соответствует характеристикам риска подотчетных субъектов. Выездные проверки являются углубленными, в ходе проводимых оценок анализируется риск, присущий подотчетным субъектам, и качество управления на основании критериев, предусмотренных в Системе. При применении риск-ориентированного подхода интенсивность надзорных действий определяется на основании общих рисков ОД/ФТ подотчетных субъектов, при этом более тщательный контроль осуществляется по отношению к тем подотчетным субъектам, которым свойственен повышенный риск, в т.ч. к ним предъявляются требования представить план действий и отчет о принятых мерах по исправлению недостатков, а также отчет независимого аудитора, позволяющий оценить достаточность и эффективность принятых мер по исправлению ситуации.

В ходе удаленного контроля БНМ требует от подотчетных субъектов направлять ему Отчет о данных и соблюдении требований («Отчет»), который является инструментом мониторинга. В данном Отчете содержится соответствующая информация и оценка подотчетными субъектами уровня своего соблюдения соответствующих требований для того, чтобы БНМ мог понять общую характеристику риска всего сектора, а также выявить возникающие риски и сформулировать необходимые меры по их уменьшению.

При реализации программ по повышению осведомленности БНМ применяет комплексный подход, в т.ч. совместно с органом власти, лицензирующим деятельность ЗАОН, и профессиональными ассоциациями. В ходе таких программ проводится техническое обучение в виде занятий в форме личного присутствия и занятий в режиме онлайн, а также общенациональных конференций, проводимых совместно с профессиональными ассоциациями, распространения материалов, посвященных ПОД/ФТ, в виде выпуска сборника часто задаваемых вопросов, руководств, новостных бюллетеней и видеороликов, посвященных повышению информированности, обеспечивающих информированность подотчетных субъектов о последних изменениях в области ПОД/ФТ у себя в стране и на международном уровне.

Источник: Гонконг, Китай и Малайзия

Понимание риска ОД/ФТ: роль стран

179. Страны должны обеспечить, чтобы специалисты по недвижимости применяли РОП, который учитывал бы характер, разнообразие, уровень развития, характеристики риска сектора недвижимости, а также риски ОД/ФТ, имеющие отношение к отдельным специалистам по недвижимости.

180. Для эффективного применения РОП чрезвычайно важен доступ к информации о рисках ОД/ФТ. Страны должны постоянно принимать соответствующие меры для выявления и оценки рисков ОД/ФТ, чтобы: (а) вносить изменения в режим ПОД/ФТ страны, в т.ч. изменения в законодательство, нормативно-правовые акты и другие меры; (b) оказывать содействие компетентным органам в распределении и расположении в приоритетном порядке ресурсов для ПОД/ФТ; (с) предоставлять информацию для проведения специалистами по недвижимости оценок риска ОД/ФТ и национальной оценки риска.
181. Страны должны обеспечивать актуальность оценок риска и располагать процедурами, обеспечивающими предоставление компетентным органам, СРО и соответствующим специалистам по недвижимости соответствующей информации о их результатах. В тех случаях когда возможности таких специалистов по выявлению рисков ОД/ФТ являются ограниченными, страны должны сотрудничать с сектором недвижимости, чтобы понять их риски; пример такого сотрудничества приведен во Вставке 4.2. Всегда, когда это возможно, страны должны делать достоянием общественности подробную информацию о случаях применения норм гражданского права или уголовных делах, чтобы все заинтересованные лица были в курсе рисков ОД/ФТ.

Вставка 4.9. Важность информационного взаимодействия и сотрудничества для эффективного применения РОП

Франция

Сотрудников подразделений инспекции Франции попросили выявить определенные виды деятельности, связанной с операциями с недвижимостью, которые больше всего подвержены риску ОД/ФТ в связи с местом их осуществления и обслуживаемыми клиентами. Для этого этим сотрудникам пришлось разослать предварительный опросник определенному количеству риэлтерских агентств, которые внесли в них информацию о своей деятельности (в т.ч. обороте, среднем количестве операций и типах клиентов), а также данные об осведомленности об обязательствах в области ПОД/ФТ, в т.ч. касающихся направления СПО в адрес ПФР.

Такая информация в сочетании с информацией, предоставленной подотчетными субъектами ранее (например, с информацией о наложенных на них штрафах или материалами других расследований в области защиты прав потребителей), поможет органам следствия оценить риск действительной подверженности риелторов ОД/ФТ. Применение этого метода позволило следственным органам выявить значительное количество субъектов, не соблюдавших требования в сфере ПОД/ФТ.

DGCCRF, надзорный орган Франции, также участвовал в большем количестве мероприятий по повышению информированности, проводимых совместно с ПФР, которые позволили вовлечь профессиональные организации и подотчетных субъектов в ПОД/ФТ. После проведения этих мероприятий специалисты направили в 2018 и 2019 гг. больше СПО, даже несмотря на то, что количество СПО остается небольшим по сравнению с количеством операций, осуществляемых риелторами.

Источник: Франция

182. Для выявления и оценки рисков ОД/ФТ надзорные органы и СРО должны в соответствующих случаях использовать различные источники информации. К таким источникам могут относиться, без ограничения, национальные оценки риска, проводимые юрисдикцией, оценки риска, осуществляемые на наднациональном уровне, внутренние или международные типологии, информация, имеющаяся у надзорного органа, мнения представителей частного бизнеса, а также отзывы и замечания правоохранительных органов и ПФР, в т.ч. СПО. Необходимую информацию также можно получать в ходе обмена информацией и сотрудничества между органами, осуществляющими надзор в области ПОД/ФТ, в случае наличия нескольких органов, регулирующих деятельность различных секторов (например, специалистов в области права, бухгалтеров и риелторов).
183. Такие источники также помогают определить степень эффективности управления рисками ОД/ФТ со стороны специалистов по недвижимости. Обмен информацией и сотрудничество должны осуществляться между органами по надзору в области ПОД/ФТ за деятельностью всех секторов (например, специалистов в области права, бухгалтеров, риелторов и т.д.)
184. ПФР имеют уникальную возможность обеспечивать информационную основу для деятельности надзорных органов в связи с их независимостью и ролью, которая позволяет анализировать и предоставлять данные финансовой разведки, что дает возможность разрабатывать нормативно-правовые акты и осуществлять правоприменительные меры в отношении рисков ОД/ФТ. Надзорным органам следует использовать ПФР и наделять их соответствующими полномочиями для того, чтобы они могли использовать доступ ПФР к конфиденциальной финансовой информации и информированность о материалах расследований, проводимых правоохранительными органами, для углубления своего понимания рисков и уязвимостей, существующих в секторе недвижимости, а такжестораживающих признаков, которые могут использовать специалисты по недвижимости и банки. Надзорным органам следует использовать ПФР для предоставления обычных и более уникальных продуктов представителям сектора недвижимости в рамках полномочий ПФР, касающихся предоставления информации, в соответствии с Р.29. Применение такого подхода к ПФР позволит надзорному органу стать более информированным и осуществлять более решительные действия по выявлению и уменьшению риска ОД/ФТ, а также осуществлять мониторинг и надзор, оценку риска секторов, принудительные действия и постоянный анализ РОП.
185. Надзорные органы и РОП должны выпустить руководство для специалистов по недвижимости по вопросам, вызывающим у них озабоченность. Время от времени в такое руководство должны вноситься необходимые изменения, чтобы оно оставалось точным и актуальным (т.е. отражало существующие реалии, касающиеся возникающих рисков, в т.ч. новых технологий и тенденций).
186. Компетентные органы могут также рассмотреть возможность целевой оценки секторального риска для углубления своего понимания конкретной ситуации, в которой специалисты по недвижимости осуществляют свою деятельность в стране, и характера услуг, которые они предоставляют. Такая оценка может включать в себя оценку представителей других секторов, которые также участвуют в операциях с недвижимостью, например, учреждений, организовывающих или предлагающих финансирование, а также специалистов в области права и т.д.

187. Кроме этого, надзорным органам и СРО следует:

- Понимать уровень внутренне присущих рисков, в т.ч. характер и сложность услуг, предоставляемых специалистами по недвижимости. Надзорным органам и СРО следует также принять во внимание тип услуг, который оказывают специалисты по недвижимости, а также размер, модель коммерческой деятельности, структуру управления и культуру соблюдения правовых норм того агентства, в котором они работают, финансовую и бухгалтерскую информацию, способы оказания услуг, анкетные данные клиентов, местоположение и страны, в которых агентство осуществляет свою деятельность;
- Принять во внимание меры контроля и наличие достаточного количества ресурсов специалистов по недвижимости для уменьшения риска ОД/ФТ (например, качество документа, регламентирующего управление риском, функционирование системы внутреннего контроля и качество контроля за деятельностью сторонних исполнителей и субподрядчиков). Надзорные органы и СРО должны потребовать, чтобы специалисты по недвижимости имели программы по ПОД/ФТ, распространяющиеся на всю компанию. Регламентирующие документы и процедуры должны последовательно применяться ко всей компании; за их применением должен осуществляться последовательный надзор, охватывающий всю компанию²⁷.
- Стремиться обеспечить, чтобы специалисты по недвижимости имели всю информацию о мерах по установлению личности и проверке клиентов (как физических, так и юридических лиц) и соблюдали их, в необходимых случаях получали информацию об источниках благосостояния и денежных средствах клиентов и обеспечивали прозрачность бенефициарного владения. Все эти вопросы носят «сквозной» характер, они влияют на несколько аспектов надзора за деятельностью в области ПОД/ФТ;
- Периодически анализировать характер рисков ОД/ФТ специалистов по недвижимости в т.ч. в случае изменения обстоятельств или возникновения новых угроз, а также надлежащим образом доносить такую оценку до сведения представителей сектора недвижимости;
- Обеспечить, чтобы специалисты по недвижимости надлежащим образом оценивали риски, связанные с юридическими лицами и юридическими образованиями, например, трастами. Помимо всего прочего, должен быть оценен риск неправомерного использования юридических лиц или юридических образований для сокрытия бенефициарных владельцев недвижимости.

Снижение риска ОД/ФТ

188. Надзорным органам и СРО следует принимать соответствующие пропорциональные меры для уменьшения риска ОД/ФТ и управления им, в т.ч. выделять больше ресурсов для областей повышенного риска ОД/ФТ. Аналогичным образом, надзорным органам и СРО следует определить частоту и интенсивность таких мер на основании своего понимания присущих рисков ОД/ФТ. Это значит, что

²⁷ Подробнее о регламентирующих документах, касающихся УНФПП, которые охватывают всю компанию, говорится в Рекомендациях ФАТФ 18 и 23: «Применение программ, охватывающих всю компанию, со стороны УНФПП, ноябрь 2021 г.: <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/recommendations/pdfs/Explanatory-Materials-R18-R23.pdf>

надзорным органам следует определить частоту и интенсивность проведения периодических оценок на основании уровня риска ОД/ФТ, которому подвергается сектор недвижимости в целом и отдельные его представители. Это также значит, что в случае невозможности осуществления тщательного надзора за деятельностью всех агентов, риелторов и представителей других соответствующих профессий для целей ПОД/ФТ, надзорные органы должны сосредоточить свое внимание на областях, которым свойственен наибольший риск, одновременно с этим осуществляя надзор, не требующий большого количества ресурсов, за деятельностью тех лиц, которым свойственен меньший риск (например, проводя удаленные проверки и рассылая опросники).

189. В соответствии со Стандартами ФАТФ страны могут установить контрольные цифры для компаний, которым свойственен меньший риск, это может облегчить деятельность надзорных органов и позволит им уделять больше внимания компаниям, которым свойственен больший риск, если такие цифры соответствуют рискам, выявленным в ходе национальных оценок риска.

190. Должны быть выявлены особенности и уязвимости сектора недвижимости; это позволит определить, какие специалисты по недвижимости представляют наибольший риск использования злоумышленниками для ПОД/ФТ. Такое выявление предусматривает анализ вероятности и влияния (как внутри страны, так и на международном уровне) риска ОД/ФТ. Под вероятностью подразумевается возможность осуществления ОД/ФТ в результате действий специалистов по недвижимости и воздействия среды, в которой они осуществляют свою деятельность. Риск ОД/ФТ может также уменьшаться или увеличиваться в зависимости от наличия других факторов, например:

- риска, связанного с услугами или продуктами (возможность того, что услуги или продукты могут быть использованы для ОД/ФТ);
- риска, связанного с клиентами (например, возможность того, что, помимо всего прочего, денежные средства клиентов могут иметь криминальное происхождение);
- характера операций (например, способы оплаты, частота, количество и тип приобретаемой недвижимости, стороны, участвующие в операциях с недвижимостью);
- характера предлагаемых услуг;
- географических рисков (осуществляют ли специалисты по недвижимости свою деятельность в местах повышенного риска, например, в определенных регионах или областях);
- другие индикаторы риска основываются на сочетании объективных факторов и опыта, например, более широкого взаимодействия надзорных органов со специалистами по недвижимости и риэлтерскими агентствами, а также информация об истории соблюдения агентством правовых норм, о жалобах на специалиста по недвижимости или о качестве мер внутреннего контроля;
- к другим факторам может относиться информация из правительственных или правоохранительных источников, информация от сотрудников компаний, сообщающих о нарушениях, или негативные сообщения, полученные из надежных источников или СМИ, в частности сообщения, в которых рассказывается о предикатных преступлениях, связанных с ОД/ФТ или о финансовых преступлениях.

191. При применении РОП надзорные органы и СРО могут рассмотреть возможность распределения компаний, обладающих схожими характеристиками и характером рисков, по группам для облегчения надзора. В некоторых секторах, в частности в секторе УНФПП, который включает в себя риелторов, имеется очень много компаний: понимание рисков ОД/ФТ каждой компании затруднено, поскольку у надзорных органов имеется мало информации о деятельности отдельных компаний или совсем не имеется такой информации. В таком случае органы по надзору за деятельностью специалистов по недвижимости могут попытаться определить сектора, сегменты рынка или кластеры сектора недвижимости и понять их особенности или характеристики для определения характера риска каждого сегмента или кластера. Рынок недвижимости может быть разбит на следующие сектора: недвижимость, приобретаемая лицами, не являющимися резидентами, или иностранными покупателями; дорогая недвижимость, жилая недвижимость; коммерческая недвижимость; недвижимость, сооружаемая в рамках крупномасштабных строительных проектов. Сектор недвижимости может быть разбит на группы, включающие в себя различные виды поднадзорных субъектов, в т.ч. крупные компании, располагающие специальными ресурсами в области ПОД/ФТ и сотрудниками, отвечающими за ПОД/ФТ, и более мелкие компании, в которых сотрудники исполняют обязанности по ПОД/ФТ наряду с другими обязанностями.
192. Использование такой классификации позволяет надзорным органам охватить весь сектор недвижимости в отличие от подхода, при котором надзорные органы сосредотачивают внимание на отдельных рисках, свойственных отдельным специалистам. Аналогично вышесказанному, к отличиям и характеристикам риска могут относиться размер компании, тип объекта недвижимости, являющегося предметом операции, тип клиентов и место осуществления деятельности.
193. Надзорным органам и СРО следует постоянно вносить изменения в осуществляемые ими оценки риска. Результаты оценки помогут определить ресурсы, необходимые для осуществления надзора за риелторами, а также за представителями других профессий и компаний, и поможет им скорректировать подход к осуществлению надзорной деятельности.
194. Сотрудничество и обмен информацией между ПФР и надзорными органами в отношении сектора недвижимости и других секторов, в т.ч. между правоохранительными, разведывательными и налоговыми органами, могут быть также важны для осуществления эффективного мониторинга и надзора за деятельностью этого сектора. Такое сотрудничество и координация могут помочь избежать ситуации, когда какие-то области не будут охвачены надзором, и дублирования функций надзорных органов, а также позволит обмениваться передовыми практиками и результатами работы. В соответствующих случаях следует рекомендовать надзорным и правоохранительным органам обмениваться информацией о проводящихся расследованиях, касающихся должностных преступлений, и о делах, расследование которых завершено. При обмене информацией для защиты личных данных необходимо подписать соответствующие протоколы и применять меры по защите информации.

Средства надзора и осуществление надзора в рамках РОП

Общий подход

195. Надзорные органы должны обучать специалистов по недвижимости применению РОП, рекомендовать им использовать его и осуществлять мониторинг его использования такими специалистами; все это должно осуществляться в соответствии с Рекомендациями ФАТФ и соответствовать моделям, видам и размеру их деятельности, а также условиям осуществления деятельности представителей сектора недвижимости.
196. Сектор недвижимости взаимосвязан с другими секторами, к которым относится банковский сектор и представители других секторов, участвующие в операциях с недвижимостью, к деятельности которых могут не предъявляться требования в области ПОД/ФТ или которые могут применять их по-разному в зависимости от юрисдикции (к таким представителям относятся ипотечные брокеры, частные банки, компании-оценщики и т.д.). Надзорные органы должны обладать надлежащим пониманием факторов ОД/ФТ, влияющих на сектор недвижимости, и при необходимости вносить соответствующие коррективы в РОП, используемый для надзора.
197. Надзорным органам следует учесть, что при применении РОП, особенно в секторе недвижимости, учитывая различия размеров, масштаба деятельности, бизнес-моделей и требований нормативных документов конкретной страны, могут иметься серьезные причины различий мер контроля. Таким образом, не должен применяться подход, единый для всех; при оценке степени применения РОП надзорные органы и СРО должны учитывать эти различия при осуществлении соответствующего реагирования.
198. Надзор за выполнением РОП является сложной задачей. Чтобы деятельность надзорного органа была эффективной, ему следует принять во внимание следующие общие принципы:
 1. Обеспеченность достаточным количеством ресурсов и их эффективное распределение;
 - Для того чтобы надзорный орган понимал, какие ресурсы и навыки ему нужны, он должен обладать информацией об ОД/ФТ в секторе недвижимости и о том, как этот сектор подвержен ОД/ФТ. Для надлежащей разработки и осуществления надзора, основанного на РОП, надзорные органы должны располагать необходимыми финансовыми, человеческими и техническими ресурсами, размер которых определяется рисками ОД/ФТ, а также размерами и сложностью сектора недвижимости.
 2. Повышенное внимание эффективному применению мер контроля со стороны специалистов по недвижимости;
 - Для того чтобы применение РОП было эффективным, надзорным органам следует уделять особое внимание оценке качества мер риэлтерских агентств по снижению рисков. Надзорные органы должны четко сформулировать предъявляемые требования и донести информацию о них до представителей сектора недвижимости, в т.ч. информацию о необходимых мерах по исправлению ситуации или наказаниях, которые будут применяться в случае выявления недостатков или несоблюдения мер контроля, касающихся ПОД/ФТ.

3. Проведение непрерывного анализа, позволяющего разработать эффективный РОП;
 - Надзорным органам и СРО следует использовать имеющуюся у них информацию для анализа оценок риска ОД/ФТ и внесения в них изменений; в необходимых случаях они должны проанализировать, соответствуют ли существующие правила и руководство по ПОД/ФТ требованиям сложившейся ситуации. В необходимых случаях (при условии соблюдения правил неразглашения конфиденциальной информации) эта информация должна быть донесена до риелторов, чтобы они повысили эффективность применяемого ими РОП;

4. Определение эффективности надзора, основанного на РОП;
 - Должно осуществляться хранение данных: оно позволит надзорным органам документировать и оценивать важные решения, касающиеся надзора в области ПОД/ФТ. Надзорным органам следует иметь документ, регламентирующий хранение информации, и они должны быть в состоянии быстро извлекать ее при выполнении требований соответствующего законодательства о защите данных. Хранение данных очень важно, оно является фундаментом не только работы надзорных органов, но и более обширного режима по ПОД/ФТ. Обеспечение качества также является чрезвычайно важным для процесса надзора, оно позволяет обеспечить ситуацию, при которой решения принимаются, а санкции налагаются последовательно ко всем поднадзорным субъектам;
 - Надзорным органам и СРО следует постоянно оценивать тип данных, которые предоставляются им представителями сектора недвижимости, а также тип данных, которые имеются у них. Им следует подумать над тем, при принятии каких решений используются какие виды данных, и не нужны ли им дополнительные источники данных, которые могут помочь принимать обоснованные решения, а также над тем, как эффективно хранить данные. При этом надзорным органам и СРО следует также избегать ситуации, при которой они будут слишком полагаться на данные для осуществления надзорных функций. В случае недостатка данных им нужно использовать другие ресурсы. К данным, которые могут представлять интерес, относятся данные из СПО, общие данные из годовых отчетов о количестве операций и счетов, а также данные об операциях, осуществленных с помощью наличных денежных средств.

5. Обеспечение исполнения обязательств, в т.ч. принятие мер по исправлению ситуации и наложение пропорциональных сдерживающих санкций;
 - Надзорным органам следует осуществлять непрерывный активный надзор, в т.ч. проводить выездные и удаленные инспекции и проверки. Надзорные органы должны иметь желание и способность налагать пропорциональные и сдерживающие гражданско-правовые, уголовные или административные санкции. Такой вид активного надзора чрезвычайно важен в ситуации, когда страны начинают применять новые или усиленные меры контроля и пытаются изменить устаревшие представления об уменьшении риска ОД/ФТ в секторе недвижимости.

Методы получения информации

199. Кроме этого, надзорным органам и СРО следует непрерывно оценивать необходимость применения новых методов получения информации, которые расширят их общие возможности по выявлению, оценке и уменьшению риска ОД/ФТ. Сотрудничество между различными органами власти и ПФР внутри страны очень важно для получения доступа к информации и обмена ею, а также для повышения эффективности.
200. Хотя все вышеперечисленное может основываться на собственных инициативах надзорного органа и СРО, им следует также рекомендовать применять новые методы в ответ на выявленные риски или другие проблемы, связанные с ОД/ФТ. К таким методам могут относиться различные новые меры по сбору информации или какая-либо другая мера, которые будут помогать надзорным органам выявлять, оценивать и уменьшать риск ОД/ФТ. Среди таких методов, используемых в ответ на значительные риски ОД/ФТ, можно отметить применение распоряжений об имуществе, происхождение которого невозможно объяснить, в Великобритании и распоряжений сообщать об операциях, превышающих определенную сумму, в США (см. Вставку 4.3).

Вставка 4.10. Методы сбора информации

Распоряжения об имуществе, происхождение которого невозможно объяснить – Великобритания

В Великобритании распоряжение об имуществе, происхождение которого невозможно объяснить, является следственным приказом, выносимым Высоким судом в отношении какого-либо лица, чьи активы стоимостью свыше 50 000 фунтов стерлингов, очевидно, не соответствуют его доходам, и их происхождение не может быть объяснено. В соответствии с таким распоряжением ответчик должен объяснить в течение определенного периода времени характер и степень его участия в активе, то, как он его получил, стоимость его получения и предоставить другую информацию, «которая может быть указана».

На основании такого распоряжения активы не могут быть возвращены. Однако информация, полученная в ходе таких объяснений, может быть впоследствии использована во время гражданского судопроизводства, связанного с их возвратом. Человек также может быть признан виновным в совершении преступления, если он предоставит ложную или вводящую в заблуждение информацию в ходе разбирательств, связанных с таким распоряжением.

Такое распоряжение было выпущено по отношению к некоему бизнесмену в связи с тем, что следственные органы утверждали, что имеющиеся у него материальные ценности, вероятно, были получены преступным путем. Расследование привело к тому, что с этим бизнесменом было заключено письменное соглашение о передаче активов, в т.ч. десятков объектов недвижимости на сумму, превышающую 10 миллионов фунтов стерлингов.

Распоряжения сообщать об операциях, превышающих определенную сумму – США

В США распоряжение сообщать об операциях, превышающих определенную сумму, является правовым механизмом, используемым Сетью по расследованию финансовых преступлений («ФинСЕН»). В соответствии с ним налагаются временные

требования, касающиеся хранения данных и направления сообщений, на финансовое учреждение США, группу финансовых учреждений США, нефинансовую торговую компанию США или группу нефинансовых торговых компаний, находящихся в каком-либо географическом районе. Требования, касающиеся хранения данных и направления сообщений, накладываемые в соответствии с таким распоряжением, касаются платежных операций, а также операций по получению или переводу денежных средств. Срок действия распоряжения не может превышать 180 дней, но при необходимости срок его действия может быть продлен.

ФинСЕН может издать такое распоряжение по своей инициативе или по требованию правоохранительных органов. В каждом таком случае ФинСЕН должна установить достаточные основания для того, чтобы сделать вывод о необходимости введения дополнительных требований для достижения целей Закона о банковской тайне или для предотвращения уклонения от его исполнения. В этой ситуации ФинСЕН может выпустить такое распоряжение для оказания содействия расследованию, проводимому правоохранительными или регуляторными органами, а также для выявления пробелов в системе регулирования или оказания содействия применению какого-либо нормативно-правового акта.

Начиная с 2016 г., ФинСЕН издает такие распоряжения и продлевает срок их действия для борьбы с уязвимостями сектора недвижимости. В соответствии с ними были наложены временные требования, касающиеся хранения данных и направления сообщений, на компании по страхованию прав собственности, которые участвовали в нефинансовых приобретениях жилой недвижимости юридическими лицами. Правоохранительные органы сообщают, что информация, направляемая в соответствии с такими распоряжениями, позволила сделать важные выводы относительно активов, принадлежавших лицам, в отношении которых велись расследования, а также позволила конфисковать активы, получить «зацепки» и выявить новых объектов расследования.

Источник: Великобритания и США

Мониторинг и надзор

201. Надзорным органам и СРО следует принимать меры для осуществления эффективного надзора за деятельностью представителей сектора недвижимости. Характер такого мониторинга должен определяться характеристиками риска, разработанными надзорным органом или СРО и связанным с ним РОП. Кроме этого, подход к надзорной деятельности должен быть гибким, чтобы позволять надзорному органу или СРО непрерывно корректировать или вносить изменения в их оценку риска (см. Вставку 4.4). Результаты каждой оценки помогут определить, какие ресурсы необходимо выделить для надзора за деятельностью специалистов по недвижимости, групп специалистов по недвижимости и риэлтерских агентств, а также поможет надзорным органам и СРО эффективно корректировать свой подход к регулированию. Ниже перечислены способы, с помощью которых надзорные органы могут вносить изменения в свой подход, позволяющие более эффективно бороться с рисками:

1. Выбор типа надзора в области ПОД/ФТ
 - Для достижения планируемых результатов надзорной деятельности средства надзора могут использоваться по отдельности или в сочетании друг с другом;

- Удаленный надзор может включать в себя удаленный мониторинг, который помогает надзорным органам получать актуальную информацию о ситуации с риском ОД/ФТ, о характеристиках рисков подотчетных субъектов, которые им присущи, и возможных недостатках их мер контроля. Он также может включать в себя проведение тематических проверок, в ходе которых может уделяться повышенное внимание одному или более аспектам систем и мер контроля субъектов, касающихся ПОД/ФТ, например, мониторингу операций или выявлению ПДЛ. В ситуациях повышенного риска одного удаленного надзора может быть недостаточно.
 - Осуществление надзора на местах позволяет надзорным органам более тщательно проверять меры контроля подотчетных субъектов путем проведения выборочных проверок. Например, в ходе его осуществления могут проводиться беседы с сотрудниками, анализ документов, проверка их систем мониторинга (как автоматических, так и ручных) и оценка процедур по НПК и ПОД/ФТ, а также того, как они выполняются на практике (и выполняются ли). Вместе с этим, в тех случаях когда проверке на местах предшествует оценка риска регулируемых субъектов, до проведения такой проверки может осуществляться удаленный (предварительный) надзор.
 - Некоторые элементы проверок, осуществляемых в рамках надзора, в т.ч. выборочные проверки, могут эффективно осуществляться в удаленном режиме путем получения информации от субъекта и применения средств Технологии надзорного органа («Технологии»). В тех случаях когда «живую» проверку невозможно осуществить в удаленном режиме, предварительная стандартная выборочная проверка может дополнять более адресную «живую» проверку, осуществляемую во время выезда на место, например, во время сквозной проверки системы НПК необходимо выполнить отбор клиентов (случайная выборка или отбор на основании риска и т.д.), а во время «живой» оценки нужно сделать запрос сотрудникам субъекта о предоставлении оценки риска клиентов, документации, касающейся НПК, и т.д).
2. Регулирование частоты мероприятий, осуществляемых в рамках непрерывного надзора в области ПОД/ФТ;
- Надзорные органы и СРО должны в упреждающем режиме регулировать частоту мероприятий по надзору в области ПОД/ФТ в соответствии с выявленными рисками и сочетать периодические проверки и надзор в области ПОД/ФТ, осуществляемый в связи с появлением какой-либо информации (например, в результате получения информации о фактах коррупции или незаконной деятельности, информации от правоохранительных органов или другой информации, получаемой в связи с участием риэлтерских агентств в тематических проверках).
3. Регулирование характера и интенсивности надзора в области ПОД/ФТ:
- Надзорным органам следует определить соответствующий объем или уровень оценки, который должен соответствовать выявленным рискам, для того, чтобы оценить качество регламентирующих документов и процедур компании, которые должны мешать использовать ее в преступных целях;

- Среди мер более интенсивного надзора можно выделить следующее: тщательный анализ систем и документов для проверки применения оценки риска компаний и ее качества, документов, касающихся НПК и направления сообщений, в т.ч. направления СПО, документов, регламентирующих хранение данных, мер и процессов, связанных с непрерывным мониторингом, и проведение внутренних проверок. К таким мерам также могут относиться беседы с сотрудниками, специалистами по недвижимости, действующими от имени агентства, высшим руководством и членами совета директоров, если применимо, а также проведение оценок в области ПОД/ФТ отдельных направлений коммерческой деятельности.

202. Хотя большая часть ресурсов надзорных органов должна тратиться на области повышенного риска ОД/ФТ, в стратегиях надзора должен быть также предусмотрен надзор за областями с пониженным риском ОД/ФТ. Например, надзорным органам следует также обеспечить, чтобы образовательная и разъяснительная работа велась по отношению к секторам с пониженным риском, что позволит им применять пропорциональные меры, основанные на РОП, а также поможет выявлять риски ОД/ФТ, которые могут возникать, и сообщать о них. Важно отметить, что надзорным органам следует указать на то, что специалистам по недвижимости необходимо выделять ресурсы для областей с низким риском ОД/ФТ и уделять им внимание.

Вставка 4.11. Примеры использования РОП для осуществления надзора за деятельностью сектора недвижимости

Сингапур

Совет по делам риэлтерских агентств Сингапура («Регулятор») регулирует деятельность представителей сектора недвижимости, применяя РОП к надзорной деятельности, подвергая риэлтерские агентства, которым свойственен более высокий риск, более строгому надзорному контролю. Такой контроль заключается, главным образом, в проведении более частых выездных проверок агентств, которым свойственен более высокий риск, для оценки соблюдения требований в области ПОД/ФТ. Кроме этого, во время проведения проверок Регулятор может, анализируя данные об операциях с недвижимостью, проверять операции, которые считаются обладающими повышенным риском (например, операции, предметом которых являются частные объекты недвижимости, более часто используемые для ОД, и операции, совершаемые гражданами стран, режиму ПОД/ФТ которых свойственны недостатки).

Контроль и мониторинг деятельности риэлтерских агентств, которым свойственен пониженный риск, также регулярно осуществляются в виде удаленных проверок, проводимых Регулятором. Такой подход, помимо всего прочего, уменьшает необходимость физических контактов в свете продолжающейся пандемии COVID-19. В случае обнаружения нарушений во время таких проверок Регулятор выносит риэлтерскому агентству предупреждение и требует устранить выявленные недостатки. Если в ходе удаленной проверки выясняется, что меры контроля агентства в области ПОД/ФТ являются недостаточными (например, не проводится НПК, отсутствуют внутренние регламентирующие документы, процедуры и меры контроля, направленные на управление ОД/ФТ и их эффективное снижение), то Регулятор проводит всестороннюю выездную проверку соответствующего агентства недвижимости.

Регулятор также проводит специальные проверки в случае получения негативной информации, заслуживающей доверия, или оперативной информации (например, от правоохранительных органов через Межведомственную группу по рискам и типологиям, в состав которой входят представители соответствующих надзорных, регулирующих, правоохранительных и директивных органов), касающейся риэлтерских агентств или их представителей.

Источник: Сингапур

Обеспечение выполнения обязательств

203. Рекомендация 28 требует, чтобы у надзорных органов имелись достаточные полномочия для выполнения своих обязанностей, в т.ч. полномочия по контролю соблюдения требований риэлторами и другими специалистами, находящимися под их надзором. Рекомендация 35 требует от стран иметь полномочия по наложению на УНФПП гражданско-правовых, уголовных и административных санкций. Санкции могут налагаться на высшее руководство и членов совета директоров брокерской или риэлтерской компании в случае несоблюдения ими соответствующих требований.
204. Надзорным органам следует предпринимать пропорциональные меры в соответствии с правовой системой своей страны, в т.ч. осуществлять вмешательства в рамках надзора и действия по исправлению ситуации, для обеспечения своевременного устранения выявленных недостатков. Санкции могут включать в себя устные или письменные предупреждения, выговоры и репрессивные меры (в т.ч. отзыв лицензии и уголовное преследование в соответствующих случаях) за более серьезные нарушения, поскольку выявленные недостатки могут иметь более серьезные последствия. В целом, системные нарушения или серьезные недостатки мер контроля, а также умышленные или сознательные неправомерные действия или грубое игнорирование недостатков мер контроля должны повлечь за собой более серьезную реакцию со стороны надзорных органов.
205. Обеспечение выполнения обязательств со стороны надзорных органов и СРО должно быть пропорциональным, одновременно оказывая сдерживающее воздействие. Надзорным органам и СРО следует иметь (или делегировать тем, кто имеет) достаточное количество ресурсов для сбора информации и осуществления контроля за несоблюдением обязательств. Задачей обеспечения выполнения обязательств является лишение преимуществ, связанных с несоблюдением обязательств.

Руководство, направление замечаний и комментариев и сотрудничество

206. В рамках стратегии осуществления надзора надзорные органы должны доносить информацию о своих требованиях, касающихся соблюдения юридических и регуляторных обязательств, до специалистов по недвижимости или агентств, в которых последние работают. Это может осуществляться в ходе консультаций после налаживания связей с соответствующими заинтересованными лицами из сектора недвижимости. Кроме этого, для того чтобы помочь представителям сектора недвижимости выявлять подозрительные операции, в выпущенном для них Руководстве должны описываться риски, свойственные этому сектору, и индикаторы ОД/ФТ (касающиеся операций и поведения их сторон).

207. В тех случаях когда руководство, выпущенное надзорными органами, носит общий характер и в нем описываются общие принципы, оно может быть дополнено другим руководством, подготовленным сектором недвижимости или его представителями, в котором описываются проблемы его деятельности; оно может быть более подробным и содержать больше пояснений. Кроме этого, надзорные органы могут рассмотреть возможность выпуска руководства по осуществлению деятельности риэлтерских агентств, если оно будет сочтено полезным для осуществления более масштабной надзорной деятельности.
208. Надзорные органы должны сотрудничать с другими соответствующими регулирующими и надзорными органами своей и других стран для сведения к минимуму различий применения международных и национальных стандартов. Это особенно важно в тех случаях, когда надзор осуществляется не одним надзорным органом (например, когда тот, кто осуществляет надзор за поведением на рынке, и те, кто осуществляют надзор за ПОД/ФТ, находятся в разных органах или в разных подразделениях одного и того же органа). При наличии такой возможности соответствующие регулирующие и надзорные органы должны рассмотреть возможность подготовки совместного руководства.
209. В случае возможности надзорным органам и ПФР следует своевременно направлять специалистам по недвижимости замечания и комментарии относительно эффективности их систем мониторинга и направления сообщений, качества направляемых СПО и мер контроля в области ПОД/ФТ в целом. Четко прописанный и хорошо развитый механизм обратной связи может повысить эффективность системы мониторинга и контроля, что позволит охватить большее количество подозрительных операций. Если это осуществимо, то можно также рассмотреть возможность подготовки руководства об индикаторах возможного риска в секторе недвижимости, проконсультировавшись с его представителями.
210. Обмен информацией между государственными и коммерческими учреждениями, например: обмен i) оценками риска ОД/ФТ; ii) типологиями (т.е. примерами конкретных случаев), касающимися того, как специалисты по отмыванию денег и те, кто финансируют террористов, могут использовать сектор недвижимости в преступных целях, может помочь при составлении соответствующего руководства и внесении в него изменений, а также при направлении соответствующих замечаний и комментариев (см. Вставку 4.5). Для обеспечения надлежащего понимания рисков, с которыми сталкиваются подотчетные субъекты, надзорным органам следует постоянно взаимодействовать с представителями частного бизнеса. Типологии ОД/ФТ быстро меняются, частный бизнес, возможно, в состоянии первым выявлять такие изменения (учитывая его непосредственное взаимодействие с клиентами) и сообщать о них надзорным органам. Непрерывная координация действий надзорных и других государственных органов при их взаимодействии с представителями частного бизнеса обеспечивает направление последним четких сообщений о требованиях, касающихся управления риском. Если это возможно, при взаимодействии с частным бизнесом также должно осуществляться обучение и проводиться мероприятия по повышению информированности.
211. Кроме этого, надзорным органам следует расширять международное сотрудничество и взаимодействие в той мере, которая необходима и содействует успешной разработке стандартов, согласованных регламентирующих документов, процедур и мер контроля, а также более глубокому пониманию общих рисков ОД/ФТ.

Вставка 4.12. Примеры разъяснительной работы, проводимой надзорными органами

Примеры адресной разъяснительной образовательной программы, Гонконг, Китай

В рамках разъяснительных программ, осуществляемых Управлением сектора недвижимости («Управления»), которые направлены на повышение осведомленности и расширение знакомства риелторов с требованиями регулирующих органов в области ПОД/ФТ, Управление запустило разъяснительную образовательную программу под названием «Программа по разъяснению обязательств в области ПОД/ФТ», в рамках которой предоставляются личные консультации в области ПОД/ФТ и оказывается содействие более мелким компаниям, у которых обычно имеется меньше финансовых или человеческих ресурсов для того, чтобы иметь отдельного сотрудника, отвечающего за соблюдение требований в области ПОД/ФТ. Информация, собранная после изучения опросника, заполненного агентствами, которых посетили представители Управления, свидетельствовала о чрезвычайно положительной реакции на эту программу: сотрудники всех агентств согласились с тем, что она позволила получить им дополнительную информацию о требованиях регулирующих органов.

Надзор за деятельностью представителей сектора недвижимости и мероприятия по повышению их осведомленности, Мексика

В Мексике специалисты, которые участвуют в продаже недвижимости, являются подотчетными субъектами («ПС»), деятельность которых осуществляется в соответствии с законодательством Мексики, в частности разделом V, статьи 17 Федерального закона «О предотвращении и выявлении операций с денежными средствами незаконного происхождения» («Закон»). Кроме этого, в статье 18 этого закона предусмотрены обязательства, которые должны соблюдать подотчетные субъекты; органом, осуществляющим надзор за соблюдением таких обязательств, является Служба управления налогообложением («Служба»).

Служба осуществила следующие действия по осуществлению надзора на основании РОП: в октябре 2019 г. были направлены приглашения стать членами Национального реестра УНФПП тем лицам, которые не являлись его членами; кроме этого, были проведены удаленные проверки и проверки на местах на основании высоких и низких рисков. Были выявлены повторяющиеся нарушения, в отношении них была осуществлена разъяснительная работа в режиме личного взаимодействия и в режиме онлайн, постоянно направлялись замечания и комментарии, вносились изменения в характеристики рисков, а также осуществлялся мониторинг деятельности специалистов и давались им рекомендации.

В национальном реестре УНФПП сектор недвижимости занимает второе место по количеству зарегистрированных подотчетных субъектов; в этой связи, представителям этого сектора рекомендуется иметь более глубокое понимание рисков ОД, глубже оценивать их и осуществлять комплексное управление ими.

Риелторы занимают третье место среди всех УНФПП, на их долю приходится наибольшее количество выездных проверок, осуществляемых Службой. На основании информации, полученной в ходе выездного и удаленного надзора, выясни-

лось, что повторяющиеся нарушения, совершаемые подотчетными субъектами, связаны со следующим:

1. 77% нарушений связано с отсутствием соответствующих мер по проведению НПК;
2. 13% нарушений связано с непредоставлением сообщений в установленные сроки и по форме, предусмотренной органами власти Мексики;
3. 7% нарушения связано с отсутствием соответствующих мер по надлежащему установлению бенефициарных владельцев;
4. оставшиеся 3% нарушений связаны с невыполнением обязательств, предусмотренных в статье 18 Закона.

В ответ на это в марте 2020 г. Управление провело дополнительную разъяснительную работу с представителями сектора недвижимости. Это привело к повышению их уровня информированности, а также к повышению эффективности мер по снижению рисков. Такая осведомленность способствовала выполнению обязательств перед органами власти страны и позволила прояснить вопросы, касающиеся надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных в законодательстве страны, и его влияния на соблюдение рекомендаций международных организаций.

К действиям, которые Управление планирует предпринять в будущем, относится проведение разъяснительной работы в личном и удаленном режимах, которая позволит постоянно осуществлять обратную связь; обучение с помощью цифровых платформ; выпуск руководств в виде брошюр, презентаций и материалов, в которых анализируется деятельность сектора недвижимости. Задачей такой деятельности является повышение осведомленности подотчетных субъектов, которая обеспечит надлежащее применение РОП как представителями сектора недвижимости, так и надзорными органами Мексики.

Оперативная сводка по вопросам ОД/ФТ в секторе недвижимости, Канада

Финансовый Центр анализа транзакций и отчетов Канады (FINTRAC) подготовил оперативную сводку с указанием основных индикаторов отмывания денег в финансовых операциях, связанных с недвижимостью. В документе представлены подробные рекомендации по индикаторам ОД/ФТ для того, чтобы повысить качество сообщений, направляемых при возникновении подозрений в отмывании денег в операциях с недвижимостью, а также для того, чтобы развеять недоразумения, связанные с характером методов ОД и их сложностью. Данный документ предназначен в качестве руководства для брокеров, агентов по недвижимости и застройщиков, а также для других подотчетных лиц, которые участвуют в финансовых операциях, связанных с недвижимостью.

В оперативной сводке описывается, как преступники вводят незаконные средства в финансовую систему Канады с помощью технологий и методов, которые маскируют их под законные финансовые операции. Это позволяет преступникам приобретать активы и в конечном итоге продавать их, чтобы пользоваться средствами, полученными якобы законным путём. Они также могут хранить активы, приобретенные на незаконные средства, для совершения инвестиций, осуществления незаконной деятельности или в качестве механизма для будущей деятельности по отмыванию денег. Некоторые примеры распространенных методов, используемых преступниками

для отмывания незаконных средств посредством операций с недвижимостью, могут включать в себя следующее: занижение или завышение стоимости имущества, быстрая последовательная покупка и продажа, использование третьих лиц или компаний, которые отделяют сделку от незаконного происхождения денежных средств, сознательное участие некоторых юристов, бухгалтеров, агентов по недвижимости и финансовых консультантов, наличные деньги из незаконных источников и частные продажи. Преступные организации часто комбинируют методы по-новому, чтобы избежать обнаружения отмывания денег.

Краткая сводка включает в себя таблицу, где подробно указан список индикаторов, которые должны использоваться в секторе недвижимости для распознавания, оценки и направления сообщений о подозрительных финансовых операциях в ПФР Канады. FINTRAC использует эти показатели, наряду с другими источниками информации, для оценки соблюдения обязательств по направлению сообщений. Кроме того, подотчетные организации должны разработать учебные программы и реализовывать их с целью обеспечения отправки СПО высокого качества.

Источник: Гонконг, Китай, Мексика и Канада

Обучение

212. Обучение важно для надзорных органов: оно позволяет им понимать уязвимости сектора недвижимости к риску ОД/ФТ и получать понимание моделей коммерческой деятельности представителей сектора недвижимости, ситуации с регулированием, проблем и возникающих тенденций. В частности, надзорным органам следует обеспечить себе соответствующую подготовку для оценки качества оценок риска ОД/ФТ, существующего в секторе недвижимости, а также достаточности, пропорциональности и эффективности регламентирующих документов, процедур и мер внутреннего контроля, касающихся ПОД/ФТ, применительно к осуществленной ими оценке риска. Надзорным органам следует также обеспечивать схожие уровни подготовки тех, кто отвечает за осуществление надзора за представителями других профессий, имеющих отношение к сектору недвижимости.
213. Обучение должно позволять надзорным органам оценивать и делать выводы о качестве оценки риска компаний и эффективности мер контроля риэлтерских агентств в области ПОД/ФТ. Кроме этого, его целью должно быть обеспечение последовательности применения подхода к надзору на национальном уровне в случае наличия нескольких надзорных органов или если модель надзора в стране носит децентрализованный или раздробленный характер.
214. В связи с разнообразием и сложностью сектора недвижимости (например, разнообразие клиентов, участие в операциях граждан разных юрисдикций, использование услуг адвокатов и номинальных владельцев и т.д.) надзорным органам следует регулярно осуществлять программы обучения для своих сотрудников, позволяющие им совершенствовать свои профессиональные навыки и поддерживать их на определенном уровне. Программа обучения может включать в себя следующие темы:
- Общие вопросы, касающиеся ПОД/ФТ;
 - Модели коммерческой деятельности компаний, распределенных по различным группам сектора недвижимости (например, распределенных по

группам в зависимости от размера риэлтерского агентства, количества риэлторов, компаний-застройщиков и представителей других профессий, а также рисков или проблем, касающихся ОД/ФТ);

- Взаимодействие представителей различных групп, на которые разделен сектор недвижимости, и взаимодействие с другими участниками финансовой системы (например, банковской системой), а также влияние на масштаб и характер рисков ОД/ФТ;
- Санкции, эмбарго или похожие меры, введенные такими международными организациями, как ООН;
- Механизмы сотрудничества надзорных органов друг с другом внутри страны и с надзорными органами других стран;
- Другие актуальные вопросы (например, применение общих стандартов направления сообщений в отдельной стране, увеличение прозрачности бенефициарного владения, влияние развития финансовых технологий, в т.ч. использования виртуальных активов, на риски ОД/ФТ, а также соответствующие примеры конкретных случаев, имевших место в стране).

Непрерывный анализ применения РОП к надзорной деятельности

215. Надзорным органам следует обеспечить постоянный анализ применяемых ими методов надзора. При реализации таких методов надзорные органы смогут получить более глубокое понимание качества мер контроля подотчетных субъектов, касающихся ПОД/ФТ, и характеристик риска ОД/ФТ моделей коммерческой деятельности, а также эффективности различных средств надзора. Полученная информация должна использоваться для углубления общего понимания риска ОД/ФТ как на уровне сектора в целом, так и на уровне отдельных компаний с учетом новых или возникающих рисков ОД/ФТ.
216. Кроме этого для повышения эффективности методов надзора, используемых надзорными органами, а также для постоянного совершенствования таких методов надзорным органам следует использовать опыт, полученный во время осуществления надзорной деятельности. Любое изменение понимания риска ОД/ФТ и (или) внесение предложений о совершенствовании применяемых методов надзора должны рассматриваться на основании анализа общей стратегии; целью таких изменений и предложений должно быть непрерывное совершенствование и укрепление подхода к осуществлению надзорной деятельности для поддержания его эффективности.
217. Надзорным органам следует использовать механизмы для осуществления надзорными органами эффективных и последовательных оценок, а также для обеспечения независимости надзорных органов при принятии решений в ходе осуществления надзора в области ПОД/ФТ, основанного на РОП. Например, при присвоении оценки риска какому-либо сектору и отдельным его представителям соответствующее решение должно приниматься с опорой на документ, в котором кратко излагается оценка (в т.ч. результаты выездных и удаленных проверок и т.д.), а также с опорой на обоснование предлагаемой оценки риска.

Определение эффективности надзорной деятельности, осуществляемой на основании РОП

218. Надзорным органам также следует надлежащим образом фиксировать, контролировать и анализировать осуществляемую ими деятельность и получаемую информацию. При разработке подхода к осуществлению надзорной деятельности надзорным органам следует обеспечить, чтобы у них имелось хранилище, в котором будут храниться материалы (в идеале в цифровой форме), касающиеся взаимодействия с каждым подотчетным субъектом, в т.ч. информация о выявленных проблемах, соответствующие планы действий и оценки риска каждого субъекта. Надзорный орган должен быть в состоянии извлекать данные и информацию об управлении риском для того, чтобы:

- Продемонстрировать, как надзор повлиял на управление риском и на соблюдение соответствующих требований как на уровне компании, так и на уровне сектора;
- Выявлять изменения моделей с точки зрения количества, степени серьезности проблем, выявляемых со временем, и изменений оценок эффективности мер контроля;
- Определять эффективность работы на основании основных индикаторов риска и на основании выявленных проблем и характеристик риска каждой компании и сектора в целом, а также направлять полученную информацию в обобщенном виде для использования в процессе НОР.

219. Надзорным органам рекомендуется использовать данные для определения и демонстрации влияния осуществляемого ими надзора. Например, можно использовать систему фиксирования взаимодействия надзорных органов с подотчетными субъектами, такая система позволит в будущем получать доступ к необходимым данным. При этом, надзорным органам следует остерегаться возникновения ситуации, когда они будут чрезмерно полагаться на данные; при принятии решения на основании неполных данных низкого качества они должны быть уверены, что приняли во внимание всю информацию.

220. Такая информация также должна учитываться для увеличения эффективности применения ресурсов и инструментов, имеющихся у надзорных органов, и для формирования подхода, лежащего в основе программ разъяснительной работы. Например, анализ данных, имеющихся у надзорных органов, может указывать на усугубление проблем, возникающих в результате возможных недостатков деятельности подотчетных субъектов по мониторингу операций, что приводит к тому, что надзорный орган выпускает новые руководства или вводит новые требования в ответ на такую возникающую тенденцию. Кроме этого, данные также могут свидетельствовать о том, является ли надзорная деятельность успешной с точки зрения ее влияния на повышение эффективности мер в сфере ПОД/ФТ отдельной компании или сектора в целом. Например, информация, полученная в ходе проверки, может сначала указывать на наличие серьезных недостатков программы компании по ПОД/ФТ, но информация, полученная через какое-то время, должна носить менее серьезный характер и касаться больше области улучшений. Улучшение качества оценок риска, осуществляемыми компаниями, может быть еще одним способом измерения эффективности.

221. Наконец, надзорные органы должны принимать во внимание основную информацию, получаемую в ходе применения систем ПОД/ФТ, например, анализировать качество СПО при определении влияния осуществляемого ими надзора на эффективность системы управления риска компаний. Надзорным органам следует либо анализировать такую информацию самостоятельно, либо получать информацию от ПФР своей страны о количестве, качестве и своевременности сообщений, которые последнее получает от секторов и субъектов, поскольку улучшения, происходящие в этой области, также могут свидетельствовать об успешных результатах надзорной деятельности.
222. В целом, осуществление надзора на основании РОП базируется на результативных оценках риска, частом обмене информацией с подотчетными субъектами и непрерывном сотрудничестве с другими заинтересованными лицами, у которых может иметься соответствующая информация о рисках ОД/ФТ и их снижении.

ЧАСТЬ 5: ВЫВОДЫ

223. В этом Руководстве изложены основные принципы применения РОП к ПОД/ФТ; оно основывается на Рекомендациях ФАТФ; в этом Руководстве содержатся практические предложения и примеры передовых практик, позволяющие разработать и внедрить соответствующие режимы ПОД/ФТ. В нем подчеркивается важность всестороннего понимания РОП и угроз, которым могут подвергаться специалисты по недвижимости при осуществлении своей повседневной деятельности, а также одновременно с этим признается, что в разных странах имеются разные правовые системы и системы регулирования и что одинаковый подход к ПОД/ФТ невозможен.
224. В этом Руководстве содержатся рекомендации о том, что понимание РОП должно лежать в основе режима ПОД/ФТ, позволяя принимать соответствующие меры по предотвращению, уменьшению и управлению рисками ОД/ФТ пропорциональным образом. При таком подходе ресурсы, вероятно, будут расходоваться целевым образом и более эффективно, что соответственно, позволит улучшить результаты. Результативная оценка риска и НОР, которая позволяет предсказывать и реагировать на изменения и серьезность риска, очень важны и необходимы для повышения уровня осведомленности и обеспечения разработки соответствующих стратегий реагирования.
225. Следуя рекомендациям, о которых говорится в этом Руководстве, специалисты по недвижимости получают больше возможностей для разработки эффективных процессов и процедур по выявлению, уменьшению риска ОД/ФТ и управлению им, а также обеспечат применение риск-ориентированного подхода к ОД/ФТ. При этом те представители сектора недвижимости, которым свойственен повышенный риск ОД/ФТ, должны уделять больше внимания своей деятельности по ПОД/ФТ.

Приложение А. Дополнительные примеры преступной деятельности, осуществляемой с помощью недвижимости

Управление правоприменительных действий (Индия)

Г-н А участвовал в незаконной торговле оружием и наркотиками, вымогательствах, убийствах и т.д., что позволило ему получить огромные незаконные доходы в виде наличных денежных средств. Эти доходы были впоследствии вложены в сектор недвижимости Индии путем покупки объектов недвижимости в различных ее районах. После того как господин А попал в поле зрения следственных органов, он уехал из Индии, опасаясь преследования со стороны индийских властей. Спустя какое-то время он начал продавать свою недвижимость в Индии. Господин А. перевел доходы от продажи недвижимости в иностранные юрисдикции, главным образом, с помощью системы «Хавала» и вложил их в недвижимость, находившуюся в различных иностранных юрисдикциях, приобретая ее от имени родственников и связанных с ним лиц. Помимо недвижимости эти средства также тратились на приобретение действующих компаний и открытие новых компаний или предприятий.

Расследование по этому делу позволило обнаружить огромные незаконные доходы как в Индии, так и в других юрисдикциях. Обнаруженные незаконные доходы (в размере 114 млн долларов США) были арестованы в Индии и за рубежом в соответствии с Законом о недопущении ОД. По этому делу было арестовано 5 человек. В Особый суд стороной обвинения было подано 2 заявления с просьбой инициировать судебное преследование обвиняемых и конфисковать незаконные доходы. Суд принял к рассмотрению эти заявления.

Г-н Х организовал финансовую аферу для привлечения крупных денежных средств путем обмана доверчивых граждан. Он утверждал, что его, якобы, благословил Бог и что благодаря его благословениям он получил особые возможности выполнить желание Бога сделать жителей одного города Индии миллионерами. Он заявил, что количество еды, предложенной им Богу, за три дня увеличится в три раза. Кроме этого, он заявил, что, если человек пожертвует Богу одну рупию, то взамен получит три. Распространяя такую ложную информацию, господин Х совместно с другими обвиняемыми ввел в заблуждение многих наивных людей и вовлек их в обманную схему, в соответствии с которой вложенные деньги в течение короткого промежутка времени должны были утроиться, что позволило ему получить незаконные доходы в размере 9,6 млн долларов США. Господин Х вложил незаконные доходы, полученные таким образом, в недвижимость, приобретая земли сельскохозяйственного назначения на подставных лиц. На такие незаконные доходы также приобретались золотые и серебряные украшения и автомобили. Были выявлены и арестованы незаконные доходы на сумму 61,5 млн индийских рупий. По этому делу в соответствии с Законом о недопущении ОД в Особый суд было подано заявление о инициировании судебного преследования, суд принял его к рассмотрению.

Финансовый Центр анализа транзакций и отчетов Канады (FINTRAC) (Канада)

Иллюстрация того, как индикаторы могут вызывать подозрения в секторе жилой недвижимости

Джейн Доу связалась с брокером по недвижимости Мэри Смит, чтобы узнать о двух объектах недвижимости, которые она рассматривала для покупки. Джейн заявила, что работала официанткой в ресторане. Мэри провела исследование двух объектов и отправила Джейн электронное письмо с описанием плюсов и минусов каждого из них. Они договорились о просмотре.

Первоначальное подозрение (триггеры)

В тот день Джейн сообщила Мэри по электронной почте, что она не может присутствовать из-за болезни и что в любом случае она уже решила купить дом за 800 000 долларов. Джейн объяснила, что она находится в самом разгаре борьбы за опеку и торопилась купить дом, чтобы продемонстрировать способность обеспечивать своих двоих детей. Мэри была немного удивлена выбором Джейн купить самый дорогой дом без его предварительного осмотра и проверки [Триггер: скорость транзакции, непоследовательность]. Обеспокоенная этим выбором, Мэри указала на то, что цена продажи была завышена на 50 000 долларов, и что она может попытаться извлечь из этого выгоду, сделав первое предложение ниже запрашиваемой цены, но что в любом случае для Джейн будет важно посетить дом, чтобы убедиться в том, что он отвечает ее потребностям. Джейн отправила Мэри письмо по электронной почте, чтобы сообщить ей о том, что, учитывая ее насущную потребность найти дом для своих детей, она уже приняла решение и попросила Мэри предложить полную запрашиваемую цену [Эскалация подозрений: стоимость; скорость транзакции, непоследовательность].

Дополнительные индикаторы и решение сообщить о подозрениях в FINTRAC

Мэри объяснила, что для того, чтобы составить предложение, Джейн должна внести залог и предоставить удостоверение личности. В этот момент Джейн отправила Мэри письмо по электронной почте, в котором сообщила ей о том, что на самом деле ее брат будет покупать дом в ипотеку, потому что он будет жить с ними (анонимность – появление третьего лица в последнюю минуту). Мэри проинформировала Джейн о том, что она находится в 45 минутах езды от нее и предложила встретиться лично и составить предложение, однако Джейн попросила отправить ей по электронной почте бланк с пустым именем покупателя, чтобы она смогла там указать имя своего брата (анонимность). Ее брат должен был прилететь из Ирана (география) 1 мая, и как только он приедет, он до конца заполнит анкету. Затем они отсканируют документ и отправят его по электронной почте Мэри (анонимность).

Учитывая рост подозрений, Мэри объяснила, что удостоверение личности брата нужно проверить лично. Она предложила подъехать, чтобы забрать депозитный чек и одновременно подтвердить удостоверение личности брата. Мэри также запросила информацию о банке и юристах в рамках стандартных финансовых и юридических процедур. Джейн объяснила, что они предпочли бы отправить чек по почте, потому что у нее непредсказуемый график на работе (анонимность).

Наряду с депозитным чеком, подписанным ее братом 25 апреля (за несколько дней до того, как он фактически должен был прилететь - непоследовательность), Джейн отправила по факсу копию водительских прав своего брата (анонимность), а также предоставила только предварительное одобрение ипотеки без указания каких-либо необходимых деталей.

Когда Мэри позвонила Джейн и снова начала объяснять, что документ, удостоверяющий личность брата, должен быть подтвержден в личном присутствии, Джейн заняла оборонительную позицию и пригрозила найти другого агента по недвижимости. В этот момент Мэри объяснила, что без надлежащей проверки личности сделка будет невозможна. Джейн сообщила Мэри, что ее брат решил отменить сделку и потребовала, чтобы депозит ее брата был переведен на его банковский счет.

В результате общего уровня подозрений, вызванного сочетанием наблюдаемых факторов, в FINTRAC было направлено сообщение о подозрительной операции.

Приложение В. Глоссарий терминов

Бенефициарный собственник

Под «бенефициарным собственником» подразумевается физическое лицо или физические лица, которые в конечном счете²⁸ владеют или контролируют клиента²⁹, и (или) физическое лицо, от чьего имени осуществляется операция. Это понятие также включает в себя тех физических лиц, которые осуществляют полный контроль за юридическим лицом или образованием. Конечным бенефициарным собственником может быть только физическое лицо; конечным бенефициарным собственником конкретного юридического лица или образования может быть несколько физических лиц³⁰.

Компетентные органы

Под «компетентными органами» подразумеваются все государственные органы, наделенные полномочиями по ПОД и (или) ПФТ. В частности, к ним относятся ПФР; органы, в чьи функции входит расследование и/или уголовное преследование за ОД, связанные с ОД предикатные преступления, а также за финансирование терроризма, арест/замораживание и конфискация преступных активов; органы, получающие сообщение о перемещении валюты и оборотных инструментов на предъявителя через границу, и органы, которые наделены надзорными или регулирующими обязанностями в области ПОД/ФТ, задачей которых является обеспечение соблюдения финансовыми учреждениями и УНФПП требований в области ПОД/ФТ. СРО не рассматриваются в качестве компетентных органов.

Установленные нефинансовые предприятия и профессии (УНФПП)

Под «УНФПП» подразумеваются:

- a) Казино;
- b) Агенты по операциям с недвижимостью;
- c) Дилеры драгоценных металлов;
- d) Дилеры драгоценных камней;
- e) Юристы, нотариусы, другие независимые специалисты в области права и бухгалтеры – это относится к лицам, которые практикуют как единолично, так и в качестве партнеров или нанятых специалистов в профессиональных фирмах. Это определение не относится ни к «внутренним» специалистам, которые являются служащими предприятий в других отраслях, ни к специалистам,

²⁸ Под «в конечном счете владеет или контролирует» и «конечный фактический контроль» подразумеваются ситуации, в которых владение или контроль осуществляются с помощью цепочки собственников или с помощью контроля, который не является прямым.

²⁹ Это определение также должно применяться к бенефициарному собственнику получателя выплат по договору страхования жизни или иному страховому договору, связанному с вложением денежных средств.

³⁰ Конечным бенефициарным собственником всегда является одно или несколько физических лиц. Как говорится в Р.10, в ходе проведения НПК не всегда оказывается возможным установить личность таких лиц с помощью разумно обоснованных мер, и в случае возникновения сомнений относительно того, является ли лицо, обладающее контролирующим участием в юридическом лице, конечным бенефициарным собственником, или в случае отсутствия физического лица, осуществляющего контроль с помощью доли участия, должна быть установлена личность физических лиц (в случае их наличия), которые осуществляют контроль юридического лица или образования с помощью других средств. В случае невозможности выявить какое-либо физическое лицо, осуществляющее такую функцию, следует выявить и зафиксировать физическое лицо, занимающее старшую руководящую должность. Это положение Р.10 не вносит изменений и не отменяет определение понятия «бенефициарный собственник», но всего лишь указывает на то, как должна быть проведена НПК в случае невозможности выявления бенефициарного собственника.

работающим в государственных учреждениях, на которых уже могут распространяться меры, предназначенные для противодействия отмыванию денег.

- f) Провайдеры услуг траста и компании. Под ними подразумеваются все физические или юридические лица, которые не упоминаются в других разделах настоящих рекомендаций и которые в рамках коммерческой деятельности оказывают перечисленные ниже услуги третьим лицам:
- выступают в качестве агента по созданию юридических лиц;
 - выступают в качестве (или привлекают другие лица, чтобы они действовали в качестве) директора или секретаря компании, партнера в товариществе или на аналогичной должности в отношении других юридических лиц;
 - предоставляют зарегистрированный офис; юридический адрес или помещения, корреспондентский или административный адрес для компании, товарищества или любого другого юридического лица или образования;
 - действуют в качестве доверенного лица (или привлекают другое лицо, чтобы оно исполняло обязанности) доверительного собственника в доверительном трасте, учрежденном по соглашению сторон, или выполняют эквивалентную функцию для иной формы юридического образования;
 - исполняют обязанности (или привлекают другое лицо, чтобы оно исполняло обязанности) номинального акционера другого лица.

Публичные должностные лица (ПДЛ)

Иностранцами ПДЛ являются физические лица, на которых другими странами возложены или были возложены важные государственные функции, например, лица, которые являются главами государства или правительства, видными политическими деятелями, высокопоставленными сотрудниками правительственных, судебных или военных органов, руководителями государственных корпораций, лицами, занимающими видные посты в политических партиях. ПДЛ определенной страны являются физические лица, на которых эта страна возлагает или возлагала в прошлом важные государственные функции, например, лица, которые являются главами государства или правительства, видными политическими деятелями, высокопоставленными сотрудниками правительственных, судебных или военных органов, руководителями государственных корпораций, лицами, занимающими видные посты в политических партиях. Лица, на которых международными организациями возложены или были возложены важные функции, относятся к членам высшего руководства, т.е. директорам, заместителям директоров и членам правления или к другим лицам с аналогичными функциями.

Определение понятия «ПДЛ» не распространяется на сотрудников низшего и среднего звена перечисленных выше организаций и учреждений.

Надзорные органы

Термин «надзорные органы» относится к уполномоченным компетентным органам или негосударственным органам с ответственностью за обеспечение соблюдения финансовыми учреждениями («финансовые надзорные органы») и/или УНФПП требований по борьбе с отмыванием денег и финансированием терроризма. Негосударственные органы (которые могут включать определенные виды СРО) должны иметь полномочия осуществлять надзор и применять санкции к финансовым учреждениям или УНФПП в отношении требований ПОД/ФТ. Эти негосударственные органы также должны быть уполномочены законом осуществлять эти выполняемые ими функции, и за ними должен осуществляться надзор компетентным органом в отношении таких функций.

The FATF logo is located in the top right corner. It consists of the letters 'FATF' in white, bold, sans-serif font, positioned above a stylized graphic of three overlapping, curved shapes in shades of red and white, all contained within a red, rounded rectangular border.


FATF

РУКОВОДСТВО ФАТФ

ПО ПРИМЕНЕНИЮ РИСК-ОРИЕНТИРОВАННОГО ПОДХОДА В СЕКТОРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость является популярным выбором для инвестиций, но она также привлекает преступников, которые используют недвижимость для осуществления незаконной деятельности или для отмывания преступных доходов. Сектору недвижимости необходимо эффективно внедрять меры по выявлению и предотвращению отмывания денег и финансирования терроризма. Это Руководство предоставляет специалистам по недвижимости, надзорным органам, регулирующим органам и политикам стратегии и инструменты для более эффективной системы борьбы с отмыванием денег и финансированием терроризма.

www.fatf-gafi.org | июль 2022 г.

The background of the lower half of the page features a photograph of a small, light-colored wooden house with a dark roof and four square windows. The house is placed on top of a thick stack of banknotes, which are tied together with a pink rubber band. The entire scene is set against a light, neutral background.