



**МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ**  
(Мінфін)

вул. М. Грушевського 12/2 м. Київ 01008 тел. (044) 206-59-47, факс 425-90-26  
e-mail: [infomf@minfin.gov.ua](mailto:infomf@minfin.gov.ua), код ЄДРПОУ 00013480

від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. № \_\_\_\_\_ На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**Спілка фахівців з нерухомого майна  
України**

*вул. Бульварно-Кудрявська, буд. 21В  
м. Київ, 02000*

**Асоціація фахівців з нерухомості  
(рієлторів) України**

*вул. Раїси Окипної, 4а, оф. 93  
м. Київ, 02002*

Щодо виконання рієлторами  
обов'язків суб'єкта первинного  
фінансового моніторингу

Міністерство фінансів України з метою забезпечення надання методологічної, методичної допомоги суб'єктам первинного фінансового моніторингу у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення (далі – запобігання та протидії) і єдиної практики застосування законодавства у зазначеній сфері, інформує про наступне.

Підпунктом «є» пункту 7 частини другої статті 6 Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» від 06.12.2019 № 361-ІХ (далі – Закон № 361) суб'єктів господарювання, що надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна, а також суб'єктів господарювання, що надають за винагороду консультаційні послуги, що пов'язані з купівлею-продажем нерухомого майна, (далі – рієлтори) віднесено до суб'єктів первинного фінансового моніторингу (далі – СПФМ).

Обов'язки СПФМ визначено статтею 8 Закону № 361, серед яких, зокрема: стати на облік у спеціально уповноваженому органі (Держфінмоніторингу) як суб'єкт первинного фінансового моніторингу; забезпечувати виявлення фінансових операцій, що підлягають фінансовому моніторингу; повідомляти Держфінмоніторинг про підозрілі фінансові операції (діяльність) або спроби їх проведення.

01 січня 2021 року набрав чинності Порядок подання інформації для взяття на облік (зняття з обліку/поновлення на обліку) суб'єктів первинного фінансового



ДОКУМЕНТ СЕД Мінфін АСКОД

Сертифікат 58E2D9E7F900307B04000000A2FE2E00D1248B00

Підписувач Улютін Денис Валерійович

Дійсний з 10.11.2020 12:52:22 по 10.11.2022 12:52:22

Міністерство фінансів України



26110-05-10/7351 від 09.03.2021

моніторингу, реєстрації та подання суб'єктами первинного фінансового моніторингу Державній службі фінансового моніторингу інформації про фінансові операції, що підлягають фінансовому моніторингу, іншої інформації, що може бути пов'язана з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванням тероризму та фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 09.09.2020 № 850 «Деякі питання організації фінансового моніторингу» (далі – Порядок № 850).

Відповідно до положень абзацу третього пункту 5 Порядку № 850 ріелтори, стають на облік у Держфінмоніторингу як суб'єкти не пізніше дня встановлення ділових відносин з клієнтом (проведення фінансової операції) у випадках, визначених статтею 10 Закону № 361.

Ріелтори стають на облік шляхом подання Держфінмоніторингу інформації, необхідної для взяття їх на облік, визначеної пунктом 6 Порядку № 850 (відомості про реєстрацію суб'єкта, його місцезнаходження, відповідального працівника, особу, яка тимчасово виконуватиме обов'язки відповідального працівника у разі його відсутності (у разі призначення такої особи), а також відокремлені підрозділи, що є окремими юридичними особами та яким надано дозвіл самостійно подавати інформацію, пов'язану з проведенням фінансового моніторингу).

Подання інформації Держфінмоніторингу, згідно з положеннями пункту 4 Порядку № 850, здійснюється в електронній формі до єдиної інформаційної системи у сфері запобігання та протидії з використанням складових е-кабінету (особистого кабінету або прикладного програмного інтерфейсу), а у разі неможливості подання інформації в електронній формі – в паперовій формі шляхом надсилання заповненої візуальної форми повідомлення поштою з повідомленням про вручення поштового відправлення або вручення під розписку. Формат, структура, реквізити повідомлень, вимоги, довідники для їх заповнення, візуальна форма повідомлень, порядок інформаційної взаємодії СПФМ з Держфінмоніторингом, а також порядок створення особистого кабінету та доступу до е-кабінету визначаються Мінфіном.

Наразі Мінфін розробив нормативно-правовий акт з зазначеного питання. Водночас до його затвердження продовжує діяти в частині, що не суперечить Закону № 361, наказ Міністерства фінансів України від 29.01.2016 № 24 «Про затвердження форм обліку та подання інформації, пов'язаної із здійсненням фінансового моніторингу, та інструкції щодо їх заповнення» (далі – Інструкція).

З огляду на зазначене, рекомендуємо СПФМ надавати до Держфінмоніторингу інформацію щодо постановки на облік відповідно до положень Інструкції.

Звертаємо увагу, що відповідно до абзацу другого пункту 2 розділу II Інструкції, СПФМ при постановці на облік в Єдиній державній інформаційній системі у сфері запобігання та протидії, зобов'язані подавати до Держфінмоніторингу форму № 1-ФМ «Форма обліку суб'єкта первинного фінансового моніторингу» (далі – форма № 1-ФМ).

При цьому у полі 100 «Вид суб'єкта (код)» форми № 1-ФМ рекомендовано зазначати відповідний код (коди) виду СПФМ згідно з додатком 5 «Довідник кодів видів суб'єктів первинного фінансового моніторингу» до Інструкції.

Разом з тим ріелторам, до набрання чинності новими підзаконними нормативно-

правовими актами рекомендуємо під час постановки на облік у Держфінмоніторингу користуватись кодом видів СПФМ: «7130». Вказаний код виду СПФМ планується повторно затвердити в новій редакції наказу Міністерства фінансів України «Про затвердження порядку обміну інформацією з питань фінансового моніторингу».

Також, необхідно зазначити, що згідно частини першої статті 10 Закону № 361 виконання обов'язків СПФМ забезпечується ріелторами при наданні консультаційних послуг, підготовці та/або здійсненні правочинів щодо купівлі-продажу нерухомого майна.

Водночас діяльність суб'єктів господарювання, що надають послуги на ринку нерухомості, не врегульована в Україні на рівні профільного закону.

Однак, виходячи з практики застосування термінів, слів та словосполучень у юриспруденції:

посередницька діяльність – це можливість реалізації правосуб'єктності за допомогою чужих дій;

консультаційні та консалтингові послуги – це діяльність суб'єктів підприємницької діяльності, що полягає в консультуванні клієнта з широкого кола питань.

Таким чином, посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна, консультаційні послуги, що пов'язані з купівлею-продажем нерухомого майна – це надання певних послуг, які сприятимуть укладанню цивільно-правової угоди, а саме договору купівлі-продажу нерухомого майна.

Враховуючи вищезазначене, до посередницьких та консультаційних послуг під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна відноситься планування та супровід операцій з моменту встановлення ділових відносин з клієнтом на підставі договору про надання послуг до отримання ним правовстановлюючих документів на придбану нерухомість.

В свою чергу, фінансова операція в розумінні пункту 65 частини першої статті 1 Закону № 361 – це будь-які дії щодо активів клієнта, вчинені за допомогою СПФМ або про які стало відомо ріелторам, у рамках ділових відносин з клієнтом.

Відповідно до пункту 2 частини першої статті 1 Закону № 361 активи – це кошти, у тому числі електронні гроші, інше майно, майнові та немайнові права.

Отже, вчинення будь-яких дій з активами клієнта (участь, від імені та/або за дорученням клієнта та/або допомога клієнту планувати чи здійснювати операцію) є здійсненням фінансової операції СПФМ.

Відповідно до пункту 19 частини першої статті 1 Закону № 361 ділові відносини – відносини між клієнтом та СПФМ, пов'язані з діловою, професійною чи комерційною діяльністю СПФМ, що виникли на підставі договору, в тому числі публічного, про надання (використання) фінансових або інших послуг, здійснення СПФМ моніторингу іншої діяльності та які передбачають тривалість існування після їх встановлення.

Під тривалістю існування ділових відносин слід розуміти певний період, протягом якого СПФМ в межах договору, в тому числі публічного, надаються клієнту послуги, при цьому простежується періодичність/регулярність таких дій.

Разом з тим закликаємо ріелторів не зволікати та забезпечити розроблення внутрішніх процедур із запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення відповідно до вимог Закону № 361-ІХ.

Слід також враховувати, що під час здійснення нагляду, за діяльністю СПФМ, зокрема при застосуванні заходів впливу до СПФМ за порушення вимог Закону № 361, Мінфін буде враховувати крім строку набрання чинності Законом № 361 також строк набрання чинності нормативно-правових актів, розроблених відповідно до цього Закону.

Враховуючи вищезазначене, просимо зазначену інформацію довести до відома ріелторів.

**Перший заступник Міністра**

**Денис УЛЮТІН**