

FATF



неофіційний переклад

КЕРІВНИЦТВО ЩОДО ЗАСТОСУВАННЯ
РИЗИК-ОРІЄНТОВАНОГО ПІДХОДУ ДЛЯ

СЕКТОРУ НЕРУХОМОСТІ

ЛИПЕНЬ 2022 РОКУ





Група розробки фінансових заходів боротьби з відмиванням коштів (FATF) — це незалежний міжурядовий орган, який розробляє та просуває політику захисту глобальної фінансової системи від відмивання коштів, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення. Рекомендації FATF визнані глобальним стандартом із протидії відмивання коштів (ПВК) і фінансування тероризму (ФТ).

Для отримання додаткової інформації про FATF див. сайт www.fatf-gafi.org

Цей документ та/або усі наведені у ньому діаграми не обмежують статус чи суверенітет будь-якої території, делімітацію міжнародних кордонів і не впливають на чинність назв будь-яких територій, населених пунктів чи областей.

Посилання для цитування:

FATF (2022 р.), Керівництво щодо застосування ризик-орієнтованого підходу до сектору нерухомості, FATF, Париж, www.fatf-gafi.org/publications/documents/Guidance-RBA-Real-Estate-Sector.html

© 2022 р. FATF/OECP. Усі права захищені.

Відтворення чи переклад цієї публікації дозволяється лише за умови отримання попереднього письмового дозволу.

Заявки на отримання такого дозволу для всієї публікації або її частини надсилати до Секретаріату FATF, адреса: рю Андре Паскаль, 2, 75775, Париж, Седекс 16, Франція (2 rue Andre Pascal 75775 Paris Cedex 16, France)

(факс: +33 1 44 30 61 37 або електронною поштою: contact@fatf-gafi.org)

Фотографії на обкладинці: ©Getty Images

Зміст

Акроніми.....	2
Резюме.....	3
ЧАСТИНА ПЕРША: ВСТУП ТА ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ.....	4
Передумови та ситуація у секторі.....	4
Мета, цільова аудиторія та зміст Керівництва.....	5
Термінологія.....	6
Застосування Рекомендацій FATF у сфері нерухомості.....	8
ЧАСТИНА ДРУГА: РИЗИК-ОРІЄНТОВАНИЙ ПІДХІД FATF ДО ПВК/ФТ.....	9
Застосування РОП у відповідних ситуаціях.....	9
Загальні ризики ВК/ФТ у секторі нерухомості.....	17
Оцінювання ризику ВК/ФТ.....	20
Управління ризиками ВК/ФТ та їхнє зменшення.....	23
Виклики.....	26
ЧАСТИНА ТРЕТЯ: КЕРІВНИЦТВО ДЛЯ ГРАВЦІВ ПРИВАТНОГО СЕКТОРА.....	35
Оцінка ризиків.....	35
Категорії ризиків.....	36
Документування оцінки ризиків.....	41
Зниження ризиків.....	42
Регуляторні зобов'язання.....	45
Навчання та обізнаність.....	50
ЧАСТИНА ЧЕТВЕРТА: КЕРІВНИЦТВО ДЛЯ НАГЛЯДОВИХ ОРГАНІВ.....	53
Ризик-орієнтований підхід до наглядової діяльності.....	53
Інструменти нагляду та здійснення нагляду в рамках ризик-орієнтованого підходу.....	62
Додаток А. Додаткові приклади злочинної діяльності, що здійснюється за допомогою нерухомості ...	78
Управління правозастосування (Індія).....	78
Центр аналізу фінансових операцій і звітів FINTRAC (Канада).....	78
Додаток В. Термінологічний словник.....	81

Акроніми

ПБК/ФТ	Протидія відмиванню коштів/фінансуванню тероризму
НПК	Заходи належної перевірки клієнта
ВНУП	Визначені нефінансові установи та професії
ПЗНП	Посилені заходи належної перевірки
ПФР	Підрозділ фінансової розвідки
FSRB	Регіональний орган по типу FATF
ПЗР	Пояснювальна записка до рекомендацій
ВК	Відмивання коштів
СПБК	Спеціаліст з питань відмивання коштів
СКБК	Спеціаліст з контролю за відмиванням коштів
НОР	Національна оцінка ризиків
ПЗО	Політично значуща особа
Р.	Рекомендації
РОП	Ризик-орієнтований підхід
СЗНП	Спрощені заходи належної перевірки
ОС	Орган саморегулювання
ЗПО	Звіт про підозрілу операцію
ФТ	Фінансування тероризму

Резюме

У червні 2021 року Група розробки фінансових заходів у боротьбі з відмиванням коштів (FATF) постановила, що перегляд Керівництва FATF щодо застосування ризик-орієнтованого підходу до сектору нерухомості (надалі — «сектор») є першочерговим здаванням, і що нова редакція дасть змогу врахувати останні зміни у ситуації з відмиванням коштів і фінансуванням тероризму (ВК/ФТ), щоб сектор міг і далі успішно протидіяти такій діяльності.

Основна мета цього Керівництва полягає у тому, щоб окреслити принципи та переваги застосування ризик-орієнтованого підходу до боротьби з ВК/ФТ. Воно має розглядатися разом із Рекомендаціями FATF від 2012 року і надає фахівцям з нерухомості, залученим до операцій з нерухомістю, необхідні інструменти та приклади, які допоможуть впроваджувати стандарти FATF та реалізувати ризик-орієнтований підхід до протидії з відмивання коштів та протидії фінансуванню тероризму (ПВК/ФТ). Такий підхід вважається основою національної системи протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму, яка має бути узгодженою з особливостями правової, регуляторної та фінансової систем.

Запорукою успішного впровадження ризик-орієнтованого підходу (РОП) є всебічне розуміння, комплексне оцінювання та управління ризиками ВК/ФТ, а також відповідні заходи для ефективного зниження цих ризиків. Це Керівництво поділено на три основні розділи, зокрема огляд РОП FATF, включно із загальними ризиками та викликами, з якими можуть стикатися фахівці з нерухомості, а також способи їхнього ефективного зниження та управління ними.

У наступному розділі окреслені основні категорії ризиків, з якими може стикатися сектор, і надано рекомендації щодо стратегій зниження ризиків, які слід розробити, впровадити та переглянути, включаючи забезпечення заходів належної перевірки клієнта (НПК) і вжиття заходів щодо визначення бенефіціарної власності. У цьому Керівництві наголошується на необхідності навчання та кваліфікації фахівців з нерухомості, які необхідні їм для ефективного впровадження вимог ПВК/ФТ.

Заключний розділ містить вказівки для наглядових органів та органів саморегулювання (ОС) і підкреслює потребу в належних повноваженнях, які дозволять таким органам ефективно виконувати свої повноваження. Сюди входять повноваження контролювати діяльність і накладати відповідні санкції, якщо це необхідно. Також надано подальші рекомендації для забезпечення ефективного нагляду, зокрема щодо розподілу ресурсів на основі ступеня ризику ВК/ФТ та оцінки ефективності та придатності засобів контролю, які застосовують фахівці з нерухомості.

ЧАСТИНА ПЕРША: ВСТУП ТА ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ

Вставка 1.1. Відповідні рекомендації та вказівки FATF

Це Керівництво застосовується разом із такими документами, доступними на вебсайті FATF:

- a Рекомендації FATF, особливо Рекомендації 1, 10, 11, 12, 15, 17, 19, 20–25, 28, і пояснювальні записки до них (ПЗР), а також Глосарій FATF.
- b Інші відповідні документи Керівництва FATF, зокрема:
 - Керівництво FATF щодо прозорості та бенефіціарної власності (жовтень 2014 р.)
 - Керівництво з оцінки ризиків фінансування тероризму (липень 2019 р.)
 - Керівництво FATF щодо цифрової ідентифікації (березень 2020 р.)
 - Керівництво FATF щодо ризик-орієнтованого нагляду (березень 2021 р.)
 - Рекомендації FATF 18 і 23: Пояснювальні матеріали (листопад 2021)
- c Інші відповідні звіти FATF, зокрема:
 - Спільний звіт FATF та Егмонтської групи щодо приховування бенефіціарної власності (липень 2018 р.)

Передумови та ситуація у секторі

1. Впровадження РОП має вирішальне значення для ефективного впровадження стандартів FATF. У 2008 році FATF опублікувала Керівництво щодо РОП для агентів з нерухомості в рамках триваючих заходів, спрямованих на посилення впровадження Стандартів для визначених нефінансових установ і професій (ВНУП).
2. Вказівки, наведені у цьому Керівництві, були включені в законодавчу та наглядову практику багатьох національних юрисдикцій. У деяких випадках національні органи влади додатково розробили керівні принципи, встановлюючи більш детальні вимоги та контекстні поради.

3. У червні 2021 року FATF постановила, що документ 2008 року слід оновити в пріоритетному порядку, щоб врахувати останні зміни у секторі, оновлення Рекомендацій FATF і кращі практики сектору, а також для врахування еволюції РОП. Крім того, FATF зазначає, що члени FATF та FSRB продовжують фіксувати великі обсяги відмивання грошей через нерухомість.
4. Це оновлене Керівництво надає практикам приватного сектору, наглядовим та регуляторним органам і урядовим структурам додаткові стратегії та інструменти для підвищення обізнаності та сприяння створенню більш ефективної системи ПВК/ФТ.¹
5. Це Керівництво є допоміжним документом до національних нормативних актів та керівництв, виданих державами-членами FATF і FSRB, які можуть встановлювати більш детальні вимоги до сектора, ніж ті, які описані у цьому документі. Це Керівництво не має обов'язкової сили та не скасовує повноваження національних органів, у тому числі їхню місцеву оцінку та класифікацію фахівців з нерухомості, проведені на основі поточної ситуації ризику ВК/ФТ та інших контекстних чинників².

Мета, цільова аудиторія та зміст Керівництва

6. Метою цього Керівництва є:
 - підтримувати впровадження стандартів FATF для сектора нерухомості, включаючи житлову, комерційну, сільську, промислову, сільськогосподарську нерухомість, нерухомість змішаного використання та будь-які інші форми нерухомості;
 - визначити кращі практики щодо розробки та впровадження ефективного РОП;
 - оновити попередні керівництва FATF відповідно до нових і потенційних загроз, змін у секторі та мінливого міжнародного контексту.
7. Це Керівництво поширюється на всі типи нерухомості (житлову, комерційну, сільськогосподарську, промислову нерухомість, нерухомість у сільській місцевості тощо) і призначене для фахівців, які працюють з нерухомістю і займаються її продажем і купівлею (надалі — «фахівці з нерухомості») включно з агентами з нерухомості, а також тих фахівців, які можуть здійснювати або готувати операції для клієнтів, пов'язані з купівлею та продажем нерухомості, а саме: юристи, нотаріуси, забудовники нерухомості, страховики власності, інші незалежні фахівці у галузі права та бухгалтери — представники усіх професій, на які поширюються зобов'язання FATF відповідно до Р.22³.

¹ Це Керівництво було переглянуто експертами державного та приватного секторів, як описано в Додатку С.

² Національні органи влади беруть до уваги Керівництво під час виконання своїх наглядових функцій.

³ Рекомендація FATF 22 — вимоги щодо належної перевірки клієнта та ведення

8. Дане Керівництво забезпечує контекст та наводить додаткову інформацію про те, як запровадити РОП для сектора, сприяючи наглядовим органам і практикам у розробці найкращих практик, а також наводить ключові питання для врахування практиками у контексті своїх систем внутрішнього контролю та звітності. Зокрема, у ньому міститься детальний опис того, як галузеві наглядові органи та практики мають запроваджувати Стандарти FATF за допомогою ризик-орієнтованого підходу в належний та ефективний спосіб.
9. Крім того, у цьому Керівництві наведено приклади відповідних індикаторів ризику ВК/ФТ, пов'язаних із сектором нерухомості, які допоможуть наглядовим органам і практикам у впровадженні РОП.
10. Це Керівництво також містить тематичні дослідження та реальні приклади практики у приватному секторі та наглядових органів, які призначені для наочної демонстрації та вдосконалення оцінки та розуміння притаманних сектору ризиків, а не для запровадження кращих практик.

Термінологія

11. Для позначення різних посередників, яких можна знайти на ринках нерухомості в усьому світі, часто використовуються подібні терміни. Це Керівництво зосереджено на агентах з нерухомості та інших фахівцях, які можуть здійснювати або сприяти в здійсненні операцій для клієнтів під час купівлі або продажу нерухомості в межах, передбачених у Р.22 FATF.
12. Термін «агент з нерухомості» слід розуміти в широкому сенсі як фахівця, який здійснює діяльність в секторі нерухомості та бере участь у операціях клієнта щодо купівлі-продажу нерухомості. На відміну від інших зобов'язаних суб'єктів, не всі функції, які виконуються агентами з нерухомості, підпадають під дію стандартів FATF.
13. З метою ясності, термін «фахівці з нерухомості», який надалі використовується в цьому Керівництві, відноситься до ряду функцій, які можуть виконувати або не виконувати особи, відомі як агенти з нерухомості, як це передбачено в Р.22 (b) FATF. Ці функції, перераховані нижче, повинні давати можливість наглядовим органам і практикам виробити спільне розуміння того, коли слід застосовувати ризик-орієнтований підхід, незалежно від конкретної термінології, яка використовується в кожній окремій країні. Тому використання терміну «фахівці з нерухомості»⁴ включає агентів з нерухомості, інших

записів, викладені в Рекомендаціях 10, 11, 12, 15 і 17, застосовуються до визначених нефінансових установ і професій (ВНУП) у таких ситуаціях: «...b) агенти з нерухомості — коли вони беруть участь у операціях свого клієнта щодо купівлі-продажу нерухомості. . . . d) юристи, нотаріуси, інші незалежні фахівці у галузі права та бухгалтери — коли вони готують або здійснюють операції для свого клієнта щодо таких видів діяльності: купівля та продаж нерухомості...»

⁴ Термін «фахівці» слід тлумачити в широкому сенсі стосовно здійснення конкретної діяльності, описаної в цьому Керівництві, тобто коли йдеться про осіб, залучених до купівлі-продажу нерухомості. У цьому контексті *фахівців*-

представників ВНУП, інших фахівців з нерухомості та/або фахівців, які здійснюють діяльність, описану нижче, або беруть участь у ній. Зокрема, а також у ситуаціях, пов'язаних з купівлею-продажем нерухомості:

- Традиційне виключне (і невиключне) представництво продавця.
- Традиційне виключне (і невиключне) представництво покупця.
- Представництво як покупця, так і продавця під час здійснення тієї ж операції.
- Консультаційні послуги щодо нерухомості в одній чи кількох країнах.
- Представництво на аукціонах (і аукціоністів).
- Здійснення фінансових розрахунків.
- Посередництво в сфері нерухомості.

14. Це Керівництво застосовується і до інших фахівців — нотаріусів, адвокатів, кредиторів, оцінювачів вартості майна — коли ці фахівці беруть участь у операціях, пов'язаних із купівлею-продажем нерухомості, або виконують пов'язані з цим функції⁵. У цьому випадку на них поширюється визначення *фахівців з нерухомості*, яке охоплює агентів з нерухомості та інших представників ВНУП.
15. Це Керівництво також може застосовуватися до забудовників, які в деяких випадках можуть здійснювати діяльність, подібну до описаної вище, включаючи продаж майна, але які прямо не визначаються як агенти з нерухомості.
16. Країнам також може бути доцільно застосувати це керівництво до банків та інших кредитних установ, які можуть сприяти здійсненню операцій з нерухомістю, наприклад іпотечного кредитування, а також інших організацій, які здійснюють фінансування нерухомості, наприклад незалежних іпотечних кредиторів, якщо вони піддаються ризикам ВК/ФТ, подібних до тих, з якими стикаються фахівці з нерухомості.
17. На деяких ринках агенти з нерухомості можуть брати на себе додаткові функції, пов'язані з операціями з нерухомістю, як-от проведення оцінки іпотечного кредиту, оцінка та передача майна тощо. Відповідно до Р.1 FATF, залежно від розуміння та оцінки ризиків ВК/ФТ у країнах, у разі виявлення в секторі нерухомості типів установ, видів діяльності, бізнесу та професій, які піддаються ризику бути використаними з метою ВК/ФТ, країни повинні розглянути можливість поширення на них вимог ПВК/ФТ, якщо вони не включені до стандартів FATF. Країни повинні керуватися своїм розумінням сфер, у яких є ризики, пов'язані з нерухомістю, а не визначеннями термінів.

практиків слід прирівнювати до фахівців щоразу, коли вони виконують визначену діяльність.

- ⁵ Вимога стосується цих фахівців тільки у випадках, коли вони виконують функцій, пов'язані з купівлею-продажем нерухомості. Наприклад, вимога поширюватиметься на оцінювача вартості лише тоді, коли він, окрім процесу оцінки, бере участь у операціях своїх клієнтів щодо купівлі-продажу нерухомості.

Застосування Рекомендацій FATF у сфері нерухомості

18. **Рекомендації 18-21.** Щодо впровадження внутрішнього контролю та іноземних філій та дочірніх компаній, вжиття посилених заходів належної перевірки щодо країн з високим ризиком та звітування про підозрілі операції, FATF вимагає від фахівців з нерухомості, які беруть участь у купівлі та продажу нерухомості, вживати ці заходи так само, як це вимагається від інших підзвітних суб'єктів. Ця вимога спрямована на усунення прогалин, що виникають через неповне виконання вимог належної перевірки та нездатність зобов'язаних суб'єктів належним чином застосовувати РОП до заходів ПВК/ФТ, а також ефективно взаємодіяти з компетентними та наглядовими органами.
19. **Рекомендація 22.** Згідно з Рекомендаціями FATF, вжиття заходів належної перевірки клієнта та ведення записів, а також заходи щодо політично значущих осіб, нові технології та залучення третіх сторін застосовуються до *всіх* ВНУП. Ця рекомендація встановлює обов'язки агентів з нерухомості, а також юристів, нотаріусів та інших незалежних юридичних фахівців і бухгалтерів у контексті купівлі та продажу нерухомості. FATF визнає, що країни можуть мати різні визначення та розуміння поняття «агент з нерухомості», тому вимоги FATF слід тлумачити стосовно діяльності, яка є предметом цього документа, а не щодо конкретних назв посад чи професій. Крім інших зобов'язань, фахівці з нерухомості повинні завжди дотримуватися своїх зобов'язань щодо вжиття заходів належної перевірки як покупців, так і продавців майна, що є предметом операції.
20. **Рекомендація 23.** Ця Рекомендація FATF визначає умови, за яких вибрана група професій (юристи, нотаріуси, інші незалежні юридичні фахівці та бухгалтери, торговці дорогоцінними металами та камінням, постачальники довірчих послуг та послуг компаній) повинні виконувати зобов'язання, викладені в Рекомендаціях 18-21. Рекомендації 18-21 стосуються *всіх* ВНУП, включаючи агентів з нерухомості. Країни повинні враховувати кваліфікаційні ознаки, наведені в Р.23, без шкоди для застосування Рекомендацій 18-21 щодо *всіх* ВНУП, включаючи агентів з нерухомості, які мають повідомляти про підозрілі операції, коли вони беруть участь у купівлі-продажу нерухомості.

ЧАСТИНА ДРУГА: РИЗИК-ОРІЄНТОВАНИЙ ПІДХІД FATF ДО ПВК/ФТ

Застосування РОП у відповідних ситуаціях

21. Застосування РОП у протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму означає, що країни, компетентні органи, фінансові установи та ВНУП повинні виявляти, оцінювати та керувати ризиками відмивання коштів та фінансування тероризму, на які вони наражаються, а також вживати заходів щодо ПВК/ФТ, пропорційних цим ризикам, з метою їхнього ефективного зниження. Рекомендації FATF вважають РОП «наріжним каменем» національної системи ПВК/ФТ. Це загальна вимога, яка застосовується до всіх відповідних Рекомендацій FATF.
22. Р.1 FATF, спрямована на оцінку ризиків і застосування ризик-орієнтованого підходу, визначає сферу застосування РОП так:
 - а **На кого поширюється режим ПВК/ФТ країни?** На додаток до секторів і видів діяльності, до яких вже застосовуються Рекомендації FATF⁶, країни повинні поширити свій режим ПВК/ФТ на додаткові установи, сектори або види діяльності, якщо вони характеризуються підвищеним ризиком ВК/ФТ. У суворо обмежених і обґрунтованих обставинах країни можуть також розглянути питання про звільнення певних установ, секторів або видів діяльності від деяких зобов'язань протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму, якщо виконуються визначені умови, зокрема у випадках, коли доведено низький ризик ВК/ФТ⁷.
 - б **Як слід здійснювати нагляд за дотриманням режиму протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму?** Органи нагляду за ПВК/ФТ повинні забезпечити, що фахівці з нерухомості виконують свої зобов'язання згідно з Р.1, Р.22 та іншими відповідними рекомендаціями. Органи нагляду у сфері ПВК/ФТ повинні спеціально оцінювати ризики в секторі нерухомості, щоб забезпечити їхнє зниження, і визнати ступінь дискреційних повноважень, дозволених відповідно до РОП.
 - с **Як ті, на кого поширюється режим ПВК/ФТ, повинні його дотримуватися?** У разі більш високих ризиків слід вживати посилені заходи для управління та зниження ризиків. Діапазон,

⁶ Див. Глосарій, визначення «Визначені нефінансові установи та професії» та «Фінансові установи».

⁷ Див. ПЗР 1.

ступінь, частота або інтенсивність запобіжних заходів і заходів контролю, що вживаються, у ситуаціях більш високого ризику мають бути посилені. У разі участі в операціях для клієнта, які включають купівлю-продаж нерухомості⁸, фахівці з нерухомості повинні застосовувати кожен із наведених нижче заходів НПК⁹:

- i ідентифікація та верифікація клієнта¹⁰ та бенефіціарного власника;
- ii розуміння мети та характеру ділових відносин; i
- iii коли це необхідно, постійний моніторинг відносин;
- iv ідентифікація та верифікація джерела (джерел) статків та коштів клієнта.

Однак, загалом, якщо ризик ВК/ФТ оцінюється як нижчий, ступінь, частота та/або інтенсивність заходів контролю будуть менш суворими. Якщо ризик оцінюється на нормальному рівні, повинні застосовуватися стандартні заходи контролю ПВК/ФТ.

- d **Прийняття рішення щодо залучення у відносини з клієнтами:** FATF не вимагає, щоб сектор нерухомості повністю уникав ризиків ВК/ФТ. Фахівці з нерухомості, які були визначені як такі, що вразливі до ризику, можуть продовжувати працювати в секторі або з певним типом клієнтів, якщо вжито достатніх заходів для зменшення ризиків. Зокрема, навіть якщо послуги, які вони надають своїм клієнтам, вважаються вразливими до ризиків ВК/ФТ на основі оцінки ризиків, це не означає, що за наявності достатніх заходів щодо зменшення ризику всі фахівці з нерухомості, а також їхні клієнти та надані ними послуги становлять більш високий ризик.

- 23. Необхідною умовою для ефективного застосування РОП є доступ до точної, своєчасної та об'єктивної інформації про ризики відмивання коштів та фінансування тероризму. У Пояснювальній записці до Р. 1 (критерії 1.3 та 1.4) від країн вимагається мати механізми для надання відповідної інформації про результати оцінки ризиків усім відповідним компетентним органам, ОС, фінансовим установам та ВНУП. Якщо інформація не знаходиться в легкому доступі — наприклад, якщо компетентні органи мають недостатні дані для оцінки ризиків або не можуть надати важливу інформацію про ризики та загрози ВК/ФТ, а також коли доступ до інформації обмежений — фахівцям з нерухомості буде важко правильно визначити ризик ВК/ФТ.
- 24. Р.34 вимагає від компетентних органів, наглядових органів та ОС розробити керівництва та надати зворотній зв'язок фінансовим установам і ВНУП (згідно з визначеннями в глосарії FATF), щоб допомогти цим організаціям застосовувати національні заходи для боротьби з

⁸ Це означає, що фахівці з нерухомості повинні дотримуватися вимог, викладених у Рекомендації 10, як щодо покупців, так і щодо продавців нерухомості.

⁹ Див. Р.10.

¹⁰ Для цілей цього Керівництва поняття «клієнт» може означати як покупців, так і продавців нерухомого майна.

відмиванням коштів і фінансуванням тероризму. Такі керівництва та зворотній зв'язок дозволяють установам і підприємствам ідентифікувати ризики ВК/ФТ і відповідним чином коригувати свої програми щодо зменшення ризиків.

Розподіл відповідальності в межах РОП

25. Ефективний ризик-орієнтований режим відображає та базується на законодавчому та регуляторному підході країни, характері, різноманітності та зрілості її фінансового сектору та сектору ВНУП та профілю їхнього ризику. Фахівці з нерухомості повинні ідентифікувати та оцінити власні ризики відмивання коштів та фінансування тероризму, враховуючи результати наявних оцінок ризиків, ознайомившись із оцінкою ризиків своїх урядів відповідно до Р.1, а також національною законодавчою та регуляторною базою, включаючи будь-які сфери зі значним ризиком і пов'язані з ними заходи зменшення ризиків.
26. Фахівці з нерухомості зобов'язані вживати відповідних заходів, щоб мати політики, заходи контролю та процедури, які дозволяють їм ефективно управляти та зменшувати ідентифіковані ризики¹¹. У ситуаціях, у яких ризики ВК/ФТ є вищими, фахівці з нерухомості повинні мати додаткові заходи зменшення ризиків та застосовувати посилені заходи належної перевірки, беручи до уваги те, що національне законодавство чи нормативні акти можуть не вказувати, як саме потрібно зменшувати ці ризики (наприклад, ступінь посиленого постійного моніторингу може бути різною).
27. Країни також можуть розглянути можливість отримання від компетентних органів інформації про рівень дотримання відповідних вимог у секторі та підході сектора до боротьби з ризиками ВК/ФТ. Країни, у яких сектори нерухомості чи пов'язані з ними функції тільки розвиваються, або країни, де законодавча, регулятивна та наглядова база все ще на етапі формування, можуть виявити, що фахівці з нерухомості не мають інструментів для ефективного визначення та управління ризиками ВК/ФТ. У таких випадках, доки сектор не стане досить зрілим і не зможе ефективніше зменшувати ризики ВК/ФТ, може бути доцільним приділити додаткову увагу та зосередити нагляд на вимогах протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму щодо фахівців з нерухомості, інших представників ВНУП та банків, залучених до галузі.

Формування загального розуміння РОП

28. Ефективність РОП залежить від єдиного розуміння компетентними органами, наглядовими органами та фахівцями з нерухомості питань щодо того, що передбачає РОП, як його слід застосовувати, які є ризики та як слід розглядати ризики ВК/ФТ. На додаток до законодавчої та регуляторної бази, яка визначає ступінь дискреційних повноважень, наданих фахівцям з нерухомості, РОП вимагає від фахівців з нерухомості усунувати ідентифіковані ризики. Компетентні органи повинні надавати інформацію та керівництва щодо змін у нормативній базі, включно з конкретними

¹¹ Р.1 та ПЗР 1

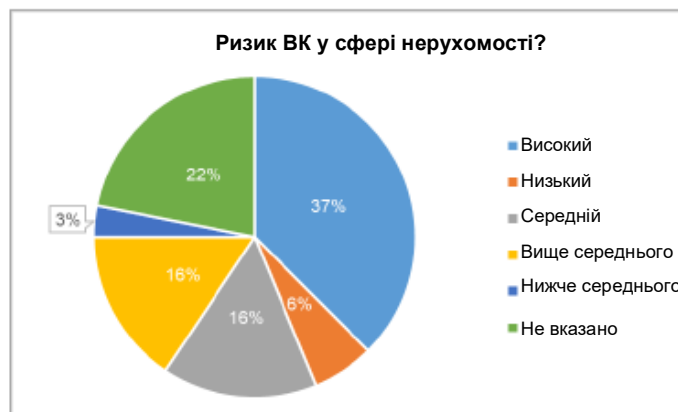
нормативними актами, та оцінених ризиків для фахівців з нерухомості, щоб допомогти їм виконувати правові та регуляторні зобов'язання щодо ПВК/ФТ. Важливо сприяти постійному та ефективному діалогу між компетентними органами та сектором.

29. Для успішного застосування РОП також потрібно взяти до уваги охоплення системами ПВК/ФТ фахівців, які не займаються нерухомістю, та все ж працюють у секторі нерухомості, таких як банкіри, юристи та бухгалтери. Компетентні органи, наглядові органи та відповідні фахівці, на яких поширюється режим протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму, повинні розуміти свої особисті зобов'язання і ризики ВК/ФТ, маючи уявлення про загальний регуляторний режим сектора. Подібним чином відповідний ризик здійснення незаконної діяльності може бути зменшено за рахунок охоплення системами ПВК/ФТ різних посередників або їхнє застосування на різних етапах процесу здійснення операції із нерухомістю.

Ідентифікація ризику ВК/ФТ у сфері нерухомості

30. Дані, зібрані для цього проєкту¹², свідчать про те, що значна частина країн, оцінених під час 4-го раунду взаємної оцінки FATF, визначає сектор нерухомості як такий, що має високий ризик ВК/ФТ.

Діаграма 2.1. Рейтинг ризику ВК/ФТ у сфері нерухомості



Джерело: Інформація, надана 32 країнами-членами FATF/FSRB, FATF

31. 37% опитаних країн визнали ризик, пов'язаний із цим сектором, високим, в той час як 9% вважають його низьким або нижче середнього. Ступінь оцінки країнами ризику щодо ВК/ФТ як високого є основою для розробки конкретних керівництв та визначення ступеня застосування РОП.

Діаграма 2.2. Розуміння ризику ВК/ФТ



Джерело: Інформація, надана 32 країнами-членами FATF/FSRB, FATF 2021 р.

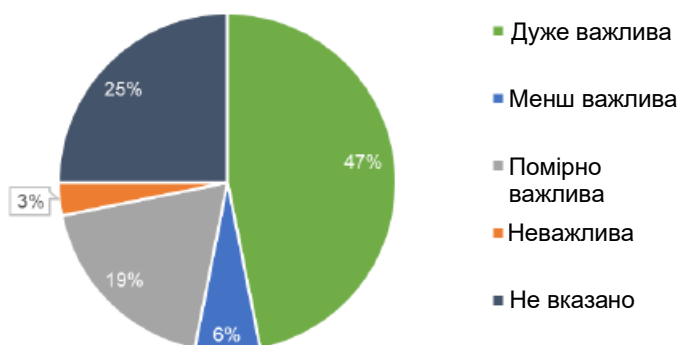
32. Крім того, було виявлено, що сектори нерухомості країн мають низький рівень розуміння відповідних ризиків ВК/ФТ. Станом на 2021 рік 78% звітів про взаємне оцінювання 4-го раунду свідчать, що розуміння ризиків

¹² Ці дані були отримані в результаті перегляду 32 звітів про взаємну оцінку FATF і FSRB, проведених у 4-му Раунді оцінок.

ВК/ФТ представниками цього сектора є слабким або дуже слабким. Видається, що низький рівень обізнаності щодо ризиків ВК/ФТ у секторі здебільшого пов'язаний із характером, розміром і функціями представників сектора (малі місцеві підприємства з обмеженими ресурсами), що ставить під сумнів його здатність мати спільне розуміння ризиків, тенденцій незаконної діяльності та потенційних спільних загроз.

33. Зібрані дані про те, як країни розуміють ризик ВК/ФТ у секторі нерухомості, свідчать про те, що реалізація Стандартів FATF продовжує потребувати вдосконалення, та демонструють нижчий рівень розуміння ризиків ВК/ФТ у порівнянні з іншими секторами ВНУП та фінансовими установами.
34. Ймовірний низький рівень розуміння ризиків відмивання коштів та фінансування тероризму стає особливо актуальним, якщо розглянути його на тлі високих ризиків, виявлених у цьому секторі.
35. Слід звернути увагу на розуміння сектором нерухомості ризику, щоб дозволити прийняття належних стратегій для його зменшення, які будуть відповіддю для загроз, характерних сектору.

Діаграма 2.3. Роль сектору нерухомості в економіках країн



Джерело: Інформація, надана 32 країнами-членами FATF/FSRB, FATF 2021 р.

36. Сукупна оцінка висновків FATF свідчить про необхідність удосконалення найкращих практик і покращення загальної відповідності стандартам FATF. Більш ефективне впровадження РОП повинно дозволити країнам і практикам реагувати на виявлені ризики та загрози у спосіб, який відповідає ситуації у країні, можливостям та потребам.
37. Ідентифікація ризиків ВК/ФТ у секторі нерухомості та чітке оприлюднення цих висновків, щоб вони могли стати частиною загальної стратегії, є запорукою ефективності країн і регульованих секторів у сфері ПВК/ФТ. Як описано в методології FATF, країни з ефективною нормативною базою ПВК/ФТ мають системи, в яких «є розуміння ризиків відмивання коштів і фінансування тероризму і, де це доцільно, дії координуються всередині країни для боротьби з відмиванням коштів, фінансуванням тероризму та зброї масового знищення»¹³.

¹³ Методологія FATF, Безпосередній результат 1 щодо ризиків, політики та

38. Як зазначалося раніше в різних документах та керівництвах FATF¹⁴, за своєю суттю ризик ВК/ФТ є унікальним для кожної країни та може відрізнятися залежно від різних типів нерухомості (наприклад, комерційної, житлової чи іншої). Однак у різних юрисдикціях існують спільні вразливості, з якими стикається сектор нерухомості через те, що злочинці віддають перевагу купівлі нерухомості за рахунок незаконних доходів, розглядаючи вартість нерухомості з точки зору активу. Оцінка цих операцій допомагає визначити тенденції діяльності з ВК/ФТ.

Ризики ВК/ФТ, характерні для сектору нерухомості

39. Як зазначено в розділі вище, постійною проблемою для забезпечення ефективності стандартів FATF для сектору нерухомості серед членів FATF і FSRB є низький рівень впровадження стандартів, а також слабе розуміння ризику в самому секторі. У багатьох країнах фахівці з нерухомості не зобов'язані звітувати про підозрілі операції, незважаючи на те, що вони отримують значні суми коштів, включаючи готівку, з різних джерел, що походять із юрисдикцій або ділових відносин із високим ризиком. Наглядові органи та інші компетентні органи можуть не мати можливості контролювати окремі чи сукупні операції за участю фахівців з нерухомості¹⁵. Ця обставина може ускладнити ідентифікацію конкретних ризиків ВК/ФТ у секторі нерухомості. У вставці 2.1 зібрано декілька прикладів виявленої незаконної діяльності у секторі нерухомості (див. додаткові приклади в Додатку А).

Вставка 2.2. Незаконна діяльність у секторі нерухомості

- У квітні 2019 року пана Х визнали винним у шахрайстві та відмиванні коштів і засудили до 8 років ув'язнення. Х та його спілльник Y, який раніше був засуджений за шахрайство, звернулися до адвоката, щоб купити нерухомість за 350 тис. фунтів стерлінгів. Потім у матеріалах справи адвоката ім'я було змінено на ім'я партнера Y. У період з 18 грудня по 12 лютого 2019 року адвокат Х і Y отримав низку небажаних електронних платежів на рахунок свого клієнта на загальну суму 250 025 фунтів стерлінгів. Усі кошти надійшли з банківського рахунку товариства з обмеженою відповідальністю (Компанія А), де на момент операції партнер Y знову був директором і єдиним уповноваженим підписантом. Відповідно до Положення про відмивання коштів, адвокат декілька разів зв'язувався з

координації. Доступно за посиланням: www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/methodology/FATF%20Methodology%2022%20Feb%202013.pdf

¹⁴ Детальний список див. у вставці 1.1.

¹⁵ Transparency International, «Три способи зупинити відмивання грошей через нерухомість», 6 вересня 2019 р. Доступно за посиланням: www.transparency.org/en/news/three-ways-to-stop-money-laundering-through-real-estate

партнером Y, щоб отримати докази походження коштів, але жодних доказів не було надано. Пан Y кілька разів змінював назву об'єкта нерухомості, який планував придбати, і зрештою повідомив адвоката, що хоче повернути кошти. Адвокат направив повідомлення про підозрілу діяльність із проханням надати дозвіл на повернення коштів; у дозволі було відмовлено, і кошти зрештою було конфісковано відповідно до Закону про доходи, одержані злочинним шляхом (РОСА). Якби адвокат повернув гроші, що надійшли на клієнтські рахунки, ці особи сприяли б у відмиванні коштів.

- Компанія E діяла як фінансова компанія з P2P онлайн-кредитування в країні C, доки влада не виявила, що вона реалізовувала масштабну фінансову піраміду — «схему Понці». Серед іншого, доходи від фінансової піраміди компанії E мали бути використані для придбання приватної житлової нерухомості в Сінгапурі вартістю понад 23 мільйони сингапурських доларів. Агент з нерухомості направив іноземного клієнта, який був зацікавлений у придбанні нерухомості в Сінгапурі, до сінгапурського адвоката для складення актів про передачу. Згодом адвокат виявив, що іноземний клієнт був заарештований у своїй країні за причетність до використання схеми Понці у компанії E та перебуває під слідством за підозрою у шахрайстві. Адвокат і агент з нерухомості припустили, що кошти, надані клієнтом для купівлі майна, були незаконними доходами, але не направили ЗПО, як вимагається відповідно до Закону про боротьбу з корупцією, незаконним обігом наркотиків та іншими тяжкими злочинами (конфіскація прибутків). Зрештою нерухомість та інші відповідні доходи були арештовані на загальну суму 27 мільйонів сингапурських доларів. Ці кошти були успішно повернуті в країну C.
- Пані X є громадянкою країни за межами ЄС. Вона не є податковим резидентом Франції. Вона хотіла купити нерухомість на півдні Франції за три мільйони євро. У ході переговорів вона повідомила, що кошти будуть виплачені з рахунку її чоловіка в банку, який знаходиться в країні з пільговим режимом оподаткування. За даними французького відділу фінансової розвідки (TRACFIN), формальності виконала фізична особа, яка народилася в країні, яка, як відомо, становить ризики ВК/ФТ. Ця особа мала довіреність на підписання договору купівлі-продажу. Після розслідування у відкритих базах даних TRACFIN з'ясував, що пані X є дружиною політично значущої особи, відомої розкраданням державного майна у своїй країні. Цю інформацію підтвердив підрозділ фінансової розвідки (ПФР) країни, родом з якої пані X. Окрім цього, активи цієї пари були заморожені.
- У лютому 2021 року адвокат з нерухомості в Кентуккі визнав свою провину у відмиванні коштів за купівлю нерухомості з наміром використовувати покупки для приховування доходів від

незаконних спортивних ставок. Адвокат вступив у змову з іншою особою, яка займалася незаконними ставками, щоб приховати незаконні доходи за рахунок інвестицій у комерційну нерухомість. У рамках схеми адвокат використовував кошти, які, як він знав, були отримані від незаконних ставок, щоб придбати компанії, які володіли нерухомістю. Купуючи це майно, адвокат свідомо приховував причетність та право власності особи, яка займається незаконними азартними іграми¹⁶.

- Банда злочинців, до якої входили здебільшого громадяни однієї іноземної країни, створила компанію з комерційною лінією «купівлі та продажу нових і вживаних банкоматів», для якої вона уклала угоду з престижною кредитною установою щодо експлуатації зазначених банкоматів у туристичних районах країни. У банкоматах були встановлені чіпи, які копіювали дані кредитних і дебетових карток, за допомогою яких вони знімали готівку. Компанія «нових і вживаних банкоматів» отримала мільйонний дохід, завдяки чому стала одним з найбільших організацій з підробки банківських карток («скімінгу») у світі. Кошти, отримані від шахрайства, інтегрували у фінансову систему шляхом інвестування мільйонів в нерухомість через іншу компанію, яка займається бізнесом з нерухомістю, законним представником якої виступав лідер банди. Зазначимо, що для створення схеми відмивання коштів злочинного угруповання лідер банди створював різноманітні корпоративні зв'язки з різними фізичними та юридичними особами (учасниками банди). Деякі члени банди придбали на незаконні доходи різне майно, купували елітні автомобілі та годинники, а деякі з них брали участь в азартних іграх.

Джерело: Велика Британія, Франція, США, Сінгапур та Мексика

Загальні ризики ВК/ФТ у секторі нерухомості

40. Злочинці тяжіють до секторів, в яких, насправді або на думку зловмисників, застосовуються менш комплексні заходи регулювання та зниження ризиків, або де нагляд відсутній. Придбання нерухомості дозволяє одночасно переміщувати великі суми коштів в рамках однієї операції, а не проводити кілька операцій меншої вартості. У багатьох країнах відповідні вимоги ПВК/ФТ мінімальні. На відміну від банківської справи, страхування, фінансових послуг та інших галузей, відносини покупців та продавців нерухомості з підзвітною організацією зазвичай нетривалі, тому представникам наглядових органів та фахівцям з нерухомості буває важко

¹⁶ IRS, «Адвокат Bowling Green визнає себе винним у відмиванні понад 700 тис. доларів США незаконних доходів» (27 лютого 2020 р.), www.irs.gov/compliance/criminal-investigation/bowling-green-attorney-pleads-guilty-to-laundering-over-700-000-of-illegal-proceeds.

перевіряти ряд операцій та виявляти підозрілу діяльність. Окрім цього, характер операцій не дозволяє повною мірою зрозуміти профіль клієнтів, а також причини, що спонукають їх вкладати свої кошти в нерухомість, та відповідним чином дотримуватися вимог щодо належної перевірки.

41. У багатьох країнах бракує засобів для визначення належної, точної та актуальної інформації про бенефіціарного власника(-ів), що стоїть за операціями з нерухомістю, а в деяких відсутні вимоги щодо збору такої інформації, зокрема про бенефіціарну власність або джерело коштів, використаних для здійснення операцій з нерухомістю. У багатьох країнах також відсутні відповідні та доступні механізми, за допомогою яких можна було б легко знайти інформацію про бенефіціарних власників нерухомості для цілей розслідування та аналітики. Непрозорість інформації про бенефіціарну власність дозволяє злочинцям залучати підставних осіб, а також зловживати юридичними особами та утвореннями, такими як підставні компанії та трасти, приховуючи їхню участь у діяльності ВК/ФТ.
42. У деяких країнах придбання нерухомості злочинцями та корумпованими політично значущими особами надає їм другорядні вигоди, як-от полегшення отримання статусу резидента та/або громадянства, завоювання суспільної поваги, отримання безпосередньо доступних активів, вартість яких з часом може збільшитись. Нерухомість часто є стабільною інвестицією та цінним активом, який може приносити прибуток. І комерційна, і житлова нерухомість можуть бути привабливим інструментом для злочинців. Злочинні мережі та торговці наркотиками купують нерухомість для використання в якості складів або як місце для вирощування, виробництва чи розповсюдження незаконних наркотиків. Іноді зловмисники не знаходять конкретного застосування фінансовим активам, але ситуація з нерухомістю носить інший характер, що збільшує її привабливість як інструменту для отримання незаконних доходів.
43. Успішний нагляд за сектором нерухомості у сфері ПВК/ФТ має ґрунтуватися на боротьбі з приховуванням справжньої власності, що забезпечується юридичними особами чи утвореннями, визнаючи при цьому, що люди часто мають законні причини використовувати такі механізми для придбання нерухомості (наприклад, для забезпечення конфіденційності чи оптимізації оподаткування).
44. У різних юрисдикціях деякі ПЗО намагаються відмивати кошти, отримані незаконним шляхом, купуючи нерухомість як у житловому, так і в комерційному секторах. ПЗО, які зловживають своїм становищем для особистого збагачення, становлять високий ризик ВК для сектору нерухомості та фінансового сектору в цілому, враховуючи зв'язки ПЗО з державними установами та можливий доступ до державних коштів.
45. Комерційна нерухомість може бути особливо вразливою для відмивання коштів через збільшення кількості юридичних осіб і механізмів, які використовуються корпоративними покупцями та продавцями, що купують цю нерухомість для інвестицій та отримання прибутку. Крім того, висока вартість цього майна також може вимагати кількох типів фінансування, що може ускладнити заходи з визначення джерела коштів.

46. У деяких випадках, щоб отримати позику від банку чи іншого кредитора, злочинці можуть намагатися фальсифікувати інформацію, зокрема щодо активів, фальсифікувати або викрадати особисті дані та інформацію про доходи. У цих випадках злочинці можуть не мати наміру використовувати кошти для придбання майна, а намагатися використати позику на нерухомість, щоб приховати походження коштів для іншого використання. Незаконні доходи можуть бути використані для погашення позик, що дозволяє злочинцям вкладати незаконно здобуті доходи у фінансову систему. У деяких випадках злочинці можуть покладатися на спільників-банкірів і фахівців з кредитування, які допоможуть їм отримати іпотеку та, зрештою, уникнути розкриття. Вони також можуть використати фіктивних покупців або підставних осіб для отримання іпотеки.
47. Однак у разі придбання нерухомості не на ті кошти, які були видані кредитними установами, ризик, пов'язаний з участю фахівців, є ще більш значним, оскільки сторони угоди не проходять через фінансові установи з жорстким регулюванням для отримання фінансування для укладення угоди. Це дозволяє фахівцям з нерухомості свідомо чи несвідомо сприяти купівлі нерухомості злочинцям, не дотримуючись зобов'язань щодо НПК, як вимагають охоплені фінансові установи. Цей ризик може бути посилений у країнах з мінімальними вимогами щодо бенефіціарної власності.
48. Злочинці можуть намагатися відмити кошти, сплачуючи за майно вищу або нижчу вартість, ніж справжня вартість майна, що вказує на те, що майно може бути не призначене для законного використання та що операція призначена для приховування незаконної діяльності або доходів. Крім того, вливання великих сум відмитих коштів для придбання нерухомості, без огляду на її вартість, в деяких випадках може значно підвищити вартість нерухомості, створюючи труднощі для справжніх покупців, які шукають доступне житло.
49. У багатьох випадках купівля нерухомості за кордоном також може нести підвищений ризик для практиків і наглядових органів, особливо якщо покупець знаходиться в юрисдикції з високим ризиком. Це може включати випадки, коли мета операції є сумнівною, тобто придбання нерухомості не для проживання, або коли вартість, пов'язана з операцією, є незвичною для покупця чи ринку.

Важливість ідентифікації ризиків ВК/ФТ для успішного РОП

50. Країни повинні забезпечити, що всі компетентні органи та ВНУП, задіяні в секторі нерухомості, обізнані про унікальні ризики для сектора, визначені під час національних оцінок ризиків. Ризики кожної країни, а також оцінка ризиків і стратегії їхнього зниження будуть унікальними залежно від структури компетентних органів і сектору нерухомості в цілому.
51. Сектор нерухомості не обмежується житловою нерухомістю. При виявленні ризиків, пов'язаних із сектором, повинні враховуватися усі спеціалісти, діяльність яких пов'язана з операціями з житловою та комерційною нерухомістю, а також будь-якими іншими операціями, що несуть ризик ПВК/ФТ, включаючи юристів, банкірів, кредиторів,

інвестиційних консультантів, компанії, які допомагають у здійсненні розрахунків, страховиків тощо, і вони повинні бути обізнані з питань національного оцінювання ризиків і стратегій їхнього зменшення, а також брати участь у реалізації таких стратегій.

52. Загалом, сектор нерухомості схильний до зловживань і може сприяти незаконній діяльності злочинців або відмиванню незаконних доходів. У попередньому звіті FATF¹⁷ було визначено та узагальнено кілька видів діяльності, які можуть бути показовими, хоча й не остаточними, щодо відмивання коштів через сектор нерухомості, (список не є остаточним). Це Керівництво додає до цих типологій наступні:

- Використання комплексних позик або кредитного фінансування
- Залучення нефінансових фахівців
- Використання корпоративних механізмів або складних структур
- Використання без пояснення віртуальних активів
- Маніпулювання оцінкою або вартістю майна
- Використання інструментів грошового ринку
- Платежі готівкою без пояснень
- Використання клієнтських рахунків
- Будівництво та ремонт нерухомості
- Використання та купівля комерційного майна, яке не відповідає комерційним цілям.

Оцінювання ризику ВК/ФТ

53. Процес оцінки ризиків має здійснюватися цілісно та включати внески та участь усіх відповідних зацікавлених сторін. Національна оцінка ризиків (НОР) не обов'язково повинна бути єдиним формальним процесом або документом. Це скоріше механізм, який дає компетентним органам, наглядовим органам і ВНУП, включно з фахівцями з нерухомості, можливість розробляти та впроваджувати заходи щодо зниження виявлених ризиків на основі точної та актуальної інформації.

54. Суб'єкти формування політики, спільно з правоохоронними органами, ПФР, визначеними компетентними органами, наглядовими органами, фінансовими установами та представниками сектору нерухомості мають усі можливості для того, щоб використати свої знання та досвід у розробці РОП, що відповідає контексту їхньої країни. Їхні оцінки не будуть статичними і змінюватимуться з часом, залежно від того, як розвиватимуться обставини, змінюватимуться загрози та наскільки

¹⁷ FATF, Відмивання коштів і фінансування тероризму через сектор нерухомості, червень 2007 р., п. 12. Доступно за посиланням: www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20through%20the%20Real%20Estate%20Sector.pdf

ефективно працюватимуть заходи щодо їхнього зниження. Як такий, обмін інформацією та досвідом між різними органами та організаціями, а також сектором нерухомості є важливим.

55. Процес оцінки ризиків може ґрунтуватися на різних механізмах, які залежно від ситуації сприяють кращому розумінню виявлених ризиків і точнішій оцінці ризиків. Наприклад:

- Організації державного та приватного секторів можуть отримати користь від обміну інформацією та обговорення загальних і конкретних ризиків ВК/ФТ, з якими стикається цей сектор, під час офіційних чи неформальних заходів. Такий тип співпраці дозволяє компетентним органам отримувати інформацію про ризики, виявлені приватним сектором, який часто керує різними системами та процесами, що піддаються ризику відмивання коштів і фінансування тероризму, а також дає змогу обмінюватися інформацією про пріоритети країни, що може посилити здатність приватного сектора зменшувати ризики шляхом РОП.
- Перегляд відмивання коштів та іншої злочинної діяльності, яка більше не є предметом активного розслідування (наприклад, використання знеособлених прикладів), дозволяє як компетентним органам, так і приватному сектору ідентифікувати різні типології відмивання коштів і фінансування тероризму, що може сприяти більш ефективній оцінці та зниженню відповідних ризиків.
- Коли це актуально та застосовно, збір додаткових даних про конкретні галузеві ризики ВК/ФТ і пов'язані з ними проблеми з надійних джерел¹⁸ або експертних думок може сприяти проведенню оцінки ризиків і розробці стратегій їхнього зниження.
- Компетентні органи також можуть розглянути можливість використання доступних їм неопублічних інструментів для оцінки ризиків, які врешті-решт сприятимуть боротьбі з відмиванням коштів і фінансуванням тероризму. Наприклад, якщо певний тип операцій вважається потенційно ризикованим у конкретній юрисдикції (як-от купівля нерухомості за готівку на суму вище певної межі), компетентні органи можуть спрямувати суб'єктів, залучених до цих операцій, реєструвати інформацію про купівлю, щоб полегшити проведення заходів зі збору даних і покращити розуміння органами влади цього питання. Наскільки це можливо, інформація у ЗПО також є важливим інструментом для використання державними органами, оскільки вони мають унікальну можливість аналізувати ці конфіденційні дані.

56. Необхідно розробити рекомендації, що визначають, які питання в

¹⁸ «Надійні джерела» — це інформація, отримана авторитетними та загальноновизнаними міжнародними організаціями та іншими органами, які роблять таку інформацію публічною та доступною широкому загалу. Окрім FATF та регіональних органів по типу FATF, такі джерела можуть включати, але не обмежуватися, наднаціональні або міжнародні органи, такі як Міжнародний валютний фонд, Світовий банк та Егмонтська група підрозділів фінансової розвідки.

операціях з нерухомістю становлять високий ризик. Наприклад, адвокати, нотаріуси та інші самозайняті юридичні консультанти підпадають під дію ПЗР 23і від них не вимагається повідомляти про підозрілі операції, якщо інформацію було отримано за обставин, за яких вона є предметом професійної або юридичної таємниці. Таке право слід враховувати при оцінці національних ризиків, оскільки в операціях з нерухомістю часто беруть участь юристи. Важливо, щоб юристи та інші особи мали на увазі, що ці права не повинні поширюватися на шахрайські операції чи злочинну діяльність. Якщо національний аналіз ризиків показує, що певні операції з нерухомістю, до яких залучені юристи, мають високий ризик і що законна таємниця у цих випадках перешкоджає звітуванню до ПФР, законодавчі органи повинні вжити цілеспрямованих заходів для усунення цих недоліків, якщо це необхідно.

57. Рекомендації з цього питання повинні допомогти наглядовим органам зібрати більше інформації про випадки, пов'язані з професійною таємницею, а також допомогти зацікавленим сторонам приватного сектору оцінити та зрозуміти свої ризики та зробити відповідний внесок у протидію високим ризикам в операціях з нерухомістю. Окрім отримання широкого діапазону інформації про певні операції з нерухомістю, пов'язана з ними прозорість також сприяє вжиттю заходів із зменшення ризиків. У вставці 2.2 наведено приклад посиленних заходів посиленого реагування, які можуть бути вжиті при виявленні конкретних ризиків.

Блок 2.3. Звітування юристами про підозрілі операції з нерухомістю

У своїй НОР Німеччина оцінила сектор нерухомості як такий, що має підвищений ризик відмивання коштів. Виявлені проблеми призвели до підвищення ризику в усьому національному секторі нерухомості. У зв'язку із цим професійна таємниця була визначена як ключовий чинник.

Як наслідок, щоб збереження професійної таємниці не перешкоджало наданню ЗПО, на юристів було накладено зобов'язання його надавати. Юридичні консультанти зобов'язані повідомляти ПФР про такі визначені факти під час операцій з нерухомістю:

- Придбання нерухомості з посиланням на треті країни з високим ризиком (ЕС) або країни зі стратегічними недоліками (FATF).
- Якщо учасник або бенефіціарний власник включений до списку економічних санкцій, ухваленого Радою Європейського Союзу у сфері спільної зовнішньої політики та політики безпеки.
- Завідомо недостовірні або неповні відомості про особу учасника або бенефіціарного власника.

- Повна або часткова оплата вартості покупки готівкою або криптовалютою.
- Значна розбіжність між ціною покупки та фактичною ринковою вартістю.

Джерело: Німеччина

58. Зрештою, мета національної оцінки ризиків полягає в тому, щоб підвищити рівень обізнаності та знань як державного, так і приватного секторів щодо ризиків ВК/ФТ у спосіб, який дозволить країнам і приватному сектору розробити відповідні стратегії для усунення ризиків. Вона має допомагати направляти використання ресурсів відповідно до національної стратегії боротьби з ВК/ФТ.

Управління ризиками ВК/ФТ та їхнє зменшення

59. Країни повинні вживати посилені заходи для управління та пом'якшення ситуацій, коли ризик ВК/ФТ є вищим. У ситуаціях із меншим ризиком можуть застосовуватися менш суворі заходи, якщо це виправдано національною чи іншою оцінкою ризиків¹⁹.

- Країни можуть вирішити не застосовувати деякі з Рекомендацій FATF, які вимагають від фахівців з нерухомості вживати певних дій, за умови (i) що доведено низький ризик відмивання коштів і фінансування тероризму (і це відбувається в суворо обмежених і виправданих обставинах та стосується певної категорії агентів з нерухомості або типів операції) або (ii) фінансова діяльність здійснюється фізичною або юридичною особою на нерегулярній²⁰ або на дуже обмеженій основі, тож ризик ВК/ФТ низький, за умови дотримання виключень, передбачених у ПЗР 1.6.
- Країни, які розглядають можливість застосування спрощених заходів, повинні провести оцінку, щоб переконатися у низькому ризику, пов'язаному з певною категорією клієнтів чи продуктів, а також визначити обсяг та інтенсивність необхідних заходів ПВК/ФТ для зменшення ризику, за умови, що виконані спеціальні умови, необхідні для одного з винятків, вказаних у ПЗР 1.6. Окремі рекомендації FATF більш детально визначають, як цей загальний принцип застосовується в конкретних обставинах²¹. Ризики можуть змінюватися з часом, і їх слід здійснювати їх моніторинг, щоб переконатися, що ризик залишається низьким.

¹⁹ Відповідно до національної правової бази, що передбачає Спрощену належну перевірку

²⁰ *Нерегулярні операції* в цьому контексті тлумачаться як очікуване та найбільш поширене використання послуг агентів з нерухомості. Наприклад, для придбання нерухомості для особистих цілей (тобто для проживання) без будь-яких елементів складності, пов'язаних з окремим покупцем, операцією чи власністю.

Наприклад, Р.10 та ПЗР 10 щодо заходів належної перевірки клієнта.

60. Органи нагляду за фахівцями з нерухомості повинні бути незалежними та мати відповідні інструменти для уникнення конфлікту інтересів у випадку, якщо такий нагляд здійснюється ОС. Вони повинні наймати кваліфікований персонал, якому довіряють, та мати необхідні знання і технічні засоби, що відповідають їхнім обов'язкам. Аналогічно, постачальники послуг відповідальні за належну перевірку клієнтів, подання звітів про підозрілі операції або моніторинг операцій та повинні забезпечити, що вони мають досвід і ресурси, необхідні для виконання цих функцій. Наприклад, фахівці з нерухомості, від яких вимагається регулярно проводити велику кількість запитів під час прийому клієнтів на обслуговування, можуть розглянути можливість залучення кваліфікованого та надійного спеціалізованого персоналу, який пройшов належний відбір та перевірку (стосовно їхніх навичок, знань, сумлінності та/або судимості, якщо це необхідно). Такі фахівці з нерухомості, ймовірно, розглянуть можливість використання різноманітних технологічних можливостей (включно зі штучним інтелектом) і програмного забезпечення, які наразі доступні для застосування в цій сфері. Див. Вставку 2.3.
61. Слід заохочувати використання нових або інноваційних технологічних інструментів для сприяння запровадженню ПВК/ФТ у рамках проактивної позиції щодо виявлення та зменшення ризику ВК/ФТ. Реалізація РОП не обов'язково означає додаткові зусилля чи навантаження. Натомість вона має бути відображенням ідентифікованих та оцінених ризиків ВК/ФТ та відповідним використанням ресурсів для їхнього зниження.
62. Фахівці з нерухомості повинні розробити внутрішні політики, процедури та засоби контролю, а також відповідні процедури перевірки та розслідування, щоб забезпечити дотримання високих стандартів під час найму фахівців, яким може знадобитися виконувати обов'язки щодо ПВК/ФТ.
63. Фахівці з нерухомості також повинні розробити або запровадити постійні програми навчання для фахівців. Професійні асоціації, що представляють агентів і сектор нерухомості, також можуть сприяти або надавати такі навчальні програми. Фахівці з нерухомості повинні бути навчені відповідно до складності своїх обов'язків.

Вставка 2.4. Управління ризиками та їхнє зниження за допомогою електронних інструментів ПВК/ФТ в ЄС — приклади зі Словаччини та Бельгії

Бельгія

Так званий «інструмент ПВК» був представлений на бельгійському ринку в 2017 році й є результатом приватно-державної співпраці між приватним бельгійським розробником технологій, Професійним інститутом агентів з нерухомості Бельгії, Підрозділом обробки фінансової розвідки та Федеральною державною службою з питань економіки Бельгії.

Цей інструмент направляє та дає рекомендації агентам з нерухомості та іншим сторонам, залученим у процес придбання нерухомості, щодо виконання зобов'язань по ПВК/ФТ, пропонуючи такі ключові цифрові функції:

- Цифрова перевірка клієнтів/договірних сторін на основі чіткої політики прийняття операцій.
- Автоматична оцінка рівня перевірки та характеру ризику;
- Різні рівні операцій.
- Процедури передачі до Служби регулювання сектору нерухомості.
- Можливість автоматизації щорічних звітів.
- Цифровий архів.
- Підтримка та визнання бельгійським регулятором.
- Підтримка різних спеціалістів, включаючи звичайний персонал і співробітників, відповідальних за ПВК.

Цей інструмент виявився ефективним для оцінки та зниження ризиків ВК/ФТ, пов'язаних із потенційними операціями. Він дозволяє агентам вирішувати, прийняти чи відмовитися від угоди на основі розрахункових порад щодо прийняття клієнта, наданих інструментом.

Після прийняття угоди також розраховується профіль ризику, і співробітник офісу може вирішити, чи вони хочуть прийняти цей профіль ризику, розрахований інструментом, на основі рівня перевірки, чи краще повідомити про це спеціалісту відповідальному за ПВК, який у свою чергу зможе вирішити, чи доцільно буде приймати угоду чи повідомити про це місцевій владі для оцінки.

Операції дотримуються подібного підходу. Після внесення інформації щодо профілів покупця та продавця в систему цього інструменту потрібно відповісти на низку запитань, щоб інструмент міг знову обчислити профіль ризику.

Крім того, щорічні звіти попередньо заповнюються автоматично та можуть подаватися через інструмент, який також зберігає цифровий архів.

У травні 2017 року Федеральна державна служба з питань економіки офіційно визнала інструмент з ПВК для бельгійського ринку. Це означає, що особи, які використовують його за призначенням, вважаються таким, що відповідають вимогам ПВК/ФТ.

Словаччина

У 2020 році в Словаччині було запроваджено інструмент «робочого процесу» по ПВК для агентів з нерухомості, щоб спростити та цифровізувати роботу агентів. Інструмент підтримує різні електронні функції, зокрема:

- електронна ідентифікація клієнта (e-ID);
- оцінка ризику, базова перевірка та автоматичне визначення рівня ризику. Ця початкова базова перевірка автоматизовано визначає, чи є клієнт або бенефіціарний власник клієнта ПЗО або підсанкційною особою;
- автоматична індикація наступних кроків, наприклад, якщо потрібна декларація про джерела надходження фінансів або будь-які інші додаткові кроки та засоби контролю, з обов'язковим зазначенням рівня ризику;
- функція архіву для минулих операцій, яка включає тип справи, рівень ризику та дату проведення операції;
- доступ до модулів прикладного програмного забезпечення (API) для великих компаній.

Цей інструмент високо цінують у Словаччині, оскільки він підвищує ефективність роботи та допомагає агентам краще розуміти процедури заходів належної перевірки, забезпечуючи високі показники відповідності вимогам закону. Завдяки його використанню агенти з нерухомості можуть набагато краще оцінювати операції, а отже, керувати ризиками, пов'язаними з відмиванням коштів, та знижувати їх. Проте наразі цей інструмент залишається досить дорогим для широкого сегмента галузі, зокрема для невеликих фірм.

Щоб заохотити ширше використання цього та подібних інструментів, Національна асоціація агентств з нерухомості Словаччини висловила пропозицію, щоб такий інструмент фінансувався державним сектором на національному чи наднаціональному рівнях, щоб покращити фінансову доступність таких інструментів і надання можливості все більшій кількості агентів з нерухомості використовувати їх і, отже, підвищити ефективність і відповідність дотримання правил щодо ПВК.

Джерело: Європейська асоціація фахівців з нерухомості (CIB Vlaanderen і Національна асоціація агентств з нерухомості в Словаччині (NARKS))

Виклики

64. Вразливості сектору нерухомості до ВК/ФТ продовжують існувати, незважаючи на впровадження системи ПВК/ФТ, сумісної зі стандартами

FATF. Див. Вставку 2.4.

Вставка 2.5. Виявлені виклики для секторі нерухомості у сфері ПБК/ФТ

Управління фінансового нагляду Норвегії виявило такі недоліки у дотриманні агентствами нерухомості законодавства про боротьбу з відмиванням коштів:

Агентства з нерухомості отримують свою систему оцінки/контролю ризиків від зовнішнього постачальника та не ознайомлюються належним чином ані з оцінкою ризику, ані з необхідними робочими та контрольними процедурами.

Відсутність зв'язку між оцінкою ризику та встановленими процедурами.

Система боротьби з відмиванням коштів неспроможна підтвердити, що агентство не використовується для цілей відмивання коштів, зокрема:

- Ризик відмивання коштів агентства не було оцінено чи проаналізовано, або оцінка ризику дуже неповна або не адаптована до фактичного бізнесу.
- Ділова практика недосконала. Досі виявляються недоліки, пов'язані з основними заходами щодо клієнтів, як-от отримання інформації про мету операції та бенефіціарних власників, а також з'ясування статусу ПЗО.
- Існують недоліки в отриманні інформації для з'ясування наявності підозрілих обставин, пов'язаних з особою, яка переказує кошти на клієнтський рахунок брокера, а також з особою, яка отримує платіж.
- Процедури перевірки власної відповідності (програми контролю) обмежені або їх немає. Агентства часто не мають процедур для виявлення відсутності оцінки ризиків, відсутності контролю за ознаками підозрілих операцій, а також для виявлення відсутності повідомлення про підозрілі умови.
- Детальні розслідування, які необхідно розпочати за наявності підозрілих обставин, не підходять для підтвердження чи спростування підозри, а в багатьох випадках лише мають на меті підтвердити обставини, що викликали підозру.
- Використання програмного забезпечення не є гарантією того, що справжня оцінка клієнтів і операцій буде зроблена до того, як така оцінка буде фактично зареєстрована в системі. Крім того, вибіркові перевірки також показують, що не всі контрольні заходи, передбачені в процедурах бізнесу,

насправді виконуються.

- Навчання спеціаліста з питань ПВК та відповідних фахівців із боротьби з відмиванням коштів або не проводиться, або обмежується заповненням контрольних списків у програмному забезпеченні агента з нерухомості та вказівками, як проводити належну перевірку клієнта. Це призводить до того, що фахівці не знають про типології відмивання коштів і не можуть виявити ознаки підозрілих операцій.
- Передбачається низький рівень знань щодо відповідних індикаторів фінансування тероризму та профілів ризику. Суттєві недоліки виявлено також у перевірці компаній щодо санкційних списків.

Джерело: Норвегія

65. Використання технологій злочинцями може ускладнити роботу фахівців з нерухомості щодо виявлення, оцінки та зменшення ризику ВК/ФТ. У відповідних випадках фахівці з нерухомості можуть розглянути можливість застосування нових технологічних методів, які будуть сприяти їхнім зусиллям щодо ПВК/ФТ. Звісно, що технології як такі не є індивідуальною відповіддю на всі ризики ВК/ФТ, з якими стикаються фахівці з нерухомості, і їх слід використовувати разом з іншими інструментами та методами.

Міжнародні системи

66. Понад 200 юрисдикцій у всьому світі взяли на себе зобов'язання дотримуватися Рекомендацій FATF через глобальну мережу FSRB та членів FATF. Однак, навіть у тих випадках, де запроваджені належні системи ПВК/ФТ, країни залишаються вразливими до ризику відмивання коштів і корупції. Відмінності в законодавстві та реалізації між країнами також можуть створювати додаткові вразливі місця та прогалини, наприклад через те, що деякі країни не поширюють вимоги належної перевірки на сектор або мають інші недоліки та джерела ризику в своїх системах.
67. Коло осіб, які підпадають під зобов'язання щодо ПВК/ФТ, також відрізняється від країни до країни. Деякі фахівці з нерухомості не мають дотримуватися жодних вимог, оскільки заходи з ПВК/ФТ застосовуються до інших фахівців, таких як юристи та бухгалтери, тоді як інші країни можуть покласти на фахівців з нерухомості зобов'язання ідентифікувати як покупця, так і продавця.
68. Країни повинні забезпечити, що злочинці не скористаються наявними розбіжностями у законодавчій чи регуляторній базі між юрисдикціями. Так само фахівці з нерухомості повинні бути знайомі з вимогами щодо ПВК/ФТ країн, де знаходяться клієнти, та країн, звідки походить джерело їхніх статків або коштів, щоб запобігти законодавчим прогалинам перешкодити ефективності ПВК/ФТ.

Природа сфери нерухомості

69. Продаж нерухомості зазвичай є разовою операцією, а не відбувається в рамках ділових відносин, які включають регулярні перекази коштів. Більшість покупців купують лише один або два об'єкти нерухомості протягом свого життя, і, отже, зазвичай не вступають у регулярні відносини зі своїм агентом. Це робить постійний моніторинг менш актуальним засобом виявлення підозрілих операцій.
70. Більше уваги слід приділяти розумінню мети разової операції та джерела коштів. Це має покращити розуміння підзвітного суб'єкту щодо конкретної операції, а також його здатність виявляти індикатори ризику («червоні прапорці») в операції та, зрештою, допомогти органам нагляду та ОС зрозуміти, які дії необхідно провести.

Нагляд та регулювання

71. Труднощі нагляду, зокрема, низький рівень реалізації зобов'язань з ПВК/ФТ різними секторами в різних юрисдикціях і часто мінімальна звітність про підозрілі операції або її відсутність, у деяких країнах призводять до низької звітності з боку сектору нерухомості, що, у свою чергу, ускладнює здатність наглядових органів розуміти ризики та надавати відповідний зворотний зв'язок щодо впровадження РОП. Також це має очевидний негативний вплив на правозастосування.
72. Великий, але фрагментований характер сектору нерухомості ускладнює дотримання його представниками мінімальних вимог ПВК/ФТ. Зокрема, наявність великої кількості компаній, які надають відмінні послуги, призводить до надзвичайно широкого тлумачення зобов'язань щодо ПВК/ФТ під час провадження ними своєї діяльності.

Вставка 2.6. Виклики, з якими стикаються наглядові органи

Злочини, пов'язані з трудовою діяльністю в Норвегії

Злочини, пов'язані з трудовою діяльністю — це дії, які порушують законодавство Норвегії щодо заробітної плати та зайнятості, пільг, податків і зборів. Такі злочини часто є організованими та експлуатують працівників, спотворюють конкуренцію та підривають соціальний устрій.

Агентства нерухомості регулярно мають клієнтів, пов'язаних із галузями високого ризику, де поширені злочини, пов'язані з трудовою діяльністю. Хоча агенти з нерухомості регулярно перевіряють, чи зареєстровані підприємства в різних державних реєстрах, цього недостатньо для виявлення всіх ознак злочинів, пов'язаних з трудовою діяльністю.

У тих випадках, де агентства нерухомості здійснюють продаж нерухомості на стадії будівництва, вони можуть отримати декларацію від замовника/субпідрядника, яка підтверджує дотримання тарифів і вимог законодавства. Однак Управління з

питань фінансового нагляду вважає менш імовірним те, що забудовники нададуть в декларації чесні відповіді, які вказуватимуть на підозрілу діяльність або сприятимуть її виявленню.

Якщо злочин, пов'язаний з трудовою діяльністю, було вчинено зі сторони покупця, то, відповідно до правил Управління з питань фінансового нагляду, ризик-орієнтований підхід до покупців із галузей високого ризику (напр., будівельна індустрія, ресторани/нічні клуби, автосервіс тощо) означає, що агентства нерухомості повинні вжити заходів щодо з'ясування походження коштів. Однак Управління з питань фінансового нагляду припускає, що розслідування не виявлять основного злочину, пов'язаного з трудовою діяльністю, через пов'язані з цим виклики.

Управління з питань фінансового нагляду припускає, що виявлення злочинів, пов'язаних з трудовою діяльністю, на практиці вимагає міждисциплінарної співпраці низки державних органів, а саме органів інспекції праці, поліції та податкової адміністрації, і що за відсутності конкретної та перевіреної документації агентства нерухомості не зможуть виявити злочин, як того хотілося б.

Джерело: Норвегія

Звіти про підозрілу операцію

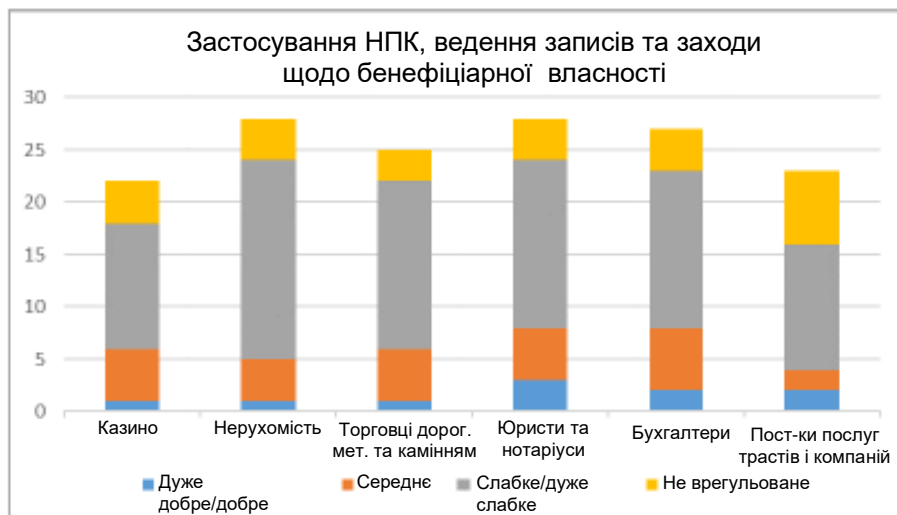
73. Розбіжності між правовими структурами та нормативними актами в різних юрисдикціях означають, що в одних країнах фахівці з нерухомості не зобов'язані подавати звіти про підозрілі операції, тоді як інші вимагають такі звіти²², якщо є обґрунтовані підстави підозрювати, що операція пов'язана зі злочином ВК/ФТ.
74. Через низький рівень звітування сектору в певних юрисдикціях наглядовим або компетентним органам може бути важко виявити діяльність, пов'язану з ВК/ФТ, що може перешкоджати їхній здатності безпосередньо надавати зворотній зв'язок сектору щодо поширених типів підозрілих дій, що відбуваються в секторі, або надавати відгуки про якість ЗПО, включаючи обмін інформацією про роль ЗПО у розслідуваннях або кримінальному переслідуванні у справах, пов'язаних з ВК/ФТ. Це також може вплинути на оцінки ризиків.

НПК та доступ до інформації про бенефіціарну власність

75. Рівень впровадження НПК та заходів щодо виявлення бенефіціарного власника представниками сектора нерухомості є недостатнім у порівнянні з іншими ВНУП, які оцінювалися в рамках 4-го раунду взаємного оцінювання FATF.

²² Відповідно до вимог Р.23 FATF.

Малюнок 2.4. Впровадження НПК, ведення записів та інформації про бенефіціарну власність у секторі нерухомості порівняно з іншими секторами



Джерело: Інформація, надана 32 країнами-членами FATF/FSRB та Групою FATF у 2021 р.

76. Виклики, пов'язані з НПК і бенефіціарною власністю в секторі нерухомості, зазвичай пов'язані з характером бізнесу та різними перешкодами, які можуть виникати під час перевірки бенефіціарної власності.
77. Ці проблеми часто пов'язані зі специфічними функціями, які виконують фахівці з нерухомості, і їхньою потенційною несумісністю з процесом, пов'язаним зі збором інформації в межах НПК. До інших чинників, що ускладнюють ситуацію, відноситься тип операції, часові обмеження та вузькоспеціалізований характер операцій.
78. Крім того, через кількість посередників, залучених до операції з нерухомістю, для вжиття заходів належної перевірки сектор може покладатися на треті сторони. У деяких випадках посередники, які беруть участь в операціях з нерухомістю, можуть не мати зобов'язань щодо ПВК/ФТ (іпотечні брокери тощо). Зрештою, це може обмежити можливості представників сектору нерухомості аналізувати усі елементи операції.
79. Використання в деяких юрисдикціях готівкових коштів для придбання нерухомості додатково ускладнює ці розрізнені зусилля, якщо використання готівкових коштів перешкоджає виконанню конкретних вимог щодо проведення НПК під час встановлення відносин з клієнтом, наприклад, коли потенційний покупець подає заяву на отримання іпотечного кредиту.
80. Фахівці з нерухомості також стикаються з труднощами при отриманні інформації для НПК, у клієнтів, які не хочуть довіряти їм особисту інформацію, яку вони довірили б банкам і незалежним юристам. Це може бути пов'язано з культурними особливостями або недостатнім усвідомленням ролі фахівців з нерухомості в режимах ПВК/ФТ.

81. Фахівці, які діють лише від імені однієї сторони (наприклад, покупця), також можуть зіткнутися з труднощами щодо отримання інформації від іншої сторони (продавця) через звичайну практику, яка може не призвести до широкої взаємодії між усіма контрагентами або через вагання просити інформацію у зв'язку з побоюваннями, що одна чи інша сторона втратить інтерес до процесу.
82. Коли покупці та продавці покладаються на адвокатів, щоб представляти їх в угодах з нерухомістю, фахівцям з нерухомості може бути важко отримати доступ до бенефіціарної власності та іншої інформації через адвокатську таємницю, дозволену в національних законодавствах.
83. Крім цього, використання підставних осіб або складних структур ще більше ускладнить виконання вимог, пов'язаних з проведенням НПК, особливо якщо використовується готівка. Ці обставини можуть перешкодити сектору в отриманні інформації про бенефіціарну власність та в деяких випадках стати перешкодою для правоохоронних та наглядових органів, які прагнуть своєчасно отримати доступ до цієї інформації.
84. У місцях, які користуються високим попитом, в яких хочуть придбати нерухомість іноземні покупці, фахівцям з нерухомості може бути важко отримати необхідну інформацію про покупця об'єкта нерухомості таким же чином, як вони отримали б її для покупців, які знаходяться в межах юрисдикції нерухомості. Це може бути пов'язано з міркуваннями конфіденційності та захисту даних, недостатньою обізнаністю з правовою системою чи соціальними нормами покупця, ваганнями покупців тощо.
85. Комерційна нерухомість становить проблеми, які ускладнюють зазначені вище міркування через пов'язану складність операцій. На відміну від угод з житловою нерухомістю, в яких є дві сторони — покупець і продавець, — в угодах з комерційною нерухомістю часто беруть участь кілька сторін, залучених до різних частин угоди через більш складні механізми фінансування, необхідні для укладення цих угод. Порівняно з ринком житлової нерухомості, вони також частіше залучають як юридичних, так і фізичних осіб. Це відкриває можливість для їхнього неправомірного використання та дозволяє ввести в оману покупця та продавця, а також часто може покладатися на інших ВНУП, таких як юристи та нотаріуси, додаючи додатковий рівень труднощів для ефективної НПК та інформації про бенефіціарну власність.

Анонімні компанії

86. Розбіжності в правилах, що стосуються юридичних структур у різних країнах, означають, що власність часто може бути придбана за кордоном фіктивними компаніями або трастами, розташованими в юрисдикціях, які гарантують анонімність, що посилює ризик відмивання коштів.
87. Фахівці з нерухомості повинні враховувати ризики, коли клієнтом є анонімна офшорна компанія або компанія, в якій прийнятна участь номінальних акціонерів. Дуже часто ці компанії зареєстровані в країні, де немає вимоги реєструватися або розкривати структуру власності чи контролю компанії, що значно ускладнює визначення особи та легітимності справжнього власника компанії чи джерела коштів.

88. Незалежно від застосовних нормативних актів, фахівці з нерухомості повинні дотримуватися РОП в рамках заходів належної перевірки та вимагати ідентифікації бенефіціарних власників у всіх відповідних операціях.

Політично значущі особи

89. Термін «політично значуща особа» зазвичай використовується у фінансовому секторі для позначення як вітчизняних, так і іноземних осіб, яким доручено або було довірено важливу державну функцію, а також їхніх найближчих родичів і тісно пов'язаних з ними осіб. Завдяки державній посаді або зв'язкам деякі ПЗО можуть мати доступ до державних коштів, над якими вони можуть отримати несанкціонований або незаконний особистий контроль, які становлять доходи від корупції чи іншої незаконної діяльності, або можуть використовувати свій політичний вплив для незаконного отримання прибутку. Отже, ПЗО можуть становити більший ризик, ніж інші клієнти. Ця загроза ще більше посилюється тим фактом, що в багатьох юрисдикціях було зафіксовано, що ПЗО використовують нерухомість як спосіб вкладення незаконних доходів, пов'язаних з корупцією, хабарництвом, ВК/ФТ та іншою незаконною фінансовою діяльністю. Фахівці з нерухомості повинні усвідомлювати підвищений ризик ПЗО, допомагаючи клієнтам купувати та продавати нерухомість.

Віртуальні активи

90. Фахівці з нерухомості можуть мати труднощі з виконанням своїх зобов'язань щодо належної перевірки щодо клієнта, якщо покупець або продавець використовує віртуальні активи (ВА). У деяких випадках фахівцям з нерухомості може бути важко визначити джерело надходження коштів. Використання ВА можуть дозволяти проводити ділові відносини без особистого контакту і можуть використовуватися для швидкого переміщення коштів у всьому світі, іноді без фінансового посередника, і також для здійснення різноманітної фінансової діяльності — від послуг з переказу грошей або цінностей до діяльності, пов'язаної з цінними паперами, біржовими товарами чи похідними фінансовими інструментами тощо. Покупки нерухомості, здійснені з використанням ВА, також повинні розглядатися як предмет вимог ПВК/ФТ, подібно до того, якби використовувалася фіатна валюта. Однак якщо фахівці з нерухомості не в змозі знизити ризик, наприклад провести ідентифікацію та перевірку клієнта або перевірку джерела коштів, через природу використання ВА, вони повинні ретельно оцінити ризики такої операції та переконатися, що вони мають альтернативні процедури для належного зниження цих ризиків.

Елітна нерухомість

91. Хоча фахівці з нерухомості можуть зіткнутися з ризиками ВК/ФТ у всіх типах операцій з нерухомістю, вони можуть зіткнутися з підвищеними ризиками в угодах, пов'язаних із елітною нерухомістю. Ці типи операцій часто пов'язані з майном вищої вартості, що може дозволити злочинцям вкладати в такий об'єкт нерухомості більші суми коштів, ніж це зазвичай

можливо у об'єктах нижчої вартості, або може просто дозволити злочинцям вести бажаний спосіб життя. Отже, така нерухомість може бути більш привабливою для діяльності з ВК/ФТ. Цей ризик ще більше посилюється, якщо врахувати, що для покупців таких об'єктів нерухомості властиво залучати юридичних осіб і посередників, призначених для забезпечення анонімності особистого життя покупців та/або їхнього захисту. Як наслідок, фахівці з нерухомості можуть не спілкуватися безпосередньо з покупцями та продавцями, що може ускладнити спроби перевірити особу клієнта та бенефіціарного власника, а також джерело коштів, використаних для операції. Фахівці з нерухомості повинні враховувати ці чинники, оцінюючи ризики, пов'язані з елітною нерухомістю.

Фінансування тероризму

92. Операції, спрямовані на фінансування тероризму, часто особливо важко ідентифікувати. Фахівці з нерухомості повинні ознайомитися з національними списками індикаторів ризику щодо фінансування тероризму. Ознак, які можуть стати підставою для підозри у фінансуванні тероризму, дуже багато, тож вкрай важливо, щоб будь-які підстави для підозри були підтверджені шляхом розслідування. Наприклад, того факту, що особа має намір перевести прибуток від продажу майна до країни високого ризику, може бути недостатньо для підозри у фінансуванні тероризму. Проте, якщо заходи належної перевірки припускають, що клієнт має зв'язки з терористичною організацією, є вагомі підстави для підозри. Фахівці з нерухомості повинні знати про індикатори фінансування тероризму під час реалізації заходів з ПВК/ФТ.

Особи, які надають консультаційні та інші послуги

93. Агенти з нерухомості можуть покладатися на широке коло фахівців, включаючи осіб, які надають консультаційні та інші послуги («гейткіперів»)²³, на яких поширюються різні правила та зобов'язання щодо боротьби з відмиванням коштів.
94. Якщо в угоді з нерухомістю бере участь кілька таких осіб, фахівці з нерухомості можуть покладатися на них для вжиття заходів належної перевірки. Однак особи, які надають консультаційні та інші послуги, можуть не мати достатньо надійних зобов'язань щодо ПВК/ФТ, що може ускладнити перевірку бенефіціарної власності та інформації про джерела коштів. Фахівці з нерухомості можуть бути не в змозі самостійно перевірити інформацію та мати доступ лише до неповних даних про операції.
95. Покладення на осіб, які надають консультаційні та інші послуги, може становити додатковий виклик щодо виконання вимог з ПВК/ФТ та належного розуміння ризиків ВК/ФТ фахівцями з нерухомості.

²³ Спеціалізовані юридичні та фінансові фахівці, такі як адвокати, інвестиційні консультанти та бухгалтери, які володіють певними навичками, якими можна зловживати для сприяння схемам відмивання коштів.

ЧАСТИНА ТРЕТЯ: КЕРІВНИЦТВО ДЛЯ ГРАВЦІВ ПРИВАТНОГО СЕКТОРА

96. Це спеціальне керівництво для приватного сектору в першу чергу призначене для фахівців з нерухомості, які беруть участь у операціях для своїх клієнтів щодо купівлі та продажу нерухомості.
97. Це керівництво слід розглядати з огляду на кожний конкретний контекст. Наприклад, невеликі компанії чи фахівці з нерухомості, які здійснюють свою діяльність без залучення сторонніх фахівців, повинні забезпечити дотримання правових та регуляторних вимог своєї юрисдикції та водночас вживати таких заходів щодо використання передових практик, які вони можуть здійснити відповідно до розмірів своєї компанії.

Оцінка ризиків

98. Фахівці з нерухомості повинні розуміти, як саме їхня діяльність може наражатися на ризики ВК/ФТ, і забезпечити розробку та впровадження системи для боротьби з цими ризиками.
99. Оцінювання ризиків допоможе визначити ризики ВК/ФТ, яким потенційно може піддаватися компанія в рамках своєї діяльності. Задokumentована оцінка ризику повинна включати поточні та нові тенденції ВК/ФТ, розглядаючи, як такі проблеми можуть вплинути на бізнес. Оцінку ризику слід постійно оновлювати, беручи до уваги сфери, вказані нижче, а також інші важливі сфери:
 - Географічні ризики, зокрема зони діяльності та країни, визначені FATF або іншими регіональними та національними органами влади як високоризикові.
 - Ризики клієнтів: зокрема, необхідно приділяти особливу увагу будь-яким додатковим сторонам в операції та відповідним бенефіціарним власникам.
 - Ризики, пов'язані з операцією, включно з методами фінансування та каналами постачання.
100. Агентства нерухомості повинні покладатися на свою оцінку невід'ємних для бізнесу ризиків, які пов'язані з клієнтами і послугами, що надаються, і повинні брати до уваги всі обставини, що стосуються клієнтів або покупців, на підставі застережень та підозр, що виникають у фахівців з нерухомості, або загальної поведінки клієнтів, особливо тих, які демонструють підвищені ризики.

101. Оцінювання ризиків повинно здійснюватися на підставі підходу, що враховує масштаб діяльності агентства з нерухомості, вартість операцій, в яких бере участь агентство, те, як агентство стало учасником операції з нерухомістю, характер самої операції, а також те, чи нерухомість купується за кордоном, і те, чи є предметом угоди придбання комерційної чи житлової нерухомості.
102. Інші ВНУП та банки, задіяні у секторі нерухомості, повинні прийняти РОП, який враховує їхню вразливість до ризиків ПВК/ФТ в секторі, а також з урахуванням описаних вище проблем, але в такий спосіб, щоб його застосування в цілому відповідало заходам щодо застосування РОП до своїх функцій.

Категорії ризиків²⁴

103. Коли агентство з нерухомості ідентифікує потенційні ризики для бізнесу, основні категорії ризиків можуть включати:

Географічні чинники

- Виявляючи ризики, пов'язані з географічними зонами та іншими країнами, включно з походженням юридичних і фізичних осіб, фахівці з нерухомості та інші відповідні зобов'язані суб'єкти повинні визначити наявність високого ризику, враховуючи такі географічні чинники:
- Ефективність режиму ПВК/ФТ країни та чи було виявлено його недоліки.
- Рівень і характер як загроз, так і вразливостей, що стосуються нерухомості в даній країні.
- Рівень юридичної прозорості та відповідності існуючій правовій базі для країн, які були визначені як такі, що не мають належних законів і нормативних актів щодо ПВК/ФТ.
- Чи застосовано до країни санкції, ембарго чи подібні заходи, введені такими міжнародними організаціями, як ООН.
- Місцезнаходження об'єкта нерухомості.
- Місцезнаходження покупця і продавця, а також характер і мета ділових відносин у межах країни.
- Чи походять кошти з-за кордону і чи відбувалися ділові відносини без особистої участі.

Ризик клієнта²⁵

104. Фахівці з нерухомості разом із банками повинні враховувати ступінь

²⁴ Зазначені в цьому розділі чинники, які слід враховувати, не є вичерпними, і ймовірно, є ситуації, в яких більш доречні інші чинники.

²⁵ У деяких юрисдикціях або професіях використовується термін «клієнт» (client), який в цьому документі має те саме значення, що й «клієнт» (customer).

ризик, пов'язаного зі своїми клієнтами, включно із ситуаціями з вищим ризиком:

- Чи є покупець або продавець із країни високого ризику, в якій, згідно з перевіреними джерелами, поширена корупція, організована злочинність чи серйозне шахрайство або фінансування чи підтримка терористичної діяльності, у межах якої діють визнані терористичні організації.
- Чи внесено клієнта до будь-якого списку цільових фінансових санкцій; чи підпадає клієнт під санкції, ембарго чи подібні заходи, введені такими міжнародними організаціями, як ООН.
- Чи бере покупець участь у програмі отримання громадянства через інвестиції, пов'язаної з придбанням нерухомості.
- Чи має клієнт зв'язки з галуззю або галузями, які характеризуються ризиками ВК/ФТ.
- Непояснене або незвичайне джерело походження коштів, яке неможливо перевірити.
- Як починаються та згодом ведуться ділові відносини, включно з непослідовністю у поведінці клієнтів, уникнення особистого контакту в незвичних ситуаціях²⁶.
- Використання посередників або юридичних осіб для приховування особистих даних або участі.
- Використання іноземних компаній для придбання нерухомості.
- Надмірний тиск або нетиповий поспіх з боку клієнта для пришвидшення операції.
- Профіль клієнта не відповідає вартості майна.
- Група схожих один на одного покупців, які купують новобудови або об'єкти незавершеного будівництва (організоване іпотечне шахрайство).
- Клієнт відмовився або неохоче надає необхідну інформацію або документацію для вжиття заходів належної перевірки клієнта, чи надав неправдиву або неточну інформацію (тобто неповні адреси, використання адрес компанії тощо).
- Раптова зміна поведінки клієнта або залучення невідомих третіх осіб під час операційного процесу або залучення інших сторін (наприклад, юристів, нотаріусів чи фінансові установи), коли таке залучення не є звичайною практикою.
- Використання складних юридичних структур, які можуть приховувати бенефіціарну власність, в тому числі клієнтів, які є компаніями,

²⁶ Наприклад, проаналізуйте засоби, що використовуються для підтримки відносин. Без застосування відповідних інструментів зниження ризиків операції, які не проводяться віч-на-віч, можуть становити вищий ризик.

товариствами, трастами або поєднувати такі організаційні форми; зокрема, коли юридична та корпоративна структура організації-клієнта, її власність і контроль над структурою здаються незвичними в контексті операції.

- Репутація та загальний профіль клієнта, а також наявність будь-яких негативних повідомлень у ЗМІ чи іншої несприятливої інформації про власника чи бенефіціарного власника, отриманої з надійного джерела.
- Власник, бенефіціарний власник або будь-яка особа, тісно пов'язані з ними, були засуджені або підозрювані в причетності до будь-якої діяльності з ВК/ФТ.
- Агентство раніше підозрювало клієнта чи бенефіціарного власника та звітувало про підозрілу операцію або отримало в рамках ведення ділових відносин інформацію, що ставить під сумнів чесність і мотиви клієнта чи бенефіціарного власника.
- Клієнт або бенефіціарний власник має політичні зв'язки та вважається ПЗО, або клієнт чи бенефіціарний власник мають інші зв'язки з ПЗО або особами, які займають важливу політичну чи громадську посаду.
- Крім того, юристи можуть розглянути можливість оцінки клієнтів, які користуються їхніми послугами для операцій з нерухомістю, де залучення юриста не є звичайною практикою, і можуть прагнути фактичної або уявної анонімності для купівлі-продажу нерухомості в незаконних цілях.
- З огляду на їхню обізнаність щодо операцій з нерухомістю та фінансової інформації, пов'язаної з цими операціями, нотаріуси можуть також мати можливість визначити, чи становить використання послуг адвоката ризик ВК/ФТ.

Вставка 3.7. Конкретні виклики, пов'язані зі складними структурами власності

Визначено, що фрагментація ринку нерухомості та зміна власників нерухомості є серйозними викликами для здатності сектора нерухомості зменшувати ризики ВК/ФТ.

Історично, нерухомість належала фізичній або юридичній особі, яка її придбала для проживання або для конкретних комерційних цілей. Але сьогодні поширеною є ситуація коли нерухомість купують компанії, інвестиційні фонди та організації, створені спеціально для розвитку та управління нерухомістю. Ці компанії та інвестиційні механізми можуть мати кошти, надані третіми сторонами для здійснення цих інвестицій, призначених для комерційних цілей. Часто ці інвестиції зберігаються в різних корпоративних юридичних особах, створених виключно для здійснення певних операцій.

Зростаюча популярність таких приватних інвесторів і супутніх корпоративних та юридичних осіб, які використовуються для

здійснення їхньої інвестиційної діяльності, часто ускладнює для агентів з нерухомості точне розуміння сторін, які бажають купити або продати нерухомість. Крім того, для самих цих організацій може бути складно забезпечити виконання зобов'язань щодо ПВК/ФТ, якщо вони покладаються на треті сторони для управління різними корпоративними та юридичними структурами — звичайна практика для сектору корпоративної нерухомості — через відсутність прозорості діяльності різних холдингів, які знаходяться під номінальним контролем таких організацій.

Джерело: Іспанія

Ризики, пов'язані з операціями

105. Оскільки способи фінансування є різними в різних країнах, особливо там, де є культура регулярних операцій з готівкою, а також особи, які беруть участь в отриманні, обробці або закритті кредитних, іпотечних або фінансових інструментів, компанії з нерухомості та інші ВНУП повинні переконатися, що їхня оцінка ризику буде прив'язана до їх методів здійснення комерційної діяльності та враховувати наведені нижче чинники щодо фінансування, які можуть свідчити про те, що операція має підвищений ризик:

- Залучення третіх осіб, використання закордонних рахунків або фізичних чи юридичних осіб у країнах, визначених як юрисдикції високого ризику, для надсилання чи отримання коштів від імені покупця чи продавця.
- Пропозиція від покупця, продавця чи будь-якої сторони щодо розрахунків за допомогою віртуальних активів, якщо вважається, що це зробить певну частину операції менш прозорою.
- Використання складних позик або інших незвичних способів фінансування (тобто диверсифікованих і нез'ясованих джерел і типів платежів).
- Використання простих векселів, переказних векселів, прав на акредитив, біржових прав, цінних паперів або будь-яких інших оборотних інструментів поза фінансовою системою, які боржник може оплатити готівкою.
- Незрозумілі або різкі зміни в механізмах фінансування.
- Використання готівки під час швидкого продажу, обмін готівкою безпосередньо між продавцем і покупцем, в тому числі грошова застава або велика разова готівкова операція.
- Частковий або повний розрахунок готівкою чи іноземною валютою без поважної причини (наприклад, володіння такою валютою у зв'язку з особистими обставинами чи професійною діяльністю) або відмова покупця розкрити джерело походження коштів для надзвичайно великої операції з готівкою чи іноземною валютою.

- Оплата витрат за операцією або рахунками-фактурами продавця чи покупця здійснюється третьою стороною, яка не має відношення до неї, або через незвичні канали (наприклад, непов'язана фінансова установа).
 - Одночасний продаж/купівля, повторний продаж або обмін кількох об'єктів нерухомості або послідовні операції щодо одного і того ж об'єкта нерухомості протягом короткого періоду часу з нез'ясованими змінами вартості.
 - Раніше продане майно повторно продається після ремонту без очевидного джерела фінансування.
 - Операції, які не мають очевидного економічного сенсу, зокрема де очевидними є економічні втрати.
 - Операції, які свідчать про складні структури власності або неможливість визначити бенефіціарного власника.
 - Інвестиційні компанії або компанії з управління майном, залучені до операції, займаються комерційною діяльністю, яку не можна ідентифікувати.
 - Раптова або незрозуміла зміна власника, зокрема, протягом короткого періоду до завершення операції.
 - Клієнт просить прискорити здійснення операцій, можливо, із завищенням або заниженням вартості.
 - Клієнт просить надсилати кошти від продажу чи оренди до юрисдикції з високим ризиком або третій стороні, очевидно не пов'язаній з угодою.
 - Клієнти просять агентство з нерухомості зберігати велику суму на їхньому клієнтському рахунку та вимагають відшкодування на інший банківський рахунок, ніж той, який був пов'язаний з початковою операцією.
 - Операції, пов'язані з опосередкованою передачею майна або передачею майна між особами чи організаціями без переходу грошей з рук до рук та створення права на об'єкт нерухомості, що ґрунтується на нормах права справедливості.
106. Якщо покупка об'єкта нерухомості здійснюється за допомогою послуг банків, вони мають широкі можливості реагувати на ці типи ризиків ВК/ФТ завдяки своєму доступу до інформації про клієнтів і платіжної інформації, пов'язаної з купівлею нерухомості. Зокрема, вони можуть повідомляти про підозрілу діяльність, яку можуть не бачити фахівці з нерухомості та інші особи, закривати проблемні рахунки, а також можуть проводити сукупний аналіз на основі володіння іншою клієнтською інформацією. Банки також можуть боротися зі зловживаннями іпотечними кредитами через свій статус кредитних установ, що дає їм унікальну можливість фільтрувати будь-яку діяльність, що свідчить про ВК/ФТ.
107. Хоча іпотечні кредитори, які не є банками, можуть не мати такої інформації

про рахунки та платіж, як банки, такі кредитори мають доступ до інформації про ключову бенефіціарну власність і фінансову інформацію, наданої особами, які звертаються по іпотеку. Це робить іпотечних кредиторів ключовими гравцями у ПВК/ФТ в цьому секторі, оскільки фахівці з нерухомості, які надають подібні послуги, не зможуть отримати доступ до цієї інформації та оцінити її на предмет будь-яких ризиків відмивання коштів та фінансування тероризму. Крім того, здатність іпотечних кредиторів схвалювати іпотечні кредити дає їм змогу негайно усувати ризик ВК/ФТ, вирішуючи не схвалювати певні іпотечні кредити, які можуть свідчити про діяльність з ВК/ФТ.

108. У більш широкому сенсі, у країнах, де сектор нерухомості становить високий ризик, представники приватного сектору повинні мати конкретні вказівки щодо того, які питання в операціях з нерухомістю слід оцінювати як такі, що становлять високий ризик. Ці вказівки призначені для того, щоб фахівці з нерухомості належним чином оцінювали ризики операцій, щоб про випадки з високим ризиком повідомляли ПФР або інші компетентні органи, в тому числі щоб юридичні консультанти мали таку змогу, якщо це не суперечить зобов'язанню зберігати конфіденційність інформації, беручи до уваги обмеження професійної таємниці щодо злочинної чи шахрайської діяльності. Див. приклад того, як країни можуть реагувати на випадки виявлення високих ризиків, у вставці 2.2 вище.

Документування оцінки ризиків

109. Фахівці з нерухомості повинні добре розуміти ризики ВК/ФТ, які можуть бути пов'язані з їхньою діяльністю та клієнтами. Вони повинні задокументувати ці ризики та оцінити їхній рівень у формі процесу ретельної оцінки ризиків. Документування та оцінка секторальних ризиків ВК/ФТ є важливими для розробки та впровадження заходів зниження ризиків.
110. Фахівці з нерухомості можуть не виконати свої зобов'язання щодо ПВК/ФТ, якщо будуть покладатися лише на контрольні списки (checklist approach) для проведення оцінки ризиків, особливо коли є інші чіткі ознаки потенційної незаконної діяльності. Рекомендується багатоаспектний підхід. Проведення оцінювання ризиків у ефективний, але комплексний спосіб є важливим для виявлення та оцінки потенційних прогалин або слабких місць у комплаєнс-програмі.
111. Кожен із цих ризиків можна оцінити із застосуванням масштабованого підходу (низький ризик, середній ризик та/або високий ризик). Слід оформити документ, у якому надати коротке пояснення причин присвоєння тієї чи іншої оцінки та визначити загальну оцінку ризику. Після цього необхідно окреслити план дій (якщо потрібно) для супроводу оцінювання та датувати його для подальших дій.
112. Фахівці з нерухомості також повинні оцінювати ризики для кожного конкретного клієнта та послуги, і ці оцінки мають проводитися в масштабах усієї компанії як частина ширшого процесу оцінки ризиків. Важливо пам'ятати, що оцінювання та зниження ризику ВК/ФТ не є статичним

процесом. Виявлені ризики можуть змінюватися або розвиватися з часом, коли в компанії чи на ринку з'являються нові продукти, послуги, афілійовані компанії або розробки та технології. Ризики, пов'язані з ВК/ФТ, повинні регулярно переглядатися фахівцями, а документація такої оцінки повинна постійно оновлюватися. Наприклад, якщо фахівці з нерухомості пропонують новий продукт, послугу чи технології або відкривають новий філіал компанії, вони повинні оцінити та задокументувати пов'язані з цією зміною ризики для компанії.

113. Задокументована оцінка ризику має бути доступною для всіх фахівців компанії.

Зниження ризиків

114. Необхідно розробити, впровадити та часто переглядати наступні політики зниження ВК/ФТ:

Заходи належної перевірки клієнта

115. Фахівці з нерухомості повинні мати змогу сформулювати розумне переконання, що вони знають справжню особу кожного клієнта та кінцевого бенефіціарного власника нерухомості, перш ніж операція відбудеться. Мають вживатися необхідні заходи щодо НПК, щоб дозволити фахівцям дійти до такого переконання шляхом сприяння ідентифікації та верифікації особи клієнтів і бенефіціарних власників, а також інформації, яка докладно описує поточну мету та передбачуваний характер ділових відносин і джерела коштів.
116. У разі залучення до операцій з нерухомістю юристів та нотаріусів, вони можуть також проводити спеціальні перевірки щодо призначення розрахунків за операціями (тобто вживати обмежені заходи належної перевірки щодо продавця майна, коли вони діють від імені покупця, а також коли продавець і покупець очевидно пов'язані між собою).
117. Банки також повинні проводити НПК, коли вони приймають клієнта на обслуговування, схвалюють іпотечні кредити, надсилають та одержують кошти, а також можуть вживати власні заходи належної перевірки відповідно до своїх нормативних зобов'язань, що може доповнювати заходи, вжиті ВНУП та агентами з нерухомості. Іпотечні кредитори, хоча вони й не є банками, також можуть виконувати ці функції.
118. Щоб визначити необхідний рівень НПК, фахівець з нерухомості повинен мати можливість ідентифікувати та оцінити ризик ВК/ФТ стосовно клієнта та операції.
119. Докази ідентифікації особи можуть приймати різні форми, і оцінка ризику повинна визначати документи та інформацію, які має отримати фахівець з нерухомості, а також відповідні обставини, які дозволяють використовувати ці документи та інформацію для підтвердження особи та верифікації клієнта. Документи, що посвідчують особу, мають бути у безпечній формі, визнаній відповідною країною. При оцінюванні рівня ризику, який становить клієнт, слід брати до уваги ступінь необхідної перевірки; для тих, хто перебуває в ситуаціях підвищеного ризику, необхідна більш комплексна

перевірка.

120. Оцінювання ризику повинно здійснюватися з урахуванням заходів НПК, пов'язаних з різним рівнем ризику різних типів клієнтів (наприклад, покупці та продавці), а також характеру операцій (наприклад, чи використовується фінансування чи готівка).
121. Заходи НПК не обмежуються процесом перевірки клієнта, і агентство з нерухомості повинне збирати та оцінювати всю відповідну інформацію, щоб переконатися, що воно:
 - Може верифікувати особу кожного клієнта та тих, хто нібито діє від їхнього імені.
 - Вжило усіх необхідних заходів для встановлення особи бенефіціарного власника.
 - Повністю розуміє обставини клієнта та його бізнес, наприклад, передбачуваний характер операцій, у тому числі їхній ситуативний характер.
 - Розуміє джерело коштів.
122. Щоб реалізувати ефективну ПВК/ФТ систему в секторі нерухомості, важливо застосовувати заходи НПК на основі РОП як до покупців, так і до продавців.

Спрощені заходи належної перевірки

123. Професійне агентство з нерухомості в деяких випадках може застосовувати спрощені заходи належної перевірки (СЗНП), якщо було обґрунтовано встановлено, що клієнт і операція становлять менший ступінь ризику ВК/ФТ. Обґрунтування щодо застосування заходів СЗНП має бути чітко задокументоване в політиках і процедурах агентства.
124. Спрощені заходи належної перевірки повинні застосовуватися у випадках, коли це можливо, і рекомендується національною оцінкою ризику та обумовлено розумінням ризику агентством нерухомості. Це може включати, але не обмежуватися ситуаціями, коли інші залучені сторони можуть підтвердити особу клієнта, сума операції є невеликою, а об'єкт нерухомості, місцезнаходження та система операцій прості та визнані такими, що мають низький рівень ризику.
125. Заходи щодо СЗНП можуть включати:
 - Верифікація особи клієнта та бенефіціарного власника після встановлення ділових відносин, але до проведення операції, якщо це можливо.
 - Зміна обсягу інформації, необхідної для цілей ідентифікації, верифікації або моніторингу.
 - Зміна якості або джерела інформації, отриманої для цілей ідентифікації, верифікації або моніторингу, шляхом прийняття інформації, отриманої від клієнта, а не від незалежного джерела.
 - Зменшення ступеня та частоти оновлень заходів належної перевірки та моніторингу ділових відносин.

- Покладання на процедури належної перевірки, які проводяться юристами або іншими зобов'язаними суб'єктами, що представляють інтереси клієнтів, якщо їх придатність підтверджена та дозволена місцевими нормативними документами.
126. Коли вжито заходів СЗНП, усі фахівці з нерухомості повинні переконатися, що вони отримали достатньо інформації, яка дасть їм змогу бути обґрунтовано переконаними, що ризик ВК/ФТ, пов'язаний із відносинами, є низьким.
127. Реалізація заходів СЗНП не звільняє жодне агентство з нерухомості від зобов'язання повідомляти про будь-які підозрілі операції.

Посилені заходи належної перевірки

128. За обставин, коли клієнти, третя сторона або бізнес-операція становлять вищий ризик ВК/ФТ для компанії, фахівець з нерухомості повинен застосувати пропорційні посилені заходи належної перевірки (ПЗНП). Обґрунтування застосування заходів ПЗНП має бути чітко закріплене в політиках і процедурах агентства.
129. Заходи ПЗНП повинні застосовуватися в ситуаціях підвищеного ризику для управління відповідними ризиками та їхнього зниження і застосовуються додатково до заходів НПК. До них належать заходи, які необхідно застосувати у ситуаціях, коли країна підпадає під санкції, ембарго чи подібні заходи, прийняті такими міжнародними організаціями, як ООН.
130. Агентству з нерухомості слід розглянути можливість застосування заходів ПЗНП, якщо присутні будь-які із зазначених вище географічних, ризиків, пов'язаних з клієнтом і операцією, але особливо коли:
- Клієнти мають зв'язки з юрисдикціями високого ризику.
 - Клієнт є ПЗО, членом сім'ї або близько пов'язаний з ПЗО.
 - Для приховування бенефіціарної власності навмисно використовуються складні структури власності.
 - Фахівець з нерухомості не отримав достовірної інформації від клієнта і повинен:
 - Вжити обґрунтованих заходів для встановлення джерела статків або джерела коштів клієнта.
 - Витребувати додаткову інформацію про клієнта, включно з додатковою інформацією про НПК, якщо є занепокоєння щодо достовірності або відповідності раніше отриманої інформації.
 - Клієнти ведуть діяльність, пов'язану з отриманням готівки, або просять розрахуватися за операцією готівкою та/або ВА без зазначення джерела походження платежу.
131. У відповідь на ідентифікований ризик фахівці з нерухомості повинні більш глибоко перевіряти джерела коштів і мету операції. Для ВК/ФТ, джерело коштів є суттєвим чинником загального ризику, який часто можна знизити, лише отримавши достатню інформацію/документацію для

перевірки джерела коштів. Це є ще важливішим з огляду на те, що більшість операцій з нерухомістю є одноразовими та унікальними і не можуть підлягати постійному моніторингу.

Бенефіціарна власність

132. Щоб зменшити ризики операцій з нерухомістю без достовірної, точної та актуальної інформації про бенефіціарну власність, агентства повинні:
- Вжити всіх необхідних заходів для розуміння структури власності та контролю будь-якої юридичної особи.
 - Оцінити ступінь необхідної перевірки щодо бенефіціарних власників залежно від пов'язаних ризиків ВК/ФТ.
 - Задokumentувати додаткові процедури, які мають бути застосовані, та заходи, вжиті для ідентифікації бенефіціарного власника, а також труднощі, що виникли під час встановлення особи.
 - Провести ретельний пошук відповідної та доступної інформації про бенефіціарну власність, якщо вона доступна громадськості, фінансовим установам або ВНУП.
 - Мати чітку та стислу політику та відповідну підготовку для фахівців з нерухомості або будь-яких відповідних працівників компанії (не обмежуючись спеціалістом із звітності про відмивання коштів) для повідомлення про підозрілу операцію, якщо особу бенефіціарного власника не встановлено у зв'язку з браком інформації, отриманої в ході НПК.

Регуляторні зобов'язання

133. Фахівці та агентства нерухомості повинні запровадити відповідні засоби внутрішнього контролю з урахуванням обсягів та характеру діяльності.

Заходи внутрішнього контролю

134. Універсального рішення щодо розробки систем внутрішнього контролю немає, і це слід взяти до уваги, коли фахівці з нерухомості розробляють систему ПВК/ФТ.
135. Внутрішній контроль також залежатиме від структури, розміру та внутрішньої організації компанії та має проводитися без шкоди для ефективності системи.
136. Для того, щоб швидко виявляти та знижувати ризики ВК/ФТ за допомогою РОП, необхідно розробити та впровадити відповідні політики, процедури та системи контролю. Необхідно оцінити системи внутрішнього контролю та визначити, наскільки ефективно вони справляються із загальними ризиками.
137. Щоб бути ефективними, ризик-орієнтовані процеси, повинні бути частиною системи внутрішнього контролю агентств. Успішне впровадження внутрішніх політик та процедур значною мірою залежить від систем внутрішнього контролю.

138. Заходи внутрішнього контролю для професійного агентства з нерухомості повинні:

- Мати належну та ефективну функцію відповідності ПВК/ФТ із запровадженим процесом регулярного перегляду політик на відповідних рівнях. Запорукою цього є призначення та документальне оформлення призначення кваліфікованого к омплаєнс-спеціаліста, відповідального за впровадження політик.
- Впроваджувати ризик-орієнтовані політики та процедури НПК.
- Забезпечити належний контроль для клієнтів, операцій і продуктів з високим ризиком, включно із запуском нових продуктів або послуг (наприклад, встановлення порогових сум операцій або схвалення керівництвом).
- Зосередити більше ресурсів на операціях компанії, які мають вищий ризик ВК/ФТ.
- Регулярно переглядати оцінку ризиків, беручи до уваги географічні ризики, а також ризики, пов'язані з операцією і клієнтом.
- Регулюватися детально задокументованим набором регламентуючих документів, які точно відображають операційну практику бізнесу та демонструють відповідність усім законодавчим і нормативним вимогам, які також можуть бути доповнені та підкріплені вказівками від наглядових або інших компетентних органів.
- Мати в легкому доступі політики, які виконуються та дотримуються всім персоналом; такі документи повинні регулярно переглядатися, затверджуватись та оновлюватись.
- Забезпечити своєчасну ідентифікацію операцій, що підлягають звітуванню, і забезпечити точне подання необхідних звітів.
- Забезпечити безперервність заходів внутрішнього контролю незалежно від змін в керівництві, складі працівників чи структурі.
- Зосередитися на виконанні всіх нормативних вимог щодо ведення записів і звітності, надаючи своєчасні оновлення відповідно до змін у нормативних актах.
- Включити вимоги щодо дотримання вимог ПВК/ФТ до посадових інструкцій та оцінювання ефективності відповідного персоналу, забезпечити відповідне навчання цього персоналу для отримання достатніх навичок.

139. У відповідних випадках юристи, нотаріуси та інші ВНУП, а також банки, можуть дотримуватися цих загальних правил у рамках більш масштабної практики із впровадження РОП у своїй діяльності.

Управління

140. Управління є основним чинником дотримання вимог щодо ПВК/ФТ для фахівців з нерухомості. При розробці відповідної структури підзвітності і

відповідальність за управління ризиком повинні бути встановлені від початку.

141. Компанія із недостатнім або відсутнім управлінням ризиками, керівництвом, політиками, засобами контролю та процедурами наражається на значні ризики, включаючи ризики недотримання вимог законодавства, операційні та репутаційні ризики.
142. Ефективне управління ризиками ВК/ФТ має ґрунтуватися на структурі корпоративного управління, системах і механізмах контролю та бути пропорційним розміру та характеру бізнесу та вразливості до ризиків ВК/ФТ.
143. Компанія має забезпечити наявність чітко визначених і задокументованих інструкцій для персоналу, який має обов'язки у сфері ПВК/ФТ, а задокументовані інструкції мають чітко визначати ролі та обов'язки правління, вищого керівництва, функцію комплаєнсу, включно зі спеціалістом з питань відмивання коштів (СПВК), за потреби.

Функції та обов'язки

144. Фахівці з нерухомості та відповідні фахівці компанії повинні мати відповідні знання у таких сферах:
 - Законодавство щодо ПВК/ФТ.
 - Їхні обов'язки згідно з політикою та процедурами компанії щодо запобігання відмиванню коштів та фінансуванню тероризму, зокрема конкретні питання щодо НПК та ПЗО.
 - Відповідні галузеві керівництва.
 - Ризики ВК/ФТ, з якими стикається компанія.
 - Процедури управління ризиками, з якими стикається компанія.
 - Операційні процедури, яких слід дотримуватися за відсутності експертного персоналу, відповідального за заходи з ПВК/ФТ.
 - Політики та процедури звітування у випадку конфлікту інтересів або випадків, коли осіб, які виконують функції ПВК/ФТ, виявляють причетними до ВК.
145. Члени правління, вище керівництво, комплаєнс-спеціалісти (якщо такі існують) і фахівці з нерухомості повинні демонструвати ефективне управління та нагляд за системою дотримання правил ПВК/ФТ у бізнесі. Якщо в компанії немає членів правління та вищого керівництва, за виконання таких вимог відповідають особи, які здійснюють заходи щодо ПВК/ФТ.
146. Хоча менші компанії стикаються з труднощами, пов'язаними з ресурсами та структурними обмеженнями, вони все ж повинні застосовувати РОП та вживати заходів для визначення вразливості до ризику та його зниження в рамках обмежень своєї компанії. У деяких випадках взаємодія зобов'язань щодо ПВК/ФТ фахівців з нерухомості з їхніми діловими зобов'язаннями може вплинути на те, з якими клієнтами вони співпрацюють.

Члени правління та вище керівництво

147. Якщо розмір і характер бізнесу в сфері нерухомості вимагають створення ради директорів, директори повинні:

- Переглядати підхід, що використовується для проведення оцінки бізнес-ризиків, а також оцінку бізнес-ризиків на щорічній основі або раніше, якщо виникнуть нові ризики.
- Проаналізувати ризик-апетит агентства нерухомості, включаючи процеси для усунення ризиків, які неможливо зменшити, а також які типи та обсяги ризиків агентство нерухомості готове прийняти та які може зменшити.
- Переконатися, що заходи ПВК/ФТ достатні для усунення ризиків ВК/ФТ, з якими стикається бізнес.
- Регулярно розглядати питання щодо ПВК/ФТ як пункт порядку денного на засіданнях правління.
- Регулярно переглядати та затверджувати політики та процедури щодо ПВК/ФТ.
- У відповідних випадках переконатися, що комплаєнс-спеціаліст має механізм прямого контакту з правлінням для передачі питань щодо ПВК/ФТ для обговорення або негайного розгляду.
- Забезпечити, що комплаєнс-спеціаліст надає правлінню регулярні звіти.
- Переконатися, що бізнес забезпечений достатніми ресурсами, навченим персоналом і системами, щоб належним чином реагувати на рівень ризику ВК/ФТ, з яким стикається компанія.
- У рамках політики щодо зберігання даних, на засіданнях правління варто фіксувати проблеми обговорень питань ПВК/ФТ, які впливають на діяльність компанії.

148. У тих випадках, коли призначення вищого керівництва (ролі визначають суб'єкти), відповідального за ПВК/ФТ, є доречним з огляду на обсяг і характер діяльності та ризики ВК/ФТ. Вище керівництво нести основну відповідальність за впровадження, управління та моніторинг дотримання компанією заходів щодо ПВК/ФТ.

149. Важливо, щоб особи, які займають цю посаду, подавали приклади та підтримували відповідні знання та навички щодо виявлення та управління ризиками ВК/ФТ, а також впровадження політики, засобів контролю та процедур у сфері ПВК/ФТ для захисту бізнесу.

150. Якщо правління компанії з нерухомості делегує свої обов'язки щодо впровадження та управління заходами ПВК/ФТ вищому керівництву, воно несе повну відповідальність за впровадження та керування ПВК/ФТ процедурами.

151. Вище керівництво повинно:

- Підтримувати регулярний зв'язок з правлінням, щоб гарантувати, що

вони обізнані про ризики відмивання коштів та фінансування тероризму для бізнесу, та підтвердити щирі відданість ПВК/ФТ.

- Затвердити та переглядати оцінку ризиків діяльності
 - Впроваджувати політики, заходи контролю, процедури та проводити регулярні перевірки для забезпечення їхньої ефективності.
 - За потреби призначати комплаєнс-спеціалістів і забезпечити, що вони мають усю необхідну інформацію, кадрову підтримку та технічні ресурси для виконання своїх завдань.
 - Бути доступними для запитів усіх співробітників з питань ПВК/ФТ.
152. Вище керівництво має розуміти важливість протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму та заохочувати культуру комплаєнсу.
153. Якщо було встановлено, що бізнес з нерухомістю може піддаватися значному ступеню невід'ємного ризику ВК/ФТ, як вище керівництво, так і члени правління повинні приділити додаткову увагу управлінню ризиками щодо ПВК/ФТ.

Комплаєнс-спеціаліст

154. Комплаєнс-спеціаліст або інші особи, відповідальні за відповідність нормам щодо ПВК/ФТ, повинні:
- Володіти відповідними знаннями, досвідом і розумінням щодо ідентифікації, оцінки та управління ризиками ВК/ФТ, яким піддається бізнес.
 - Мати незалежні повноваження, не пов'язані з продажем або купівлею нерухомості, щоб уникати потенційних конфліктів інтересів або фінансових стимулів, що суперечать зниженню ризиків ВК/ФТ, коли це можливо.
 - Володіти достатніми та належними знаннями законодавчої та нормативної бази щодо ПВК/ФТ відповідної юрисдикції для сприяння реалізації політик, заходів контролю та процедур щодо ПВК/ФТ.
 - Мати високий ступінь автономії, повноважень і впливу, а також прямий доступ до відповідних ресурсів у бізнесі для ефективного виконання своїх обов'язків.
 - Мати повноваження затверджувати матеріали щодо ПВК/ФТ.
 - Володіти знаннями та досвідом для здійснення нагляду за ідентифікацією та оцінкою підозрілих операцій, а також для подання звітів і співпраці з відповідними органами щодо таких операцій, якщо це необхідно.
 - Відстежувати нормативні та законодавчі зміни, а також поточні й нові тенденції та проблеми ВК/ФТ у галузі та розуміти, як такі проблеми можуть вплинути на бізнес.
 - Мати повноваження звертатися до вищого керівництва та правління

з питань щодо ПВК/ФТ, коли це необхідно.

- Мати пряме підпорядкування, яке вибудовує ієрархічну структуру, забезпечуючи, щоб усі комунікації відбувалися на регулярній основі та своєчасно і функціонували так:
 - коментувати ефективність систем ПВК/ФТ та заходів контролю ПВК/ФТ компанії.
 - бути пропорційним розміру та характеру діяльності компанії.
 - рекомендувати вдосконалення для управління ризиками ВК/ФТ.
 - містити достатньо деталей, щоб забезпечити вищому керівництву та правлінню можливість приймати обґрунтовані та детальні рішення.

Комплаєнс-культура

155. Розуміння важливості усунення ризику ВК/ФТ та наявність необхідних навичок та досвіду для цього є дуже важливим для забезпечення комплаєнс-культури, що дозволяє компанії в підсумку ефективно боротися з ВК/ФТ.
156. Фахівці з нерухомості повинні визнати важливість позитивної культури у боротьбі з ВК/ФТ і застосовувати підхід до комплаєнсу, який розглядає нормативні акти та законодавство лише як відправний пункт на шляху до досягнення ефективності ПВК/ФТ.
157. За розвиток надійної та позитивної комплаєнс-культури відповідає керівництво компанії. Рада правління та вище керівництво повинні затверджувати належні заходи внутрішнього контролю та сприяти їхній реалізації, а також забезпечувати розвиток позитивної комплаєнс-культури та формувати ситуацію, за якої всі відповідні фахівці дотримуватимуться політик та процедур з ПВК/ФТ у рамках виконання основних обов'язків.

Навчання та обізнаність

158. Компанія, яке працює у сфері нерухомості, несе відповідальність за те, щоб:
 - Фахівці з нерухомості пройшли достатню особисту перевірку. Перед прийняттям на посаду та протягом роботи персонал проходить перевірку, в рамках якої оцінюються їхні навички, знання та досвід, а також визначаються відповідні потреби в навчанні.
 - Здійснювалися розробка та впровадження відповідних навчальних програм щодо ПВК/ФТ.
 - Весь персонал регулярно проходив відповідне навчання та добре розумів ризику та практики відмивання коштів і фінансування тероризму.
 - Велася документація щодо навчання та інформування персоналу.
159. Характер і обсяг навчання має відповідати масштабу та складності

діяльності та рівню ризику ВК/ФТ, з яким стикається компанія, і його повинні проходити фахівці з нерухомості та інші відповідні особи.

160. Вирішуючи, які заходи навчання є доречними, фахівець з нерухомості повинен брати до уваги таке:
 - Характер діяльності, її обсяги, а також характер і ступінь ризиків ВК і ФТ, з якими стикається компанія.
 - Будь-які вказівки, видані наглядовим органом або будь-яким іншим відповідним органом, затверджені відповідними компетентними органами.
161. Надзвичайно важливо, щоб фахівці з нерухомості, а також усі відповідні фахівці бізнесу регулярно проходили навчання, щоб знати та виконувати свої нормативно-правові зобов'язання, розпізнавати операції, які можуть виявитися підозрілими, та ефективно боротися з ризиками ВК/ФТ, у тому числі шляхом повідомлення керівництва про занепокоєння за необхідності. Фахівці також повинні бути обізнані щодо тенденцій і типологій ВК/ФТ, включно з тими, які були видані наглядовим органом або компетентними органами.
162. Агент з нерухомості або особа, яка виконує функції СПВК або СКВК в компанії, повинні розглянути, чи доцільно отримати відповідну професійну кваліфікацію, пов'язану з ПВК/ФТ, або пройти додаткове навчання для компетентного виконання своїх обов'язків.
163. Компанія повинна забезпечити, що фахівці обізнані про свої зобов'язання щодо навчання та мають відповідні знання, щоб ідентифікувати та повідомляти про підозрілу діяльність у сфері ВК/ФТ.
164. Для підвищення обізнаності корисними є керівництва щодо порядку дій як у паперовому, так і в цифровому форматі, які можуть доповнювати більш спеціалізовані форми навчання. Однак вони насамперед є довідковими посібниками, і їх не слід розглядати як письмові навчальні матеріали.
165. Спеціаліст з навчання (який призначається компанією) повинен розуміти бізнес-модель компанії та забезпечувати, що навчання поширюється на увесь персонал та його повсякденну діяльність.
166. Навчання повинно бути безперервним; усі відповідні фахівці повинні проходити його через відповідні проміжки часу. Більшим компаніям слід розглянути можливість запровадження програми постійного навчання.
167. Необхідно вести записи для контролю за відвідуваністю, строками, характером та відповідності навчальних занять.
168. Щоб доповнити можливості для внутрішнього та зовнішнього навчання, фахівці можуть брати участь у галузевих заходах, спрямованих на надання керівництв та підвищення обізнаності сектору в цілому щодо питань ВК/ФТ. Компанії можуть розглянути можливість участі в таких заходах, щоб поділитися найкращими практиками та типологіями ВК/ФТ, а також отримати зворотній зв'язок від компетентних органів у рамках заходів державно-приватного партнерства.

169. Фінансові установи, які беруть участь в операціях з нерухомістю, можуть розглянути питання про надання відповідної фінансової інформації органам нагляду та іншим компетентним органам для формування їхнього підходу до проблем ПВК/ФТ, з якими стикається сектор, і надання додаткових вказівок фахівцям з нерухомості, які можуть не мати доступу до такої інформації про операції.

ЧАСТИНА ЧЕТВЕРТА: КЕРІВНИЦТВО НАГЛЯДОВИХ ОРГАНІВ ДЛЯ

Ризик-орієнтований підхід до наглядової діяльності

170. Р.28 вимагає, щоб агенти з нерухомості та інші ВНУП підлягали належному регулюванню та нагляду щодо ПВК/ФТ. Ризик-орієнтований підхід до ПВК/ФТ означає, що для зменшення ВК/ФТ вживаються заходи, пропорційні ризикам. Органи нагляду та ОС повинні мати чітке уявлення про ризики ВК/ФТ у їхній юрисдикції, а також підвищувати ефективність нагляду шляхом розподілу ресурсів на сфері з вищим ризиком ВК/ФТ відповідно до чинної правової бази та РОП.
171. Стандарти FATF не пропонують конкретного підходу до нагляду, і країни можуть впроваджувати наглядову практику, актуальну та застосовну до своїх юрисдикцій, нормативно-правової системи та системи державних установ. Відповідно, це Керівництво уникає надто директивного підходу та має на меті допомогти країнам запровадити стандарти FATF, а не змінити або замінити ці стандарти.
172. Система протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму країни має охоплювати усіх спеціалістів, задіяних у галузі нерухомості, наприклад юристів, нотаріусів, бухгалтерів, інвестиційних консультантів, іпотечних кредиторів, банкірів та інших фінансових посередників. РОП до ПВК/ФТ має на меті розробку заходів із запобігання та зниження ризиків ВК/ФТ, виявлених у всьому секторі нерухомості.

Органи нагляду та роль ОС у нагляді та моніторингу

173. Відповідно до Р.28 FATF, країни повинні забезпечити, щоб до ВНУП застосовувався ефективний контроль за допомогою нагляду, який здійснюється будь-яким компетентним органом, у тому числі недержавними органами, або ОС, якщо це можливо, і за умови, що ОС може забезпечити дотримання зобов'язань щодо ПВК/ФТ та ефективно регулювати діяльність його членів.
174. Орган саморегулювання (ОС) — це орган, який представляє інтереси спеціалістів будь-якої професії (наприклад, юристів, нотаріусів або агентів з нерухомості), який об'єднує своїх членів та бере участь (як самостійно, так і спільно з іншими регулюючими організаціями) у регулюванні діяльності осіб, які кваліфіковані для доступу та здійснення певного виду діяльності. ОС також виконує функції нагляду або моніторингу (наприклад, для забезпечення дотримання правил, які забезпечують дотримання високих етичних і моральних стандартів працівниками цієї професії). Р.28 дозволяє

ОС здійснювати таку діяльність, але лише в тій мірі, в якій вони здатні забезпечувати дотримання нормативно-правових вимог і коли країна має обґрунтування щодо вибору ОС для виконання наглядових обов'язків самостійно або разом з призначеним компетентним органом. Хоча приватний сектор відіграє важливу роль у зменшенні ризиків сектору нерухомості, але уряд також повинен продовжувати брати у цьому участь, щоб уникнути ситуації, в якій нерухомість є нерегульованою сферою або сферою, у якій дотримання законодавчих вимог є добровільним, що суперечило б стандартам FATF.

175. Органи нагляду та ОС повинні мати достатні повноваження для виконання своїх функцій, і вони повинні включати повноваження щодо моніторингу та накладення ефективних, пропорційних і стримуючих санкцій, а також мати можливість підтримувати відповідні фінансові, людські та технічні ресурси. Органи нагляду та ОС повинні визначати частоту та інтенсивність своїх наглядових або моніторингових дій і необхідне звітування фахівців з нерухомості на основі свого розуміння ризиків ВК/ФТ, беручи до уваги характеристики сектора, зокрема його різноманітність і кількість.
176. Країни повинні забезпечити, щоб органи нагляду та ОС мали все необхідне для виявлення та застосування стримуючих санкцій за недотримання законодавчих вимог їхніми регульованими суб'єктами або членами. Країни також повинні забезпечити, щоб ОС були добре проінформовані про важливість нагляду за ПВК/ФТ, а також про необхідність брати участь у заходах примусу, якщо це необхідно, і щоб регулювання та нагляд за сектором нерухомості були юридично обов'язковими.
177. Країни також повинні усувати ризики, що виникають у зв'язку з конфліктом пріоритетів, які стоять перед ОС, а саме представлення інтересів своїх членів, але водночас відповідальність за нагляд за їхньою діяльністю у сфері ПВК/ФТ. Якщо ОС включає членів піднаглядної групи або представляє сектор, він повинен забезпечити відсутність конфлікту інтересів, наприклад моніторинг/нагляд за практикою власних членів/бізнесу. ОС, основною місією яких є представлення інтересів членів, повинні належним чином контролюватися та піддаватися моніторингу відповідним компетентним органом.
178. Органи нагляду та ОС повинні чітко розподілити відповідальність за управління діяльністю, пов'язаною з ПВК/ФТ, якщо вони також відповідають за інші сфери регулювання.

Вставка 4.8. Приклади найкращих наглядових практик

РОП у Гонконгу, Китай

Управління агентів з нерухомості (Управління) запровадило ризик-орієнтований підхід у нагляді за дотриманням вимог ПВК/ФТ агенцій нерухомості. В рамках нагляду, що здійснюється Управлінням, час від часу проводиться перевірка політик, процедур та системи контролю агентств нерухомості. Фахівці з нерухомості отримують зворотний зв'язок за допомогою різних засобів, зокрема проведення виїзних засідань,

координаційних нарад із представниками сектору нерухомості, направлення рекомендаційних листів тощо. Крім того, Управління заохочує практиків просувати/створювати комплаєнс-культуру щодо ПВК/ФТ за допомогою освітніх програм. Інформація, що отримується під час засідань із представниками сектору нерухомості та при здійсненні нагляду, у свою чергу, допоможе внести зміни до профілів ризику агентств з нерухомості. Починаючи з квітня 2020 року 60 агенцій було переведено на групи нижчого ризику в результаті посилення роботи та таких заходів із забезпечення відповідності нормам ПВК/ФТ, як перегляд політик і процедур компаній для забезпечення відповідності нормам ПВК/ФТ, а також впровадження письмових політик або керівництв, що дозволяють вирішувати питання, пов'язані з ПВК/ФТ.

Практика нагляду в сфері ПВК/ФТ за діяльністю зареєстрованих агентів з нерухомості в Малайзії

Вимоги до відповідності діловим та етичним нормам — органи саморегулювання (ОС)

Діяльність зареєстрованих агентів з нерухомості (ЗАН) у Малайзії регулюється Радою оцінювачів, агентів з нерухомості та управляючих (Рада). Рада керується положеннями Закону про діяльність оцінювачів, агентів з нерухомості та управляючих 1981 року. До початку здійснення своєї діяльності ЗАН повинні виконати відповідні вимоги щодо початку діяльності, які включають вимоги про відповідність діловим та етичним нормам та вимоги наявності практичного досвіду, а також пройти відповідні технічні перевірки та перевірки професійної компетенції.

Нагляд за діяльністю ЗАН, оцінка ризику та заходи щодо підвищення поінформованості

Відповідно до Закону про боротьбу з відмиванням коштів, фінансуванням тероризму та отриманням доходів від незаконної діяльності від 2001 року (Закон), Bank Negara Malaysia (BNM) є уповноваженим органом для нагляду за ПВК/ФТ серед визначених нефінансових установ і професій (ВНУП) та інших фінансових установ, включаючи ЗАН. BNM здійснює нагляд за діяльністю ЗАН, який ґрунтується на ризик-орієнтованому підході. В ході його застосування здійснюється диференціація на підставі результатів Національної оцінки ризиків ВК/ФТ (НОР) і застосовується ризик-орієнтована система нагляду за діяльністю представників ВНУП та інших фінансових установ (Система).

Відповідно до НОР сектор ЗАН оцінюється в рамках секторальної оцінки ризиків ВНУП, опираючись на кількісну та якісну інформацію, що отримується із різних джерел. Оцінюються чисті ризики ВК/ФТ цього сектора з урахуванням його набутих особливості, характеристики та загальної ефективності заходів контролю за зменшенням ризиків. Ця оцінка також охоплює взаємозв'язки між сектором ЗАН та іншими секторами та схильність ЗАН до використання зловмисниками у злочинних цілях.

Нагляд за сектором ЗАН зосереджується на здійсненні виїзного контролю та дистанційному моніторингу, а також на реалізації програм з

підвищення обізнаності. В ході виїзних перевірок перевіряється діяльність підзвітних суб'єктів (ПС), які відбираються на основі надійного процесу відбору в рамках Системи, що відповідає ризик профілю підзвітних суб'єктів. Виїзні перевірки є поглибленими, в ході оцінок аналізується ризик, властивий підзвітним суб'єктам, і якість управління на підставі критеріїв, передбачених у Системі. При застосуванні ризик-орієнтованого підходу інтенсивність наглядових дій визначається на підставі загальних ризиків ВК/ФТ підзвітних суб'єктів, при цьому ретельніший контроль здійснюється щодо тих підзвітних суб'єктів, яким властивий підвищений ризик; зокрема, до них пред'являються вимоги представити план дій і звітувати про вжиті заходи щодо виправлення недоліків, а також звіт незалежного аудитора, що дозволяє перевірити достатність та ефективність вжитих заходів щодо виправлення ситуації.

Під час дистанційного моніторингу BNM використовує обов'язковий Звіт про дані та дотримання вимог (Звіт) в якості інструменту віддаленого моніторингу, який вимагає подання відповідної інформації підзвітними суб'єктами та самооцінки рівня свого дотримання відповідних вимог для того, щоб BNM міг зрозуміти загальний профіль ризику сектору, а також визначити нові ризики та необхідні заходи для їхнього зниження.

BNM використовує комплексний підхід у своїх програмах підвищення обізнаності, зокрема у співпраці з органом ліцензування ЗАН та галузевими асоціаціями. Ініціативи з підвищення обізнаності включають проведення технічних тренінгів у формі фізичних і віртуальних сесій, а також загальнонаціональних конференцій, що проводяться спільно з професійними асоціаціями, поширення матеріалів, присвячених ПВК/ФТ, у вигляді випуску збірників запитань та відповідей (FAQs), керівництв, інформаційних бюлетенів та відеороликів, присвячених підвищенню поінформованості, які забезпечують поінформованість ПС про останні зміни у галузі ПВК/ФТ на національному і міжнародному рівнях.

Джерело: Гонконг, Китай та Малайзія

Розуміння ризику ВК/ФТ: роль країн

179. Країни повинні забезпечити, щоб фахівці з нерухомості застосовували РОП, який відображає характер, різноманітність, рівень розвитку сектора та його профіль ризику, а також ризики ВК/ФТ, пов'язані з окремими фахівцями з нерухомості.
180. Доступ до інформації про ризики ВК/ФТ має важливе значення для ефективного застосування РОП. Країни зобов'язані вживати належних заходів для визначення та оцінки ризиків ВК/ФТ на постійній основі, щоб:
(а) інформувати про можливі зміни в режимі ПВК/ФТ країни, включаючи зміни до законів, нормативних актів та інших заходів; (б) допомагати компетентним органам у розподілі та визначенні пріоритетів ресурсів щодо ПВК/ФТ; та (с) надати інформацію для оцінки ризиків ПВК/ФТ, яка проводиться фахівцями з нерухомості, і національну оцінку ризиків країни.
181. Країни повинні оновлювати оцінки ризиків і мати процедури для надання

відповідної інформації про результати компетентним органам, ОС та фахівцям з нерухомості. У ситуаціях, коли деякі фахівці з нерухомості мають обмежені можливості для виявлення ризиків ВК/ФТ, країни повинні співпрацювати з сектором нерухомості, щоб зрозуміти їхні ризики, як вказано у Вставці 4.2. Країни повинні оприлюднювати у максимально можливому обсязі детальну інформацію про застосування цивільних заходів або кримінальні справи, щоб поінформувати всі зацікавлені сторони про ризики ВК/ФТ.

Вставка 4.9. Важливість спілкування та співпраці для ефективного впровадження РОП**Франція**

Французьким інспекційним підрозділам було запропоновано зосередитися на певних видах операцій з нерухомістю, які більш вразливі до ризику відмивання коштів і фінансування тероризму з огляду на їхнє розташування та клієнтів, з якими вони мають справу. Для цього вони повинні надіслати попередній опитувальник до певної кількості агентств нерухомості, які мають заповнити інформацію про свою діяльність (включно з оборотом, середньою сумою операцій та типом клієнтури) та власну обізнаність щодо таких зобов'язань із ПВК/ФТ, як подання звітів про підозрілу операцію до ПФР.

Ця інформація в поєднанні зі знаннями попередніх даних щодо зобов'язаних суб'єктів (наприклад, штрафи, накладені на них, або інформація, взята з інших розслідувань у сфері захисту прав споживачів) допоможе слідчим підрозділам оцінити ризик вразливості агентів з нерухомості до ВК/ФТ. Впровадження цієї методики дозволило слідчим підрозділам виявляти більшу кількість суб'єктів, які не дотримуються законодавчих вимог.

Генеральний директорат з питань конкуренції, захисту прав споживачів і запобігання шахрайству (DGCCRF) — наглядовий орган Франції — разом з ПФР брав участь у більшій кількості заходів з підвищення обізнаності, щоб залучити професійні організації та зобов'язаних осіб у сфері ПВК/ФТ. У результаті таких заходів протягом 2018 і 2019 років фахівці повідомляли про більшу кількість підозрілих операцій, незважаючи на те, що рівень звітування залишається обмеженим у порівнянні з кількістю операцій, здійснених агентами з нерухомості.

Джерело: Франція

182. Органи нагляду та ОС повинні у відповідних випадках використовувати різні джерела для виявлення та оцінки ризиків ВК/ФТ. Вони можуть включати, але не обмежуватись цим, національні оцінки ризиків юрисдикції, наднаціональні оцінки ризиків, національні або міжнародні типології, експертизи наглядових органів, погляди приватного сектору та відгуки правоохоронних органів і ПФР, включаючи ЗПО. Необхідну інформацію також можна отримати за допомогою практики обміну інформацією та співпраці між наглядовими органами у сфері ПВК/ФТ, коли існує більше ніж один регуляторний орган для різних секторів (наприклад, юристи, бухгалтери та агенти з нерухомості).
183. Такі джерела також можуть бути корисними для визначення ступеня, до якого фахівці з нерухомості здатні ефективно керувати ризиками ВК/ФТ. Обмін інформацією та співпраця мають забезпечуватися між наглядовими особами з питань ПВК/ФТ у всіх секторах (наприклад, юристи, бухгалтери,

агенти з нерухомості тощо).

184. ПФР мають унікальну можливість забезпечити інформаційну основу для діяльності наглядових органів завдяки своїй незалежності та ролі в аналізі та розповсюдженні фінансової інформації для сприяння розробці нормативних актів і правоохоронних заходів, пов'язаних із ризиками ВК/ФТ. Органи нагляду повинні покладатися на ПФР і надавати їм повноваження для використання свого доступу до конфіденційної фінансової інформації та ознайомлення з розслідуваннями правоохоронних органів, щоб покращити розуміння наглядовими органами ризиків і вразливостей у секторі нерухомості, а також індикаторів ризику («червоних прапорців»), якими можуть скористатися фахівці з нерухомості та банки. Органи нагляду повинні покладатися на ПФР щодо отримання як регулярних, так і вузькоспеціалізованих продуктів для галузі нерухомості в рамках повноважень ПФР щодо обміну інформацією згідно з Р.29. Застосування такого підходу до ПФР призведе до кращої поінформованості наглядової організації, які можуть вживати більш рішучих дій щодо виявлення та зниження ризиків ВК/ФТ, моніторингу та нагляду, заходів впливу, секторальних оцінок ризиків та постійного перегляду РОП наглядовими органами.
185. Органи нагляду та ОС повинні давати керівництва для фахівців з нерухомості щодо проблемних питань. Керівництва слід оновлювати, якщо це необхідно, щоб вони залишалися точними та актуальними (тобто відображали поточну ситуацію та динамічні ризики, включаючи нові технології та нові тенденції).
186. Компетентні органи також можуть розглянути можливість проведення цільової секторальної оцінки ризиків для покращення свого розуміння особливостей середовища, в якому працюють фахівці з нерухомості в країні, і характеру послуг, які вони надають. Це може включати оцінку інших взаємопов'язаних секторів, які також залучені до операцій з нерухомістю, як-от установи, що організовують або пропонують фінансування, юристи тощо.
187. Крім того, наглядові органи та ОС повинні:
 - Розуміти рівень набутого ризику, включаючи характер і складність послуг, що надаються фахівцями з нерухомості. Наглядові органи та ОС також повинні враховувати тип послуг, які надають фахівці з нерухомості, а також розмір компанії та її бізнес-модель, структуру корпоративного управління, комплаєнс-культуру в організації, фінансову та бухгалтерську інформацію, канали доставки, профілі клієнтів, географічне розташування та країни здійснення операцій.
 - Враховувати засоби контролю, які мають фахівці з нерухомості, і наявні ресурси для зменшення ризику ВК/ФТ (наприклад, якість політики управління ризиками, наявність функцій внутрішнього нагляду та якість нагляду за будь-якими аутсорсинговими та субпідрядними угодами). Наглядові органи та ОС повинні вимагати від фахівців з нерухомості наявності програм щодо ПВК/ФТ в рамках групи. Політики та процедури необхідно послідовно застосовувати, і

таке застосування повинно контролюватися у всій групі²⁷;

- Прагнути забезпечити, щоб фахівці з нерухомості були повністю обізнані та дотримувались заходів ідентифікації та верифікації клієнта (як фізичних, так і юридичних осіб), отримували дані про джерела статків та коштів клієнта, якщо це необхідно, і забезпечення прозорості бенефіціарної власності. Усі ці питання є наскрізними і впливають на низку аспектів нагляду за ПВК/ФТ.
- Періодично переглядати свою оцінку профілів ризику ВК/ФТ фахівців з нерухомості, включно з випадками, коли змінюються обставини або з'являються відповідні нові загрози, і належним чином повідомляти цю оцінку сектору.
- Забезпечити що фахівці з нерухомості належним чином оцінюють ризики, пов'язані з юридичними особами та юридичними утвореннями, такими як трасти. Це включає ризик використання юридичних осіб або правових утворень для приховування бенефіціарного володіння нерухомим майном у злочинних цілях.

Зменшення ризику ВК/ФТ

188. Органи нагляду та ОС повинні вживати належних і пропорційних заходів для зниження та управління ризиком ВК/ФТ, включно з виділенням більшої кількості наглядових ресурсів для сфер із вищим ризиком ВК/ФТ. Подібно до того органи нагляду та ОС повинні визначати частоту та інтенсивність цих заходів на основі свого розуміння притаманних ризиків ВК/ФТ. Це означає, що наглядові органи повинні визначати частоту та інтенсивність періодичних оцінок на основі рівня ризику відмивання коштів та фінансування тероризму, на який наражається сектор та окремі організації. Це також означає, що там, де детальний нагляд за всіма агентами, брокерськими компаніями та іншими відповідними професіями для цілей протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму є неможливим, наглядові органи повинні надавати пріоритет сферам, що становлять найвищий ризик, одночасно проводячи менш ресурсомісткі наглядові заходи щодо фахівців із нижчим ризиком (наприклад, документальні перевірки та опитувальники).
189. Відповідно до стандартів FATF, країни можуть визначати порогові значення для компаній з низьким рівнем ризику, що може полегшити діяльність органів із нагляду та дати їм змогу зосередити увагу на компаніях з вищим ризиком, якщо ці характеристики відповідають ризикам, визначеним у національній оцінці ризиків.
190. Щоб визначити, які фахівці з нерухомості становлять найбільший ризик бути використаними злочинцями у цілях ВК/ФТ, необхідно визначити характеристики та вразливості сектору. Це включає врахування

²⁷ Додаткову інформацію про групову політику щодо ВНУП див. у Рекомендаціях 18 і 23 FATF («Застосування корпоративних програм нефінансовими установами та професіями»), листопад 2021 р. Доступно за посиланням: www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/recommendations/pdfs/Explanatory-Materials-R18-R23.pdf

ймовірності та впливу (як національного, так і міжнародного) ризику ВК/ФТ. Імовірність означає можливість ВК/ФТ внаслідок діяльності, яку здійснюють фахівці з нерухомості, та середовища, в якому вони працюють. Ризик також може збільшуватися або зменшуватися залежно від інших чинників, а саме:

- Ризик, пов'язаний з послугами і продуктами (ймовірність того, що послуги або продукти можуть бути використані для ВК/ФТ).
- Ризик, пов'язаний з клієнтами (наприклад, ймовірність того, що кошти клієнтів можуть мати кримінальне походження, тощо).
- Характер операцій (наприклад, спосіб оплати, частота, обсяг, тип нерухомості, що купується, залучені контрагенти).
- Характер пропонованих послуг.
- Географічний ризик (чи фахівці з нерухомості ведуть бізнес у більш ризикованих місцях, наприклад, у певних регіонах або областях); та
- Інші індикатори ризику ґрунтуються на поєднанні об'єктивних чинників і досвіду, наприклад більш широка взаємодія наглядового органу з фахівцями з нерухомості та компаніями, а також інформація про комплаєнс-історію компанії, скарги на фахівця або якість його засобів внутрішнього контролю.
- Інші такі чинники можуть включати інформацію з урядових/правоохоронних джерел, викривачів або негативні новини з надійних джерел чи засобів масової інформації, зокрема ті, що стосуються предикатних злочинів для ВК/ФТ або фінансових злочинів.

191. Застосовуючи РОП, органи нагляду та ОС можуть розглянути можливість розподілу зобов'язаних суб'єктів, які мають подібні характеристики та профілі ризику, у групи для цілей нагляду. Деякі сектори, зокрема ВНУП, до яких входять агенти з нерухомості, мають дуже велику кількість організацій, тому зрозуміти ризики ВК/ФТ для кожної складно, оскільки наглядові органи можуть мати обмежений обсяг або взагалі не мати даних про діяльність окремих організацій. Отже, наглядові органи за фахівцями з нерухомості можуть спробувати визначити підгалузі, сегменти ринку чи кластери всередині сектора та зрозуміти їхні відповідні особливості чи характеристики, щоб можна було встановити профілі ризику на підгалузевому чи сегментному рівні. Сюди можуть входити такі групи, як: ринки нерезидентів/іноземних покупців, ринки елітної нерухомості, ринки житлової нерухомості, ринки комерційної нерухомості, ринки великомасштабних будівельних проектів, а також різні типи зобов'язаних суб'єктів, в тому числі великі фірми з більшою кількістю виділених ресурсів і персоналу для ПВК/ФТ та меншими фірмами з особами, які на додаток до інших функцій виконують обов'язки з питань ПВК/ФТ.

192. За допомогою такого групування органи нагляду можуть отримати комплексне уявлення про сектор нерухомості, на відміну від підходу, за якого органи нагляду зосереджуються на індивідуальних ризиках, які становлять окремі фахівці. Подібно до наведеного вище, приклади

характеристик і профілів ризику можуть включати розмір бізнесу, тип майна, залученого до операції, тип клієнтів і географічні сфери діяльності.

193. Органи нагляду та ОС повинні на постійній основі оновлювати свою оцінку ризиків. На основі результатів оцінки визначаються ресурси, необхідні для нагляду за агентами з нерухомості, а також іншими професіями та фірмами, і коригується підхід до регулювання.
194. Співробітництво та обмін інформацією на національному рівні між ПФР та органами нагляду за сектором нерухомості та іншими секторами, включаючи правоохоронні, розвідувальні та податкові органи, також може бути важливим для ефективного моніторингу та нагляду за сектором. Така співпраця та координація можуть допомогти уникнути прогалин і дублювання у надгляді та забезпечити обмін кращими практиками та висновками. Де це доречно, слід заохочувати обмін інформацією між наглядовими та правоохоронними органами про активні розслідування неправомірної поведінки та завершені справи. Для обміну інформацією слід застосовувати протоколи та заходи безпеки для захисту особистих даних.

Інструменти нагляду та здійснення нагляду в рамках ризик-орієнтованого підходу

Загальний підхід

195. Органи нагляду повинні навчати фахівців з нерухомості використанню РОП, заохочувати їх застосовувати його та контролювати таке застосування, і таке застосування повинно відповідати рекомендаціям FATF і ризикам бізнес-моделі та діяльності, а також обсягу діяльності та робочого середовища.
196. Сектор нерухомості взаємопов'язаний з іншими секторами, включно з банківським сектором та іншими суб'єктами, залученими до операцій з нерухомістю, які можуть не мати вимог ПВК/ФТ або застосовувати їх по-різному в різних юрисдикціях (наприклад, іпотечні брокери, приватні кредитори, оцінювачі тощо). Органи нагляду повинні добре розуміти чинники ВК/ФТ, що впливають на сектор нерухомості, і за необхідності вносити відповідні коригування до свого РОП до нагляду.
197. Органи нагляду повинні звернути увагу на те, що відповідно до РОП, особливо в секторі нерухомості, враховуючи різноманітність розміру, масштабу операцій, бізнес-моделей і національних нормативних вимог, можуть існувати вагомі причини для відмінностей у заходах контролю. Отже, не існує універсального підходу, і, оцінюючи доцільність застосування РОП, наглядові органи та ОС повинні брати до уваги переваги цих відмінностей, застосовуючи пропорційні заходи реагування.
198. Нагляд за впровадженням РОП є складним завданням. Щоб бути ефективним, наглядовий орган повинен враховувати такі загальні принципи:
 - а) Забезпечити відповідні ресурси та їх ефективний розподіл.
 - Для розуміння необхідних ресурсів і навичок, необхідних для

наглядового органу є важливою обізнаність щодо ВК/ФТ у сфері нерухомості та яким чином сектор вразливий до ВК/ФТ. З огляду на ризики ВК/ФТ, а також розмір та складність сектору, наглядові органи повинні мати достатні фінансові, людські та технічні ресурси для належного розвитку та застосування ризик-орієнтованого нагляду.

- b) Акцент наглядового органу на ефективному запровадженні засобів контролю фахівцями з нерухомості.
 - Для ефективного РОП органи нагляду також повинні зосередитися на оцінці якості заходів щодо зниження ризиків у сфері нерухомості. Органи нагляду повинні чітко сформулювати свої очікування та повідомити про них, включно з необхідними коригувальними заходами або штрафами, якщо існують недоліки або невідповідність у заходах брокерської компанії щодо ПВК/ФТ.
- c) Проведення поточного огляду для розробки надійного ризик-орієнтованого підходу.
 - Органи нагляду та ОС повинні використовувати свої висновки для перегляду та оновлення своїх оцінок ризиків ВК/ФТ і, за необхідності, розглянути актуальність їхнього підходу до нагляду за ПВК/ФТ та чинних норм та керівництв щодо ПВК/ФТ. За необхідності та відповідно до вимог конфіденційності ці висновки слід повідомляти брокерам з нерухомості, щоб вони могли покращити свій власний РОП.
- d) Оцінювання ефективності ризик-орієнтованого нагляду.
 - Ведення документації є важливим, щоб наглядові органи могли документувати та оцінювати важливі рішення, пов'язані з наглядом у сфері ПВК/ФТ. Наглядові органи повинні мати відповідну політику зберігання інформації та мати можливість легко отримувати інформацію, дотримуючись відповідних вимог законодавства про захист даних. Ведення документації має вирішальне значення для роботи наглядових органів, а також для режиму ПВК/ФТ в більш широкому контексті. Проведення належного забезпечення якості також є наріжним каменем процесу нагляду і дає змогу забезпечити, що прийняття рішень/санкції є послідовними для всіх піднаглядних суб'єктів.
 - Органи нагляду та ОС повинні постійно оцінювати тип даних, які надаються їм сектором і в рамках їхньої власної організації. Вони повинні розглянути, які рішення спираються на конкретні типи даних і чи можуть додаткові джерела даних бути корисними для прийняття рішень, а також як ефективно зберігати дані. Проте органи нагляду та ОС також повинні уникати ситуації, за якої вони надто покладатимуться на дані для здійснення наглядових функцій. Коли доступні дані неповні, необхідно використовувати інші ресурси. Типи даних, які можуть представляти інтерес, можуть включати дані, пов'язані зі звітуванням про підозрілі операції, загальні показники річної звітності щодо кількості операцій і

рахунків, а також дані про готівкові платежі.

- е) Забезпечення виконання зобов'язань, включаючи виправлення, пропорційні та стримуючі санкції
 - Органи нагляду повинні здійснювати безперервний активний нагляд, включаючи виїзні та документальні перевірки. Наглядові органи повинні мати бажання та бути здатними застосовувати пропорційні та стримуючі санкції, будь то цивільні, кримінальні чи адміністративні. Такий вид активного нагляду є важливим, оскільки країни запроваджують нові або посилені засоби контролю та намагаються змінити застарілі уявлення щодо засобів зменшення ризиків ВК/ФТ у секторі нерухомості.

Інструменти розслідування

- 199. Наглядові органи та ОС також повинні постійно оцінювати, чи слід застосовувати нові інструменти розслідування для підвищення загальної здатності виявляти, оцінювати та зменшувати ризик ВК/ФТ. Співпраця між різними національними органами влади та їхніми ПФР є важливою для доступу до даних та обміну інформацією, а також для досягнення ефективності.
- 200. Хоча це може ґрунтуватися на власній ініціативі наглядового органу та ОС, їх також слід заохочувати до впровадження нових інструментів у відповідь на виявлені ризики або інші проблеми ВК/ФТ. Інструменти можуть включати різноманітні нові типи заходів зі збору даних або будь-які інші елементи, які полегшують здатність наглядових органів виявляти, оцінювати та зменшувати ризик ВК/ФТ. До прикладів інструментів, які застосовуються у відповідь на значні ризики ВК/ФТ, можна віднести судові накази щодо непоясненого майна у Великій Британії та судові накази про операції, що перевищують певну суму, у Сполучених Штатах Америки (див. Вставку 4.3).

Вставка 4.10. Інструменти розслідування

Судові накази щодо непоясненого майна (UWO) — Велика Британія

У Великій Британії судові накази щодо непоясненого майна (UWO) — це слідчий судовий наказ, винесений у Високому суді щодо особи, чиї активи вартістю понад 50 тис. фунтів стерлінгів видаються непропорційними до її доходу, і походження її статків не можна пояснити. UWO вимагає від респондента пояснити протягом визначеного періоду часу характер і обсяг його майнових прав, пов'язаних з активом, як актив був отриманий, витрати, пов'язані з його отриманням, та будь-яку іншу інформацію, «як може бути зазначено».

Активи не можуть бути повернені на підставі тільки UWO. Однак інформація, отримана в ході таких пояснень, може бути згодом використана під час цивільного судочинства, пов'язаного з їхнім поверненням. Особу також можна визнати винною у вчиненні правопорушення, якщо вона надала неправдиву або оманливу інформацію у відповідь на UWO.

UWO було винесено проти бізнесмена, оскільки слідчі стверджували, що його статки, ймовірно, були накопичені злочинним шляхом. Результатом розслідування стала письмова угода з бізнесменом про передачу майна майже на 10 мільйонів фунтів стерлінгів, включаючи десятки нерухомості.

Судовий наказ про операції, що перевищують певну суму (GTO) — США

У США розпорядження судовий наказ про операції, що перевищують певну суму (GTO) є законодавчим механізмом Мережі боротьби з фінансовими злочинами (FinCEN), який накладає тимчасові вимоги щодо ведення записів і звітності для національної фінансової установи чи групи національних фінансових установ, будь-якої національної нефінансової торгової компанії або підприємства або груп національних нефінансових торгових компаній або підприємств в рамках певного географічного регіону. Вимоги щодо ведення записів і звітності, що накладаються відповідно до GTO, повинні стосуватися операцій, пов'язаних із оплатою, отриманням або переказом коштів. Строк дії GTO не може перевищувати 180 днів, але може бути продовжений у разі необхідності.

Мережа FinCEN може видати GTO з власної ініціативи або на вимогу правоохоронних органів. У кожному випадку FinCEN має надати обґрунтування для необхідності додаткових вимог для виконання цілей Закону про банківську таємницю (ЗБТ) або для запобігання ухиленню від нього. У такій ситуації, FinCEN може, наприклад, видати розпорядження GTO для підтримки розслідування правоохоронних або регуляторних органів, а також для виявлення нормативних прогалин або підтримки потенційного регулювання.

З 2016 року FinCEN випускає та оновлює GTO для усунення вразливостей до відмивання коштів у секторі нерухомості. Такі GTO наклали тимчасові вимоги щодо ведення обліку та звітності для компаній, що займаються страхуванням права власності, які беруть участь у певних нефінансованих покупках житлової нерухомості юридичними особами. Правоохоронні

органи повідомляють, що інформація, подана відповідно до цих судових наказів, надала краще розуміння щодо активів, якими володіють особи, які становлять інтерес для слідства, призвела до конфіскації активів, а також допомогла знайти потенційні зачіпки та виявити нові об'єкти для розслідування.

Джерело: Велика Британія та США

Моніторинг та нагляд

201. Органи нагляду та ОС повинні вжити заходів для ефективного моніторингу сектору нерухомості. Характер цього моніторингу залежатиме від профілів ризику, підготовлених наглядовим органом або ОС та пов'язаним РОП. Крім того, наглядовий підхід має бути гнучким, щоб наглядовий орган або ОС могли коригувати або оновлювати свою оцінку ризиків на постійній основі (див. Вставку 4.4). Результати кожної оцінки допоможуть визначити ресурси, виділені для нагляду за фахівцями з нерухомості, групами фахівців з нерухомості чи агентствами нерухомості, а також допоможуть органам нагляду та ОС ефективно адаптувати свій підхід до регулювання. Способи, за допомогою яких наглядові органи можуть вносити зміни до свого підходу, що дозволяють більш ефективно боротися з ризиками:

а) Вибір виду нагляду за ПВК/ФТ.

- Інструменти нагляду, які можна використовувати окремо або в комбінації для досягнення запланованих результатів нагляду.
- Дистанційний нагляд може включати віддалений моніторинг, який допомагає наглядовим органам бути в курсі інформації про ризики ВК/ФТ, набуті профілі ризику регульованих організацій і потенційні недоліки засобів контролю в цих організаціях. Сюди також можуть входити проведення тематичних перевірок, які можуть зосереджуватися на одному або кількох конкретних аспектах систем ПВК/ФТ суб'єктів та таких засобах контролю, як моніторинг операцій або виявлення ПЗО. Одного дистанційного нагляду в ситуаціях підвищеного ризику може бути недостатньо.
- Здійснення нагляду на місці пропонує органам нагляду можливість проводити більш ретельний аналіз засобів контролю суб'єктів шляхом вибіркової перевірки. Наприклад, це може включати опитування персоналу, перегляд документації та тестування їхніх систем моніторингу (автоматичних чи ручних), а також оцінку процедур НПК та процедур ПВК/ФТ, а також того, як вони функціонують на практиці (і чи дотримуються їх). У зв'язку з цим, коли оцінка ризиків регульованих установ перевіряється повторно, перед виїзною перевіркою також може бути здійснено (попередню) дистанційну перевірку.
- Деякі елементи наглядових заходів, у тому числі вибіркові перевірки, також можна ефективно проводити віддалено шляхом отримання інформації від суб'єкта та застосування Наглядової технології (SupTech). Якщо віддалену перевірку в реальному часі провести неможливо, попередня вибірка стандартна перевірка може доповнити додаткову, більш цілеспрямовану перевірку в реальному часі на місці. Наприклад, під час проведення оцінки системи НПК необхідно виконати відбір клієнтів (випадковий вибір/на основі рівня ризику тощо) і під час оцінки в реальному часі — попросити члена компанії провести оцінку ризику клієнта, документацію щодо НПК тощо.

б) Коригування періодичності проведення поточного нагляду в сфері

ПВК/ФТ

- Органи нагляду та ОС повинні проактивно коригувати частоту заходів із нагляду у сфері ПВК/ФТ відповідно до виявлених ризиків і поєднувати періодичні перевірки та спеціальний нагляд у сфері ПВК/ФТ відповідно до виникнення проблем (наприклад, у результаті повідомлення викривача, інформації від правоохоронних органів або висновків інших наглядових органів, отриманих у результаті включення брокерських компаній у сфері нерухомості до вибіркового тематичного огляду).
 - с) Регулювання характеру та інтенсивності нагляду за ПВК/ФТ.
 - Органи нагляду повинні прийняти рішення щодо доцільного обсягу або рівня оцінки відповідно до виявлених ризиків з метою оцінки актуальності політик та процедур агентства з нерухомості, розроблених для запобігання зловживанню ними.
 - Приклади більш інтенсивного нагляду можуть включати таке: детальний аналіз систем і файлів для перевірки впровадження та актуальності оцінки ризиків підприємства, файлів НПК та звітності, зокрема звітів про підозрілі операції, політик ведення записів, заходів та процесів постійного моніторингу та внутрішнього аудиту. Це також може включати співбесіди з операційним персоналом, фахівцями з нерухомості, які діють від імені фірми, вищим керівництвом і радою директорів, де це можливо, а також проведення оцінки ПВК/ФТ окремих напрямків діяльності.
202. Хоча більшість наглядових ресурсів має бути спрямовано на сфери підвищеного ризику ВК/ФТ, стратегії нагляду також мають визначати підхід до нагляду для сфер із меншим ризиком ВК/ФТ. Наприклад, наглядові органи також повинні переконатися, що навчання та інформаційно-роз'яснювальна робота поширюються на сектори з меншим ризиком, щоб вони могли впроваджувати ризик-орієнтовані пропорційні заходи, а також допомагати виявляти та повідомляти про будь-які ризики ВК/ФТ, які можуть виникнути. Важливо, що органи нагляду повинні детально вказати, що фахівці з нерухомості повинні надавати ресурси та приділяти увагу сферам, визначеним як такі, що становлять низький ризик ВК/ФТ.

Вставка 4.11. Приклади використання РОП для нагляду за діяльністю сектору нерухомості**Сінгапур**

Рада агентств нерухомості Сінгапуру («Регулятор») регулює сектор агентств нерухомості, застосовуючи ризик-орієнтований підхід до нагляду і впроваджуючи більш суворий наглядовий контроль до агентств нерухомості з підвищеним ризиком. Це насамперед передбачає більш часті виїзні перевірки агентів з нерухомості (агентств нерухомості) з підвищеним ризиком для оцінки їхньої відповідності вимогам ПВК/ФТ. Крім того, завдяки використанню

аналітики даних про операції з майном, Регулятор може ретельно перевіряти операції, які під час перевірок вважаються такими, що становлять підвищений ризик (наприклад, операції з приватними об'єктами нерухомості, які є більш сприятливими для ВК, операції з країнами, які мають недоліки щодо ВК/ФТ).

Для агентів з нерухомості з меншим ризиком нагляд і моніторинг теж проводиться регулярно за допомогою документальних перевірок Регулятора. Це також зменшує потребу у фізичній взаємодії у світлі пандемії COVID-19, що триває. Якщо під час таких дистанційних перевірок виявлені невідповідності, Регулятор надсилає попередження агенту з нерухомості та вимагає усунення виявлених недоліків. Якщо під час дистанційної перевірки буде виявлено, що агент з нерухомості має невідповідні засоби контролю за ПВК/ФТ (наприклад, нездатність проводити НПК, відсутність внутрішніх політик, процедур і засобів контролю для управління та ефективного зменшення ВК/ФТ), Регулятор проводить комплексну виїзну перевірку участю агента з нерухомості.

Регулятор також проводить спеціальні (ad hoc) перевірки, коли отримує будь-яку достовірну несприятливу інформацію або оперативні дані (наприклад, від правоохоронних органів через Міжвідомчу групу ризиків і типологій, до складу якої входять усі відповідні наглядові, регуляторні, правоохоронні та політичні органи) про агентства з нерухомості або їхніх представників.

Джерело: Сінгапур

Правозастосування

203. Р.28 вимагає, щоб органи нагляду мали достатні повноваження для виконання своїх функцій, включаючи повноваження контролювати дотримання законодавчих вимог агентами з нерухомості та особами інших професій, які перебувають під їхнім наглядом. Р.35 вимагає, щоб країни мали повноваження накладати санкції, будь то кримінальні, цивільні чи адміністративні, на ВНУП. Санкції повинні також бути доступними до застосування до членів правління та вищого керівництва брокерської компанії або фірми з нерухомості, якщо вони не дотримуються вимог.
204. Органи нагляду повинні використовувати пропорційні дії в межах правової системи своєї країни, включаючи низку наглядових втручань і коригувальних дій, щоб забезпечити своєчасне усунення будь-яких виявлених недоліків. Санкції можуть варіюватися від неофіційних або письмових попереджень, догани та осуду до штрафних заходів (включно з позбавленням ліцензії та кримінальним переслідуванням, якщо це доречно) за більш грубі порушення, оскільки виявлені недоліки можуть мати більші наслідки. Загалом, системні збої або істотно невідповідні засоби контролю, а також навмисна або свідомо неправомірна поведінка та необачне ігнорування відповідності засобів контролю зазвичай мають призводити до більш суворих заходів наглядового реагування.

205. Заходи правозастосування з боку наглядових органів та ОС мають бути пропорційними і мати стримуючий ефект. Наглядові органи та ОС повинні мати (або повинні делегувати органам, які мають) достатні ресурси для розслідування та моніторингу недотримання законодавчих вимог. Завданням правозастосування повинно бути усунення переваг, пов'язаних із недотриманням законодавчих вимог.

Керівництво, зворотній зв'язок та співпраця

206. У рамках стратегії нагляду органи нагляду повинні повідомляти про свої очікування щодо дотримання фахівцями або агентствами нерухомості своїх правових та нормативних зобов'язань. Це можна зробити через процес консультацій після залучення відповідних зацікавлених сторін, наприклад із приватного сектору. Керівництво для сектору нерухомості також має включати ризик ВК/ФТ у цьому секторі та окреслювати індикатори ВК/ФТ (операційні та поведінкові), щоб допомогти їм ідентифікувати підозрілі операції.
207. У тих випадках, коли керівництво, випущене наглядовими органами, має загальний характер і в ньому описуються загальні принципи, воно може бути доповнене іншим керівництвом, підготовленим сектором нерухомості або його представниками, де описуються проблеми його діяльності; воно може бути докладнішим і містити більше пояснень. Крім цього, наглядові органи можуть розглянути можливість випуску керівництва щодо здійснення операційної діяльності агентств з нерухомості, якщо воно буде вважатися корисним для здійснення більш масштабної наглядової діяльності.
208. Наглядові органи повинні співпрацювати з іншими відповідними регулюючими та наглядовими органами своєї та інших країн для мінімізації відмінностей застосування міжнародних та національних стандартів. Це особливо важливо, якщо за нагляд відповідає більше ніж один наглядовий орган (наприклад, наглядовий орган з питань поведінки на ринку та наглядові органи з ПВК/ФТ працюють у різних установах або в окремих підрозділах одного агентства). Якщо це можливо, відповідні регуляторні та наглядові органи повинні розглянути можливість підготовки спільних керівництв.
209. Наскільки це можливо, наглядові органи та ПФР повинні надавати своєчасний зворотний зв'язок фахівцям з нерухомості щодо ефективності їхніх систем моніторингу/звітності, якості ЗПО та контролю за ПВК/ФТ загалом. Чітко визначений та добре розвинений механізм зворотного зв'язку може підвищити ефективність системи моніторингу та нагляду для виявлення якомога більшої кількості підозрілих операцій. Якщо це можливо, то можна також розглянути можливість підготовки керівництва про індикатори можливого ризику в секторі нерухомості, за погодженням з сектором.
210. Обмін інформацією між державним і приватним секторами, наприклад обмін i) оцінками ризиків ВК/ФТ; ii) типологіями (тобто тематичними дослідженнями) того, як особи, що відмивають кошти або фінансують тероризм, можуть зловживати сектором нерухомості, можуть допомогти у

наданні відповідних та оновлених керівництв і зворотного зв'язку (див. Вставку 4.5). Щоб добре розуміти ризики, з якими стикаються піднаглядні організації, органи нагляду повинні підтримувати постійну взаємодію з приватним сектором. Типології ВК/ФТ швидко розвиваються, і приватний сектор з огляду на їхній безпосередній контакт із клієнтами може бути в змозі першим виявити ці зміни та повідомити про них наглядовим органам. Постійна координація між органами нагляду та іншими державними органами у взаємодії з приватним сектором забезпечує надання останнім чітких повідомлень щодо очікувань від управління ризиками. Якщо можливо, взаємодія з сектором має включати навчання та підвищення обізнаності.

211. Наглядові органи також повинні посилювати міжнародне співробітництво та механізми співпраці в необхідних та актуальних межах, щоб забезпечити більш успішну розробку стандартів, гармонізованих політик, процедур і засобів контролю, а також краще розуміння загальних ризиків ПВК/ФТ.

Вставка 4.12. Приклади інформаційно-просвітницької роботи контролюючих органів

Приклад цільової інформаційно-просвітницької програми в Гонконзі, Китай

У рамках інформаційно-просвітницьких програм Управління агентів з нерухомості (Управління), спрямованих на підвищення обізнаності агентів з нерухомості щодо нормативних вимог ПВК/ФТ, Управління запустило «Програму інструкцій щодо обов'язків у сфері боротьби з відмиванням коштів і фінансуванням тероризму», відповідно до якої було надано особисті вказівки та допомогу невеликим компаніям, які зазвичай мають менше фінансових або людських ресурсів для призначення особи, яка б виконувала виключно обов'язки комплаєнс-спеціаліста. Інформація, зібрана після вивчення анкети, заповненої агентствами, які відвідали представники Управління, свідчила про надзвичайно позитивні відгуки про програму; всі вони погодилися, що програма покращила їхню обізнаність щодо нормативних вимог.

Нагляд та обізнаність у секторі нерухомості в Мексиці

У Мексиці фахівці, які беруть участь у купівлі-продажі нерухомості, є звітуючими суб'єктами (ЗС), які відповідають мексиканській правовій базі, зазначеній у статті 17 розділу V Федерального закону про запобігання та виявлення операцій з грошовими ресурсами незаконного походження (Закон). Так само в статті 18 того ж закону встановлюються обов'язки, які мають виконувати ЗС, а Служба податкового адміністрування (Служба) є наглядовим органом за дотриманням законодавчих вимог.

Служба здійснила такі дії щодо здійснення нагляду на підставі РОП: у жовтні 2019 року були направлені запрошення стати членами Національного реєстру ВНУП тим суб'єктам сектору нерухомості, які не були його членами; крім цього, були проведені виїзні та дистанційні

перевірки на підставі високого або низького ризику. Були виявлені повторювані порушення, і щодо них було здійснено роз'яснювальну роботу в режимі особистої зустрічі та онлайн; постійно надсилалися зауваження та коментарі, вносилися зміни до профілів ризиків, а також здійснювався моніторинг діяльності фахівців і їм надавалися рекомендації.

У Національному реєстрі ВНУП сектор нерухомості є другим видом діяльності за кількістю зареєстрованих ЗС, тому заохочення цього сектору до кращого розуміння, оцінки та всебічного управління ризиками, пов'язаними з відмиванням коштів, є пріоритетним напрямком.

Сектор нерухомості є третім серед ВНУП за кількістю візитів наглядового органу (Служби). Інформація, отримана в результаті виїзних та дистанційних перевірок, свідчить, що регулярні порушення, вчинені ЗС в секторі нерухомості, пов'язані з такими чинниками:

1. 77% пов'язано з відсутністю належних заходів для проведення належної перевірки щодо клієнта (НПК).
2. 13% пов'язано з неподанням повідомлень у встановлені строки та у формі, визначеній державними органами.
3. 7% пов'язано з відсутністю належних заходів для проведення правильної ідентифікації бенефіціарного власника.
4. Решта 3% відповідає іншим зобов'язанням, описаним у статті 18 *Федерального закону про запобігання та виявлення операцій з грошовими ресурсами незаконного походження* (Закон).

У відповідь на це у березні 2020 року Служба провела додаткову роз'яснювальну роботу в секторі нерухомості. Це допомогло підвищити обізнаність в секторі нерухомості та посилити заходи, які дозволяють ефективно зменшити ризики. Це полегшило виконання їхніх зобов'язань перед національними органами влади та роз'яснило сумніви щодо правильного виконання зобов'язань, встановлених у національному законодавстві, та його вплив у рамках міжнародних рекомендацій.

У майбутньому Служба планує здійснити такі дії: особисті та онлайн зустрічі з представниками сектору нерухомості для забезпечення постійного зворотного зв'язку; навчальні заняття через цифрові платформи; випуск керівних матеріалів, таких як брошури, презентації, секторальний аналіз тощо. Ці заходи будуть спрямовані на підвищення обізнаності та чутливості ЗС, забезпечуючи відповідне впровадження ризик-орієнтованого підходу як сектором нерухомості, так і наглядовим органом у Мексиці.

Оперативна довідка щодо ВК/ФТ у секторі нерухомості, Канада

Канадський Центр аналізу фінансових операцій і звітів (FINTRAC) створив оперативний короткий опис індикаторів відмивання коштів у фінансових операціях, пов'язаних з нерухомістю. Довідка містить детальні вказівки щодо індикаторів ВК/ФТ з метою покращення якості

звітування про підозри у ВК, пов'язаних із відповідними операціями з нерухомістю, а також для усунення непорозумінь, пов'язаних із природою методів ВК та їхньою складністю. Вона призначена як керівництво для брокерів з нерухомості, агентів і забудовників, а також для інших типів суб'єктів звітування, які також беруть участь у фінансових операціях, пов'язаних з нерухомістю.

В оперативній довідці описано, як злочинці вводять незаконні кошти у фінансову систему Канади за допомогою методів і технологій, які маскують їх під законні фінансові операції. Це дозволяє злочинцям купувати активи та зрештою продавати їх, щоб користуватися коштами, отриманими нібито чесним шляхом. Вони також можуть зберігати активи, придбані за незаконні кошти, для інвестицій, здійснення незаконної діяльності або як механізм майбутньої діяльності по відмиванню коштів. Приклади поширених методів, які використовують злочинці для відмивання незаконних коштів через операції, пов'язані з нерухомістю, можуть включати занижену або завищену вартість майна, швидку послідовну купівлю та продаж, залучення третіх сторін або компаній, які віддаляють операцію від джерела незаконно отриманих коштів, за участю деяких юристів, бухгалтерів, агентів з нерухомості та фінансових радників, готівку з незаконних джерел та приватні продажі. Злочинні організації часто комбінують методи на новий лад, щоб уникнути виявлення відмивання коштів.

Довідка містить таблицю з детальним переліком індикаторів, які повинні використовуватися сектором нерухомості для розпізнавання, оцінки та повідомлення FINTRAC про підозрілі фінансові операції. FINTRAC використовує ці індикатори разом з іншими джерелами інформації для оцінки дотримання зобов'язань щодо звітування. Крім того, суб'єкти звітування повинні розробити та впроваджувати навчальні програми, які забезпечують подання високоякісних ЗПО.

Джерело: Гонконг, Китай, Мексика та Канада

Навчання

212. Навчання є важливим для наглядових органів, оскільки дає їм змогу зрозуміти вразливість сектору до ризиків ВК/ФТ, що включає розуміння бізнес-моделей сектора нерухомості, нормативного середовища, проблем і будь-яких нових тенденцій. Зокрема, наглядові органи повинні переконатися, що вони навчені оцінювати якість оцінки ризиків ВК/ФТ у сфері нерухомого майна та відповідність, пропорційність, результативність та ефективність політик, процедур і засобів внутрішнього контролю щодо ПВК/ФТ у світлі оцінки ризиків. Наглядові органи також повинні бути готові підтримувати подібний рівень готовності для тих, хто відповідає за нагляд за суміжними професіями, задіяними в галузі нерухомості.
213. Навчання повинно надати можливість наглядовим органам оцінювати та формувати обґрунтовані судження щодо якості оцінки ризику компаній та

ефективності засобів контролю агентств нерухомості у сфері ПВК/ФТ. Воно також має бути спрямоване на досягнення узгодженості підходу до нагляду на національному рівні, якщо діє більше одного компетентного наглядового органу або коли національна модель нагляду має децентралізований або фрагментований характер.

214. З огляду на різноманітність та складність у секторі нерухомості (наприклад, різноманітна клієнтура, міжюрисдикційний характер, використання адвокатів та номінальних осіб тощо), наглядові органи повинні проводити програми постійного навчання для наглядових осіб, щоб вони могли розвивати та підтримувати свою кваліфікацію. Програма навчання може охоплювати такі теми:

- Загальні питання щодо ПВК/ФТ.
- Бізнес-моделі різних сегментів сектора нерухомості (наприклад, з огляду на різний розмір агентств нерухомості, кількість агентів, забудовників та інших професій, а також пов'язані ризики або проблеми ВК/ФТ).
- Взаємодія між різними підсегментами сектора нерухомості та з іншими частинами фінансової системи (наприклад, банківською системою), а також вплив на масштаб і характер ризиків ВК/ФТ.
- Санкції, ембарго чи подібні заходи, введені такими міжнародними організаціями, як ООН.
- Національні та міжнародні механізми наглядової співпраці; та
- Інші актуальні питання (наприклад, впровадження загальних стандартів звітності для певної країни, підвищення прозорості бенефіціарної власності та вплив розвитку фінансових технологій, включно з використанням віртуальних активів, на ризики відмивання коштів та фінансування тероризму, а також тематичні дослідження для конкретної країни).

Постійний перегляд ризик-орієнтованого підходу до нагляду

215. Органи нагляду повинні здійснювати регулярний перегляд своїх стратегій нагляду. Впроваджуючи стратегію, наглядові органи краще розумітимуть якість засобів контролю ПВК/ФТ та профілі ризиків ВК/ФТ бізнес-моделей, а також ефективність різних інструментів нагляду. Ці знання слід використовувати для покращення загального розуміння ризиків ВК/ФТ як на секторальному рівні, так і на рівні окремого суб'єкту, а також розглядати будь-які нові/потенційні ризики ВК/ФТ.

216. Крім того, органи нагляду повинні використовувати досвід, отриманий під час виконання завдань нагляду, щоб підвищити ефективність своїх стратегій нагляду та постійно вдосконалювати та розвивати ці методи. Будь-які зміни в розумінні ризиків ВК/ФТ та/або пропозиції щодо вдосконалення чи розвитку набору інструментів нагляду, які мають застосовуватися, слід розглядати в контексті перегляду загальної стратегії з метою продовження вдосконалення та посилення нагляду та забезпечення його ефективності.

217. Органи нагляду повинні запровадити механізми для забезпечення надійних і послідовних наглядових оцінок і незалежності щодо прийняття рішень у сфері ризик-орієнтованого нагляду щодо ПВК/ФТ. Наприклад, при визначенні рейтингу ризику для сектору та для окремих суб'єктів рішення має бути підкріплено задокументованим планом оцінки (включно з результатами виїзної та віддаленої перевірки тощо) та обґрунтуванням для пояснення запропонованої оцінки ризику.

Оцінювання ефективності наглядового ризик-орієнтованого підходу

218. Органи нагляду також повинні належним чином реєструвати, контролювати та аналізувати свою власну наглядову діяльність і отриману інформацію. При розробці свого наглядового підходу органи нагляду повинні переконатися, що вони мають сховище, в якому зберігатимуться матеріали (краще в цифровій формі), що стосуються взаємодії з кожним підзвітним суб'єктом, включаючи деталі виявлених проблем, відповідні плани дій та оцінку ризиків для кожної організації. Наглядовий орган повинен мати можливість отримувати з нього дані та інформацію про управління ризиком для того, щоб:
- Продемонструвати, як нагляд вплинув на управління ризиками та відповідність дотримання вимог як на рівні агентства, так і на галузевому рівні.
 - Виявити закономірності змін щодо кількості, ступеня серйозності проблем, виявлених протягом тривалого часу, та динаміки змін у оцінках ефективності засобів контролю; і
 - Визначити ефективність роботи за ключовими індикаторами ризику та за виявленими проблемами та профілями ризиків кожного окремого суб'єкта та сектора, а також подавати таку інформацію у зведеній формі для використання в процесі НОР.
219. Органам нагляду рекомендується використовувати дані для визначення та демонстрації впливу свого нагляду. Наприклад, можна використовувати систему фіксування взаємодії наглядових органів із підзвітними суб'єктами, що дасть змогу в майбутньому отримувати доступ до необхідних даних. При цьому наглядовим органам слід остерігатися ситуації, коли вони надмірно покладатимуться на дані. При ухваленні рішення на підставі неповних даних низької якості вони повинні бути впевнені, що взяли до уваги всю інформацію.
220. Цю інформацію також слід використовувати для кращого цілеспрямованого застосування наглядових ресурсів та інструментів, а також для формування підходу до роз'яснювальної роботи. Наприклад, аналіз даних нагляду може свідчити про загострення проблем, які є наслідком потенційних недоліків у можливостях моніторингу операцій регульованих установ, в результаті чого наглядовий орган повинен видати нові вказівки або вимоги для відповіді на цю нову тенденцію. З іншого боку, дані також можуть вказувати на те, чи є зусилля нагляду успішними з точки зору їхнього впливу на вдосконалення заходів ПВК/ФТ в компанії або в секторі. Наприклад, висновки, виявлені під час перевірки, спочатку можуть вказувати на значні прогалини в програмі ПВК/ФТ суб'єкта, але з часом

виявлені висновки мають вказувати на менш серйозні проблеми та більше стосуватися уточнень або покращень. Ще одним показником ефективності може бути підвищення якості оцінювання ризиків, яке проводять компанії.

221. І, нарешті, наглядові органи повинні враховувати ключову інформацію, яку вони отримують при використанні систем ПВК/ФТ, наприклад якість звітів про підозрілі операції, щоб визначати вплив нагляду на ефективність управління ризиками в компанії. Органи нагляду повинні або самостійно проаналізувати таку інформацію, або звернутися до ПФР юрисдикції щодо кількості, якості та своєчасності звітів, які вони отримали від секторів та компаній, оскільки покращення в цій сфері також можуть бути показником успішних результатів діяльності нагляду.
222. Загалом впровадження нагляду основі РОП спирається на чіткі оцінки ризиків, регулярний обмін інформацією з піднаглядним сектором і постійну співпрацю з іншими зацікавленими сторонами, які можуть мати відповідне уявлення про ризики ВК/ФТ та їхнє зниження.

ЧАСТИНА П'ЯТА: ВИСНОВКИ

223. У цьому Керівництві викладено ключові принципи РОП для протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму. Воно ґрунтується на Рекомендаціях FATF та надає практичні рекомендації і приклади найкращих практик для розробки та впровадження відповідних режимів ПВК/ФТ. Керівництво наголошує на важливості всебічного розуміння FATF РОП та загроз, яким можуть наражатися фахівці з нерухомості в рамках своєї повсякденної діяльності, водночас визнаючи, що законодавча та нормативна база різняться залежно від країни та універсальний підхід до ПВК/ФТ не є можливим.
224. Керівництво рекомендує покласти розуміння РОП в основу режиму ПВК/ФТ, уможливлючи відповідні заходи для запобігання, зниження та пропорційного управління ризиками ВК/ФТ. При цьому ресурси, найімовірніше, будуть використовуватися більш цілеспрямовано та розподілятися ефективніше, що покращить результати. Надійна оцінка ризиків і НОР, які передбачають і реагують на зміни в ризиках і їхню серйозність, мають вирішальне значення і необхідні для підвищення рівня обізнаності та для розробки відповідних стратегій у відповідь.
225. Дотримуючись рекомендацій, викладених у цьому Керівництві, фахівці з нерухомості матимуть більш широкі можливості для розробки ефективних процесів і процедур для виявлення, зниження та управління ризиком ВК/ФТ, а також забезпечення виконання РОП для ВК/ФТ. При цьому фахівці сектору нерухомості, який був визначений як сектор високого ризику для ВК/ФТ, повинні залишатися пильними у своєму підході щодо ПВК/ФТ.

Додаток А. Додаткові приклади злочинної діяльності, що здійснюється за допомогою нерухомості

Управління правозастосування (Індія)

Пан А брав участь у незаконній торгівлі зброєю та наркотиками, вимаганні, вбивствах тощо, і таким чином отримав величезні грошові доходи від злочинів в готівковій формі. Згодом він інвестував ці доходи у внутрішній сектор нерухомості, купуючи нерухомість у різних регіонах Індії. Коли А потрапив у поле зору слідчих органів, він утік з Індії, уникаючи переслідування з боку індійської влади. Через певний час він почав продавати свою власність в Індії. Пан А переказував кошти від продажу в іноземні юрисдикції в основному через канали Hawala та інвестував їх в нерухомість на ім'я родичів і партнерів у різних іноземних юрисдикціях. Крім нерухомості, доходи також були влиті у вже діючий бізнес і вкладалися у відкриття нового бізнесу/компаній.

Розслідування призвело до виявлення величезних злочинних доходів у цій справі (як в Індії, так і в інших країнах). Доходи, отримані злочинним шляхом (на суму 114 мільйонів доларів США), були конфісковані в Індії та за кордоном відповідно до Закону про запобігання відмиванню коштів. Також у цій справі затримано 5 осіб. До Спеціального суду прокуратурою подано 2 заяви щодо притягнення обвинувачених до відповідальності та конфіскації доходів, одержаних злочинним шляхом відповідно до Закону про запобігання відмиванню коштів. Суд взяв до відома заяву прокуратури.

Пан Х організував «схему Понці», щоб залучити величезні багатства шляхом обману довірливої громадськості. Він неправдиво проголосив, що був благословенний Богом і завдяки цьому благословенню отримав особливі повноваження виконувати бажання Бога зробити членів індійської громади Крорепаті мільйонерами. Він стверджував, щоб будь-який «прасад», який вони принесуть в жертву Богу, буде потроєно протягом трьох днів. Крім того, він заявив, що якщо людина пожертвує рупію Богу, то натомість отримає три (в трикратному розмірі). Такими неправдивими заявами спільно з іншими обвинуваченими Х обдурив багатьох невинних людей, заманивши їх у неіснуючу схему, згідно з якою інвестовані гроші мали потроїти суму протягом короткого проміжку часу, і так отримав доходи від злочинів у розмірі 9,6 мільйонів доларів США. Пан Х інвестував отримані таким чином доходи в нерухомість, купуючи землі сільськогосподарського призначення на підставних осіб. Доходи також було інвестовано в золоті та срібні прикраси та транспортні засоби. Доходи в сумі 6,15 мільйонів індійських рупій були виявлені та вилучені. У цій справі відповідно до Закону про запобігання відмиванню коштів було подано заяву до Спеціального суду, і суд ухвалив її до розгляду.

Центр аналізу фінансових операцій і звітів FINTRAC (Канада)

Ілюстрація того, як індикатори можуть викликати підозри в сфері житлової нерухомості

Джейн Доу звернулася до брокера з нерухомості Мері Сміт, щоб дізнатися про два об'єкти нерухомості, які вона розглядала для покупки. Джейн

заявила, що працювала офіціанткою в ресторані. Мері провела дослідження двох об'єктів нерухомості і надіслала Джейн електронною поштою пояснення плюсів і мінусів кожного. Вони домовилися про перегляд.

Виникнення початкової підозри

У той день Джейн повідомила Мері електронною поштою, що вона не може бути присутньою через хворобу, і що в будь-якому випадку вона вже вирішила придбати будинок за 800 тис. доларів. Джейн пояснила, що перебуває в розпалі справи щодо опіки та поспішає купити будинок, щоб продемонструвати, що вона здатна забезпечити своїх двох дітей. Мері була трохи здивована вибором найдорожчого житла та готовністю його купити, не оглянувши будинок або не попросивши когось зі знайомих оглянути його спершу [тригер: швидкість операції, розбіжності в історії]. Занепокоєна таким вибором, Мері зазначила, що ціна продажу була завищена на 50 тис. доларів, і що вона може спробувати отримати з цього вигоду, зробивши першу пропозицію нижче витребуваної ціни, але що в будь-якому випадку Джейн варто відвідати будинок, щоб переконатися у тому, що він відповідає її потребам. Джейн надіслала Мері електронний лист, в якому повідомила, що, враховуючи її нагальну потребу знайти дім для своїх дітей, вона вже прийняла рішення та сказала Мері запропонувати повну ціну [посилення підозри: вартість; швидкість операції, розбіжності в історії]

Додаткові індикатори і рішення повідомити FINTRAC про підозри

Мері пояснила, що для того, щоб підготувати пропозицію, Джейн має надати заставу та посвідчення особи. У цей момент Джейн надіслала Мері електронний лист і несподівано повідомила їй, що насправді її брат буде купувати будинок під іпотеку, оскільки він житиме з ними (анонімність — третя сторона в останню хвилину). Мері повідомила, що знаходиться в 45-ти хвилинах їзди від них і запропонувала зустрітися особисто та підготувати пропозицію, однак Джейн попросила надіслати їй електронною поштою форму з порожнім ім'ям покупця, щоб ввести ім'я брата (анонімність). Її брат прибував з Ірану (географія) 1 травня і мав заповнити деталі по приїзду. Потім вони відсканували пропозицію та надіслали її Мері (анонімність).

З огляду на підозри, Мері пояснила, що потрібно буде особисто перевірити посвідчення брата. Вона запропонувала під'їхати, щоб забрати чек на депозит і одночасно підтвердити ідентифікацію брата. Мері також запитала інформацію про банк і юриста в рамках стандартних фінансових і юридичних кроків. Джейн пояснила, що бажали б надіслати депозитний чек поштою, оскільки графік її роботи в ресторані ненормований (анонімність).

Разом із чеком про заставу, підписаним її братом 25 квітня (за кілька днів до того, як він фактично мав прибути — розбіжності в історії), Джейн надіслала факсом копію водійських прав свого брата (анонімність) і надала лише попереднє затвердження іпотеки без жодної необхідної інформації.

Коли Мері зателефонувала Джейн і знову почала пояснювати, що документ, що посвідчує особу брата, потрібно підтвердити особисто, щоб продовжити угоду, Джейн зайняла оборонну позицію й почала погрожувати знайти іншого агента з нерухомості. На цьому етапі Мері пояснила, що без належної перевірки ідентифікаційного посвідчення неможливо укласти угоду. Джейн

повідомила Мері, що її брат вирішив скасувати угоду, і попросила перерахувати депозит її брата на його банківський рахунок (невиконання зобов'язань).

Через загальний рівень підозри, викликані сукупністю спостережуваних чинників, пов'язаних із індикаторами підозри, до FINTRAC було подано звіт про підозрілу операцію.

Додаток В. Термінологічний словник

Бенефіціарний власник

Бенефіціарний власник означає фізичну особу (осіб), яка в кінцевому підсумку²⁸ володіє або контролює клієнта²⁹, та/або фізичну особу, від імені якої здійснюється операція. Сюди також входять ті фізичні особи, які здійснюють кінцевий ефективний контроль юридичної особи чи структури. Лише фізична особа може бути кінцевим бенефіціарним власником, і більше ніж одна фізична особа може бути кінцевим бенефіціарним власником певної юридичної особи чи утворення³⁰.

Компетентні органи

Компетентні органи — це всі державні органи, які мають обов'язки щодо боротьби з відмиванням коштів та/або фінансуванням тероризму. Зокрема, вони включають ПФР; органи, до чиїх функцій входить розслідування та/або судове переслідування відмивання коштів, пов'язаних предикатних злочинів і фінансування тероризму, а також арешт/замороження та конфіскація злочинних активів; органи влади, які отримують звіти про транскордонне транспортування валюти та оборотних документів на пред'явника; органи, які мають наглядові або моніторингові обов'язки щодо ПВК/ФТ, спрямовані на забезпечення дотримання фінансовими установами та ВНУП вимог щодо ПВК/ФТ. ОС не розглядаються як компетентні органи.

Визначені нефінансові установи та професії (ВНУП)

Визначені нефінансові установи та професії:

- а) Казино
- б) Агенти в сфері нерухомості

²⁸ Посилання на «в кінцевому випадку володіє або контролює» і «остаточний ефективний контроль» стосуються ситуацій, у яких право власності/контролю реалізується через ланцюжок власності або за допомогою контролю, який не є прямим.

²⁹ Це визначення також має застосовуватися до бенефіціарного власника отримувача виплат за полісом страхування життя чи інших інвестицій.

³⁰ Кінцевим бенефіціарним власником завжди є одна або декілька фізичних осіб. Як зазначено в Р.10, у контексті НПК може бути неможливо перевірити таких осіб за допомогою обґрунтованих заходів, і, якщо є сумніви щодо того, чи особа з контрольною часткою власності в юридичній особі є кінцевим бенефіціарним власником, або якщо жодна фізична особа не здійснює контролю інтересів власності, слід визначити фізичних осіб (якщо такі є), які здійснюють контроль над юридичною особою чи утворенням в інший спосіб. Якщо фізичну особу в цій ролі не визначено, фізична особа, яка займає посаду вищого керівника повинна бути ідентифікована та записана як кінцевий бенефіціарний власник. Це положення Р.10 не змінює та не замінює визначення того, хто є бенефіціарним власником, а лише встановлює, як має проводитися НПК у ситуаціях, коли бенефіціарного власника неможливо ідентифікувати.

- с) Торговці дорогоцінними металами
- д) Торговці дорогоцінним камінням
- е) Юристи, нотаріуси, інші незалежні юридичні фахівці та бухгалтери — сюди входять індивідуальні практики, партнери або найняті фахівці у професійних фірмах. Це визначення не поширюється ані на «внутрішніх» фахівців, які є працівниками інших типів бізнесу, ані на фахівців, які працюють у державних установах, які вже можуть підпадати під заходи ПВК/ФТ;
- ф) Постачальники послуг трастів і компаній — всі особи або компанії, які не охоплюються іншими положеннями цих Рекомендацій, і які в рамках своєї комерційної діяльності надають будь-які з наведених нижче послуг третім особам:
 - виступають в якості агента зі створення юридичних осіб
 - виступають в якості (або організовують, щоб інша особа діяла в якості) директора або
 - секретаря компанії, партнера товариства або займають подібну
 - посаду по відношенню до інших юридичних осіб
 - надають зареєстрований офіс; юридичну адресу або приміщення,
 - поштову або адміністративну адресу компанії,
 - товариства або будь-якої іншої юридичної особи чи утворення;
 - виступають в якості (або залучають іншу особу, що вона діяла в якості) довіреної особи
 - в довірчому трасті або виконувала еквівалентну функцію для іншої
 - форми правового утворення;
 - діючи як (або залучаючи іншу особу, що вона діяла як) номінальний
 - акціонер для іншої особи.

Політично значущі особи (ПЗО)

Іноземні ПЗО — це особи, яким іноземна держава доручила чи довірила важливі державні функції, наприклад голови держав або урядів, високопоставлені політики, урядовці, судові чи військові чиновники, керівники державних корпорацій, важливі посадові особи політичних партій. Національні ПЗО — це особи, яким доручено або було доручено виконувати в країні важливі державні функції, наприклад голови держави чи уряду, високопоставлені політики, урядовці, судові чи військові чиновники, керівники державних корпорацій, важливі посадові особи політичних партій. Особи, яким міжнародна організація доручила важливу функцію, є членами вищого керівництва, тобто директори, заступники директорів і члени ради або ті, хто виконують еквівалентні функції.

Визначення ПЗО не охоплює осіб середньої чи нижчої ланки в зазначених вище категоріях.

Органи нагляду

Органи нагляду означають визначені компетентні органи або недержавні органи, обов'язки яких спрямовані на забезпечення дотримання фінансовими установами (органи фінансового нагляду) та/або ВНУП вимог щодо боротьби з відмиванням коштів і фінансуванням тероризму. Недержавні органи (до яких можуть належати певні типи ОС) повинні мати повноваження здійснювати нагляд та застосовувати санкції до фінансових установ або ВНУП щодо вимог ПВК/ФТ. Ці недержавні органи також повинні бути уповноважені законом виконувати функції, які вони виконують, і контролюватися компетентним органом щодо таких функцій.



КЕРІВНИЦТВО ЩОДО ЗАСТОСУВАННЯ РИЗИК-ОРІЄНТОВАНОГО ПІДХОДУ ДЛЯ

СЕКТОРУ НЕРУХОМОСТІ

Нерухомість є популярним вибором для інвестування, але вона також приваблює злочинців, які використовують її для сприяння незаконній діяльності або відмивання злочинних прибутків. Сектор нерухомості потребує ефективного впровадження заходів щодо виявлення та запобігання відмиванню коштів та фінансуванню тероризму. Це керівництво надає фахівцям у сфері нерухомості, наглядовим органам, регуляторам і директивним органам стратегії та інструменти для більш ефективної системи боротьби з відмиванням коштів і фінансуванням тероризму.

www.fatf-gafi.org | липень 2022 р.

