



УДК 346.6:347.214.2

*Л. Г. Гулько,
кандидат економічних наук,
доцент кафедри фінансів та банківської справи
Хмельницький національний університет*

СУТНІСТЬ ТА ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ФІНАНСОВОГО МОНІТОРИНГУ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ

Постановка проблеми. Протидія відмиванню грошей і фінансуванню тероризму через фінансовий моніторинг фінансових операцій перебуває в фокусі уваги міжнародної спільноти з 1990 р. В Україні її розвиток розпочався з 2002 р. і триває дотепер, що проявляється, зокрема, у зростанні ролі фінансового моніторингу в діяльності окремих спеціально визначених суб'єктів такого моніторингу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання фінансового моніторингу в Україні досліджуються в працях таких науковців, як С. А. Буткевич, І. В. Коломієць, Л. М. Чуніхіна, С. М. Дмитров, О. М. Березний, О. В. Кравченко та ін.

Метою написання статті є дослідження сутності та основних особливостей фінансового моніторингу операцій з купівлі-продажу нерухомого майна в Україні.

Результати досліджень. Протидія відмиванню нелегальних доходів в Україні здійснюється в рамках фінансового моніторингу діяльності господарюючих суб'єктів. Створення системи фінансового моніторингу в нашій державі розпочалося в березні 2001 року, коли Указом Президента України "Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 25 січня 2001 р. "Про заходи щодо детінізації економіки"" було передбачено утворення Міжвідомчої комісії з питань фінансової безпеки та подання на розгляд парламенту проектів законів щодо запобігання і протидії легалізації доходів, отриманих злочинним шляхом. В результаті цього в січні 2002 року було створено Державний департамент фінансового моніторингу України (Спеціально

уповноважений орган), головною метою діяльності якого є реалізація державної політики у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму. На даний час даний Департамент реорганізовано у Державну службу фінансового моніторингу України (ДСФМУ).

Система протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму в Україні регулюється значною кількістю нормативних актів, проте основоположним документом у даній сфері є Закон України "Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, та фінансуванню тероризму" від 28.11.2002 року зі змінами та доповненнями (далі – Закон). Даним Законом встановлюється структура системи фінансового моніторингу, його суб'єкти та порядок дій стосовно протидії відмиванню коштів.

Законом визначено два основних рівні системи фінансового моніторингу-первинний та державний.

Водночас до числа суб'єктів фінансового моніторингу відноситься широке коло установ, організацій та підприємств, а саме [1]:

1) суб'єкти первинного фінансового моніторингу:

- банки, страховики (перестраховики), кредитні спілки, ломбарди та інші фінансові установи;
- платіжні організації, члени платіжних систем, еквайрингові та клірингові установи;
- товарні, фондові та інші біржі;
- компанії з управління активами;



- оператори поштового зв'язку, інші установи, які проводять фінансові операції з переказу коштів;

- філії або представництва іноземних суб'єктів господарської діяльності, які надають фінансові послуги на території України;

- професійні учасники ринку цінних паперів;

- інші юридичні особи, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, але надають окремі фінансові послуги;

- спеціально визначені суб'єкти первинного фінансового моніторингу:

- суб'єкти підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна;

- суб'єкти господарювання, які здійснюють торгівлю за готівку дорогоцінними металами і дорогоцінним камінням та виробами з них, якщо сума фінансової операції дорівнює чи перевищує 150 тис грн;

- суб'єкти господарювання, які проводять лотереї та азартні ігри, у тому числі казино, електронне (віртуальне) казино;

- нотаріуси, адвокати, аудиторів, аудиторські фірми, фізичні особи - підприємці, які надають послуги з бухгалтерського обліку, суб'єкти господарювання, що надають юридичні послуги (за винятком осіб, які надають послуги у рамках трудових правовідносин);

- фізичні особи - підприємці та юридичні особи, які проводять фінансові операції з товарами (виконують роботи, надають послуги) за готівку, за умови, що сума такої фінансової операції дорівнює чи перевищує 150 тис. грн.

Включення нефінансових установ до переліку суб'єктів первинного фінансового моніторингу здійснене на основі Рекомендацій FATF (Рекомендації 22, 23). Зокрема, у Рекомендації 22 вказується, що Заходи належної перевірки клієнта та вимоги щодо збереження даних застосовуються до визначених нефінансових установ та професій у таких випадках [7]:

- казино - коли клієнти задіяні у фінансових операціях, які дорівнюють або перевищують відповідний встановлений поріг;

- агенти з нерухомості - коли вони задіяні у фінансових операціях своїх клієнтів стосовно купівлі та продажу нерухомості;

- торговці дорогоцінними металами та торговці дорогоцінним камінням - коли вони залучені до будь-якої готівкової операції з клієнтом, що дорівнює або перевищує відповідний встановлений поріг;

- адвокати, нотаріуси, інші незалежні експерти з правових питань, бухгалтери, коли вони здійснюють підготовку або здійснюють операцію для свого клієнта стосовно наступних дій:

- купівля-продаж нерухомості;

- управління грошима,

- цінними паперами або іншими активами клієнта;

- управління банківським рахунком, ощадним рахунком або рахунком з цінними паперами;

- організація внесків для створення, здійснення діяльності або управління компаніями;

- створення, здійснення діяльності або управління юридичними особами або компаніями, а також купівля і продаж підприємств.

Можна відзначити, що вітчизняне законодавство є більш ліберальним до суб'єктів, що діють на ринку нерухомості порівняно з Рекомендаціями FATF, оскільки, на відміну від наведених Рекомендацій, в яких не говориться про встановлений вартісний поріг операції, що підлягає фінансовому моніторингу, в Україні такий поріг передбачений. Так, у статті 8 Закону вказується, що «виконання обов'язків суб'єкта первинного фінансового моніторингу забезпечується суб'єктами підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна, при підготовці і здійсненні правочинів щодо купівлі-продажу нерухомості, за умови, що сума такої операції дорівнює чи перевищує 400 000 гривень



або дорівнює чи перевищує суму в іноземній валюті, еквівалентну 400 000 гривень». Проте у проекті нової редакції Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдженню зброї масового знищення» з урахуванням нових Рекомендацій FATF передбачено суттєві новації, що дещо ускладнить діяльність ріелторів, а саме усунення вартісної межі операції з нерухомістю, що підлягає фінансовому моніторингу [7].

Отже, ріелтори та агенції з купівлі-продажу нерухомості мають чітко визначену в законодавстві вартісну межу фінансової операції, яка підлягає фінансовому моніторингу. Якщо сума операції нижче 400000 гривень чи нижче суми в іноземній валюті, еквівалентної 400000 гривень, хто не зобов'язаний виконувати обов'язки суб'єкта первинного фінансового моніторингу. До такого вартісного сегменту потрапляє досить значна частина нерухомості у великих містах і містечках, тоді як у великих містах частка операцій з нерухомістю, що за цим критерієм підлягає фінансовому моніторингу, є суттєво вищою.

Водночас кількість спеціально визначених суб'єктів первинного фінансового моніторингу, що стали на облік у ДСФМУ, в останні роки в Україні поступово зростає. За даними, оприлюдненими ДСФМУ на даний час, за 2011-2012 роки кількість таких суб'єктів зросла на 46,58%, тобто на 2388 суб'єктів. Але частка їх повідомлень про підозрілі фінансові операції в 2012 році становить 0,06-0,08% від усіх таких повідомлень, що дає підстави говорити про низьку активність спеціально визначених суб'єктів первинного фінансового моніторингу [2].

Ситуація із необхідністю запровадження більш активного фінансового моніторингу в секторі операцій з нерухомістю має перспективи змінитися найближчим часом у зв'язку із набуттям чинності постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 року № 231 «Деякі питання прове-

дення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства». Посилення вимог до оцінки нерухомого майна може призвести до зростання кількості об'єктів нерухомості, вартість яких перевищує 400 000 грн, а отже й змусить посередників на цьому ринку приділяти більш пильну увагу здійсненню фінансового моніторингу своїх фінансових операцій ще до прийняття оновленого Закону.

Відповідно до законодавства України, суб'єкти, що надають посередницькі послуги під час купівлі-продажу нерухомості, не здійснюють обов'язкового фінансового моніторингу. Відповідно до підпунктів «б» та «в» пункту 6 частини другої статті 6 Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму» вони зобов'язані повідомляти ДСФМУ про [1]:

- фінансові операції, що підлягають внутрішньому фінансовому моніторингу, якщо є достатні підстави підозрювати, що вони пов'язані з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, - у день виникнення підозр, але не пізніше ніж через десять робочих днів з дня реєстрації таких операцій або спроби їх проведення;

- виявлені фінансові операції, стосовно яких є достатні підстави підозрювати, що вони пов'язані, стосуються або призначені для фінансування тероризму, - в день їх виявлення або спроби їх проведення, а також інформувати про це визначені законом правоохоронні органи.

Фінансова операція підлягає внутрішньому фінансовому моніторингу, якщо вона має одну або більше ознак, визначених статтею 16 Закону, або містить інші ризики, а саме:

- заплутаний або незвичний характер фінансової операції чи сукупності пов'язаних між собою фінансових операцій, що не мають очевидного економічного сенсу або очевидної законної мети;



- невідповідність фінансової операції характеру та змісту діяльності клієнта;
- виявлення фактів неодноразового проведення фінансових операцій, характер яких дає підстави вважати, що метою їх здійснення є уникнення процедур обов'язкового фінансового моніторингу або ідентифікації, передбачених Законом (зокрема дві чи більше фінансові операції, що проводяться клієнтом протягом одного робочого дня з однією особою та можуть бути пов'язані між собою, за умови, що їх загальна сума дорівнює чи перевищує суму, визначену частиною першою статті 15 Закону) [1].

Якщо в суб'єкта первинного фінансового моніторингу виникають підстави вважати, що фінансова операція пов'язана з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму, внутрішній фінансовий моніторинг проводиться також щодо інших фінансових операцій, в уточненні яких виникла необхідність.

Внутрішньому фінансовому моніторингу підлягають операції відповідно до типологій міжнародних організацій, що здійснюють діяльність у сфері протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму.

Типології являють собою збірники систематизованих методів відмивання грошей, що періодично розробляються та публікуються підрозділами фінансової розвідки України та інших країн. Такі типології мають використовуватися, в тому числі, для виявлення підозрілих фінансових операцій в рамках здійснення внутрішнього фінансового моніторингу [5].

Як відзначається в окремих типологіях, для зловживання на ринку нерухомого майна злочинці використовують різноманітні методи, механізми та інструменти, переважна більшість з яких можуть вважатися цілком легальними, однак в них використовуються кошти нелегального походження. Зокрема, до методів відмивання коштів через ринок нерухомості можна віднести:

- шахрайство на ринку нерухомого майна;
- будівельні афери;
- використання фіктивних угод з нерухомим майном;
- використання складних позик і кредитних ресурсів;
- компенсаційні позики;
- незаконні привласнення земельних ділянок нерезидентами;
- маскуванню особи злочинця шляхом використання у схемах осіб нефінансових професій, зокрема агентів з продажу нерухомості, нотаріусів, а також трастових рахунків;
- маніпулювання оціночною вартістю об'єкта нерухомості (завищення/заниження ціни, регулярний продаж/купівля об'єктів нерухомості за щоразу вищою ціною);
- використання грошових інструментів (чеків, грошових переказів, технічних цінних паперів);
- використання заставних схем, завищення цін на об'єкти застави.

Для виявлення фінансових операцій, що підлягають внутрішньому фінансовому моніторингу спеціально визначені суб'єкти первинного фінансового моніторингу повинні керуватися також критеріями ризику, які затверджені наказом Державного комітету фінансового моніторингу України від 03.08.2010 № 126 «Про затвердження Критеріїв ризику легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансування тероризму». Вказаний документ визначає такі види ризиків відмивання грошей, як ризик за географічним розташуванням, ризик за видом клієнта та ризик за видом операції [4].

Водночас додаткова деталізація таких критеріїв саме для операцій з нерухомістю міститься в посібнику щодо застосування підходу, що ґрунтується на оцінці ризику відмивання коштів та фінансування тероризму «Принципи та процедури для брокерів по операціях з нерухомістю», розробленому FATF в 2007 році. У вказаному посібнику розглядаються такі види ризику операцій з нерухомістю [3]:



1. Ризик, який становить країна/територія. До потенційних елементів, які сприяють такому ризику, належать:

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

До факторів, які можуть вказувати на те, що країна становить високий ризик відмивання коштів, належать такі:

- країни, до яких застосовано санкції, ембарго або подібні заходи з боку, наприклад, ООН;

- країни, в яких, за даними з надійних джерел, є недоліки в законодавчих та нормативно правових актах у сфері протидії відмиванню коштів та/або фінансуванню тероризму;

- країни, які, за даними з надійних джерел, здійснюють фінансування та підтримку терористичної (екстремістської) діяльності, та на території яких діють терористичні (екстремістські) організації;

- країни, в яких, за даними з надійних джерел, рівень корупції або інших видів злочинності є високим;

- країни, які є офшорними територіями;
- країни, у яких відбуваються військові дії;
- країни, в яких реєстрація нерухомого майна не є обов'язковою;

- країни, які є виробниками, дилерами або посередниками у незаконній торгівлі зброєю.

2. Ризик, який становить клієнт. Основними категоріями ризику, який становить клієнт, є:

- клієнти, пов'язані із здійсненням терористичної діяльності;

- клієнти – нерезиденти;

- клієнти, які працюють тільки через представників;

- клієнти, які є (були) політичними діячами, або пов'язаними з ними особами;

- клієнти, в яких структура, організаційно – правова форма або відносини не дають змоги встановити реального власника чи вигодоодержувача;

- клієнти, які здійснюють посередницьку та представницьку діяльність діючи від імені своїх клієнтів;

- клієнти, який розраховуються за операцію готівковими коштами;

- юридичні особи з незначним періодом діяльності (як правило, такий термін не перевищує трьох місяців з дня державної реєстрації);

- неприбуткові організації (крім організацій, що діють під егідою відомих міжнародних організацій);

- залучення посередників, які не підпадають під дію відповідних законів з протидії відмиванню коштів та/або фінансуванню тероризму, та які не підлягають відповідному нагляду.

3. Ризик, який становить операція. Основними категоріями ризику, який становить операція, є:

- швидкість операції (операції, що є надто терміновими без розумного пояснення, можуть становити підвищений ризик), складні, незвично великі операції та фінансові операції з незвичними схемами здійснення;

- вид об'єктів власності (житлова або комерційна, вільні землі, інвестиції, об'єкти власності з високим попитом, об'єкти власності з кількох складових, які передаються в оренду);

- послідовні операції, особливо з одним і тим же об'єктом власності за короткий період часу з безпідставними змінами його вартості;

- перетворення об'єктів власності на менші об'єкти;

- залучення невідомих раніше учасників на пізніх стадіях здійснення операції, наприклад, за домовленостями між покупцями;

- використання третіх сторін – посередників з метою приховання справжнього набувача прав власності;

- недооцінені або переоцінені операції;

- продаж об'єктів власності безпосередньо перед ув'язненням або банкрутством;

- вартість об'єкта власності не відповідає фінансовому стану клієнта;

- покупка за готівкові кошти;



- використання заплутаних позик або інших незрозумілих фінансових засобів;
- безпідставні зміни у фінансових розрахунках;
- незвичні джерела, наприклад, кошти, отримані від невідомих осіб або від незвичних організацій.

Висновки. Таким чином, можна підсумувати, що протидія відмиванню грошей і фінансуванню тероризму в секторі операцій з нерухомістю та запровадження фінансового моніторингу є тим наприя-

мом, на який найближчим часом очікує активний розвиток. Рушійною силою такого процесу стане, зокрема, запровадження нових правил проведення оцінки майна, спрямованих на детінізацію операцій з нерухомістю, та оновлення вітчизняного законодавства з питань протидії відмиванню коштів. Загалом активізація фінансового моніторингу ріелторських послуг наближає вітчизняну систему протидії відмиванню коштів до світових стандартів.

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України “Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, та фінансуванню тероризму” [Електронний ресурс]. - Режим доступу : http://sdfm.gov.ua/documents.php?cat_id=32&doc_id=475&lang=uk&page=1
2. Аналіз ефективності діяльності суб’єктів первинного фінансового моніторингу [Електронний ресурс]. - Режим доступу : http://sdfm.gov.ua/articles.php?cat_id=83&lang=uk
3. Посібник щодо застосування підходу, що ґрунтується на оцінці ризику відмивання коштів та фінансування тероризму «Принципи та процедури для брокерів по операціях з нерухомістю» [Електронний ресурс]. - Режим доступу : http://sdfm.gov.ua/articles.php?cat_id=227&art_id=989&lang=uk
4. Про затвердження Критеріїв ризику легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансування тероризму : Наказ Державного комітету фінансового моніторингу України від 3 серпня 2010 року № 126 [Електронний ресурс]. - Режим доступу : http://sdfm.gov.ua/documents.php?cat_id=540&doc_id=351&lang=uk&page=1
5. Типології легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, через ринок нерухомого майна [Електронний ресурс]. - Режим доступу : http://sdfm.gov.ua/articles.php?cat_id=114&art_id=998&lang=uk
6. International Standards on Combating Money Laundering and the Financing of Terrorism & Proliferation - the FATF Recommendations [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.fatf-gafi.org/documents/documents.jsp?lang=en>
7. Порівняльна таблиця до нової редакції Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдженню зброї масового знищення» з урахуванням нових Рекомендацій FATF [Електронний ресурс]. - Режим доступу : http://www.sdfm.gov.ua/content/file/Site_docs/2013/20130701/Laws/text%20tablytsia.pdf

Гулько Л. Г. Сутність та загальні засади фінансового моніторингу операцій з нерухомістю

Анотація. У статті досліджено та узагальнено нормативні аспекти здійснення фінансового моніторингу операцій з нерухомістю на основі вітчизняного законодавства та Рекомендацій FATF щодо протидії „відмиванню” грошей та фінансуванню тероризму, а також управління ризиками при купівлі-продажу нерухомого майна.

Ключові слова: „відмивання” грошей, фінансовий моніторинг, Рекомендації FATF, операції з нерухомістю, ризики, типології „відмивання” коштів.



Гулько Л. Г. Сущность и основания финансового мониторинга операций с недвижимостью

Аннотация. В статье исследованы и обобщены нормативные аспекты осуществления финансового мониторинга операций с недвижимостью на основании отечественного законодательства и Рекомендаций FATF касательно противодействия „отмыванию” денег и финансированию терроризма, а также управление рисками при купле-продаже недвижимого имущества.

Ключевые слова: „отмывание” денег, финансовый мониторинг, Рекомендации FATF, операции с недвижимостью, риски, типологии отмывания денег.

Gulko L. The essence and main basis of real estate operations financial monitoring system

Summary. The article contains an investigation and generalization of normative aspects of real estate operations financial monitoring system, based on of national law and FATF anti money laundering and financing terrorism Recommendations. The real estate trading anti-risk management is investigated as well.

Key words: money laundering, financial monitoring, FATF Recommendations, real estate trading operations, risks, money laundering typologies.

Стаття надійшла 1.10.2013 р.

