

Е.А. СИГАЕВ,¹

д.э.н., ассоциированный профессор.

И.В. СЕЛЕЗНЕВА,²

д.э.н., профессор.

Университет «Нархоз».¹

Университет «Туран»²

ФИНАНСОВЫЙ МОНИТОРИНГ В СФЕРЕ ОПЕРАЦИЙ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Аннотация

Статья посвящена одной из актуальных тем в сфере борьбы с теневой экономикой – финансовому мониторингу на рынке недвижимости. Рассматриваются примеры преступных схем с использованием недвижимости в целях легализации доходов, полученных незаконным путем. Подробно представлен алгоритм осуществления финансовых операций по «отмыванию» денежных средств с использованием объектов недвижимости. Также приводятся характерные признаки, отличающие ту или иную подозрительную операцию. Элитная зарубежная недвижимость всегда выступает привлекательным направлением для легализации преступных доходов. В этой связи предложены новые схемы по «отмыванию» на рынке зарубежной недвижимости денежных средств, добытых преступным путем. В статье рассмотрены условия приобретения гражданства/ПМЖ в обмен на инвестиции в недвижимость таких стран, как Турция, Кипр, Мальта и страны Карибского бассейна. Для оценки благонадежности заявителей в большинстве таких стран проводится специальная проверка Due Diligence. Она предполагает анализ соответствующей информации о потенциальном инвесторе, например, данные различных международных информационных баз, базы Интерпола, антитеррористических центров, данные правоохранительной базы страны, в которой проживает потенциальный инвестор. Так, если на Мальте и Кипре эту проверку очень сложно пройти, то в странах Карибского бассейна имеют место случаи формального подхода к этой процедуре. Таким образом, такие программы, как «гражданство за инвестиции», позволяют при определенных условиях осуществлять легализацию доходов, добытых преступным путем.

Ключевые слова: финансовый мониторинг, недвижимость, отмывание денег, подозрительная деятельность, сделка, купля-продажа, легализация доходов, информация.

Как известно, сектор недвижимости выступает важным звеном экономики любого государства. Экономическое и правовое регулирование государством многих аспектов жизнедеятельности граждан так или иначе увязано с объектами недвижимости. Кроме того, недвижимость оказывает мультипликативный эффект воздействия на смежные секторы и т.д.

Также ключевое значение рынка недвижимости в структуре национальной экономики подтверждается его высокой долей в ВВП, высоким уровнем доходов в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли), высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней.

Все вышеуказанное привлекает повышенное внимание к операциям с недвижимостью «нечистых на руку» лиц с целью осуществления мошеннических операций и отмывания доходов, полученных преступным путем.

Для предотвращения подобных преступлений и в целях противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма все субъекты финансового мониторинга обязаны своевременно оповещать Комитет по финансовому мониторингу Министерства финансов РК о подозрительных операциях с деньгами, иным имуществом, подлежащих финансовому мониторингу [2].

В Республике Казахстан финансовый мониторинг осуществляется в соответствии с Законом «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 28 августа 2009 г. (с изменениями и дополнениями по состоянию на 24.05.2018 г.) [1].

Необходимо отметить, что для нашей страны преступления в секторе недвижимости характеризуются такими чертами, как:

- ♦ повышенная ликвидность объектов недвижимости;

- ♦ преобладание наличного расчета при осуществлении сделок купли-продажи объектов недвижимости;

- ♦ наличие схем сокрытия источника денежных средств и истинного собственника недвижимости [3].

Имеет место многообразие методов и схем нелегитимного осуществления операций в сфере недвижимости. Часть из них имеет лишь косвенную связь с операциями отмыwania денег или финансирования терроризма, а некоторые сразу вызывают сомнения и попадают в разряд подозрительных операций.

Рассмотрим несколько наиболее типичных примеров незаконных (подозрительных) операций в сфере недвижимости.

Пример 1. Использование банковского кредита и доходов, полученных преступным путем, для покупки недвижимого имущества и легализации незаконных доходов.

Имея доходы, добытые преступным путем, злоумышленники открывают компанию и получают в банке кредит на приобретение недвижимости. Далее определенная сумма средств вносится собственными наличными деньгами заемщика, а другая часть стоимости недвижимости покрывается за счет банковского кредита.

Таким образом, на первый взгляд ничего подозрительного в этой схеме нет. Однако в этом случае цель кредита – придать такому источнику денег видимость легального происхождения и скрыть настоящую природу имеющихся денег. Злоумышленники в течение определенного времени своевременно выплачивают проценты по кредиту, но потом погашают его одним траншем.

Характерные признаки:

- ♦ покупателем и продавцом выступают родственники либо хорошо знакомые лица;
- ♦ заемщик демонстрирует безразличие к рискам, комиссиям или иным издержкам операции;
- ♦ сделки с недвижимым имуществом, имеющим завышенную или заниженную оценку [3].

Пример 2. Сокрытие реальной цены объекта недвижимости.

Злоумышленники при заключении договора скрывают реальную цену покупки, т.е. сумма, указанная в договоре, может в несколько раз отличаться от реальной стоимости объекта недвижимости. Часть суммы выплачивается из средств банковского кредита, а другая часть суммы, не указанная в договоре, уплачивается продавцу наличными деньгами, полученными от незаконной деятельности. В дальнейшем объект недвижимости продается по реальной рыночной стоимости, тем самым злоумышленники легализуют свой нелегальный доход.

Характерные признаки:

- ♦ сделку пытаются завершить под различными предлогами в очень быстрые сроки;
- ♦ клиенты проводят платежи небольшими траншами (ниже пороговой суммы) и с короткими временными интервалами;
- ♦ покупатель договаривается о покупке по рыночной стоимости или выше, но в документах указывается более низкая стоимость;
- ♦ в операции (сделке) задействованы несоразмерно крупные суммы наличных денег, не соответствующие социально-экономическому положению покупателя [3].

Пример 3. Занижение реальной стоимости объекта недвижимости.

В целях легализации преступных доходов в размере 1 миллион долларов США возможно приобретение двух объектов недвижимости с реальной стоимостью 500 000 долларов США по заниженной цене каждого порядка 300 000 долларов США. В договоре купли-продажи указывается заниженная стоимость. В течение года осуществляется продажа объектов, но уже по завышенной стоимости, что позволяет легализовать доход в требуемом размере. Существование данной схемы возможно в связи с отсутствием централизованных данных о декларировании имеющегося имущества.

Характерные признаки:

- ♦ значительное отличие в цене покупки и продажи объекта недвижимости;
- ♦ контрагентами могут выступать лица, состоящие в родственных или дружеских отношениях;
- ♦ быстрые сроки проведения сделок [3].

Пример 4. Получение кредита на фиктивную компанию.

Злоумышленники создают три компании – X, Y и Z. В Казахстане регистрируется компания X, учредителем которой выступает аффилированное лицо. Компания Y регистрируется в Грузии, а компания Z регистрируется в Республике Молдова. Злоумышленники имеют в своем распоряжении большие суммы денежных средств, добытых незаконным путем. Компания X получает в банке кредит под залог имущества двух других иностранных компаний (Y и Z) и использует его для приобретения недвижимости. Компания X является фиктивной и создается исключительно для получения кредита и приобретения имущества. Вскоре после приобретения имущества компания инициирует добровольную ликвидацию, а недвижимость выкупают компания Y или Z по цене, значительно превышающей начальную цену покупки.

Вышеуказанная операция по легализации преступных доходов позволяет вводить в данную схему необходимую сумму средств, равную начальной цене покупки плюс доход от реализации. Таким образом, скрывается происхождение денежных средств. Увеличение стоимости может быть также достигнуто путем серии последовательных продаж и покупок.

Характерные признаки:

- ♦ наличие в короткий период времени серии сделок купли-продажи объекта;
- ♦ значительное увеличение стоимости объекта, которое не объясняется текущей ситуацией на рынке недвижимости;
- ♦ специфические объекты купли продажи;
- ♦ участие аффилированных лиц [3].

Таким образом, можно сделать вывод, что проведение операций с недвижимостью для отмывания доходов, полученных преступным путем, является довольно распространенным и всегда имеет характерные признаки.

Одним из «классических» признаков подозрительной операции всегда выступают денежные операции в наличной форме. Это связано с тем, что безналичные платежи всегда оставляют свой «след» как на бумагах (банковские документы, бухгалтерские проводки), так и в памяти электронных устройств, а наличный расчет позволяет минимизировать этот риск. Однако расчет наличными деньгами также имеет свои определенные риски (поддельные банкноты, кража, ограбление и т.д.).

Как показывает пример 4, операции с недвижимостью могут не ограничиваться деятельностью контрагентов только внутри одной страны, а выходить на международный рынок.

В этой связи нами предлагаются собственные 2 примера операций по легализации денежных доходов на рынке зарубежной недвижимости.

Пример 1. Дарение зарубежной недвижимости.

Физическое лицо N, имеющее денежные средства (доходы), добытые преступным путем, в целях легализации средств осуществляет операцию с объектом зарубежной недвижимости. Для этого он передает своему аффилированному лицу – физическому лицу K крупную сумму средств наличными в иностранной валюте. Далее данный гражданин оформляет за рубежом ипотечный кредит в местном банке на половину стоимости дорогостоящего объекта недвижимости (вилла, люксовые апартаменты и т.п.). Часть стоимости оплачивается за счет средств банковского кредита, а вторая часть – за счет собственных средств, имеющихся на руках у покупателя (физическое лицо K).

Став владельцем зарубежной недвижимости, физическое лицо K сдает объект недвижимости в аренду. За счет арендных поступлений (арендаторами могут выступать аффилированные лица) погашаются процентные выплаты по кредиту в местном банке. Это необходимо для того, чтобы создать видимость недостаточности собственных средств у заемщика.

Через определенное время (определяется злоумышленниками) заемщик погашает досрочно банковский кредит и освобождает объект недвижимости из-под залога в банке. Далее владелец объекта недвижимости (физическое лицо K) через определенное время продает его физическому лицу C, которое также является аффилированным лицом гражданина N. Так как операция проводится между двумя аффилированными с гражданином N лицами, то реальной передачи (оплаты) денежных средств может и не быть (будет только по документам).

Став владельцем зарубежной недвижимости, физическое лицо C через определенное время оформляет договор дарения и дарит объект недвижимости физическому лицу N (например, на день рождения, юбилей и т.д.).

Таким образом, физическое лицо N становится конечным и законным владельцем зарубежной недвижимости.

Характерные признаки:

- ◆ покупателем и продавцом выступают аффилированные лица;
- ◆ заемщик демонстрирует безразличие к рискам, комиссиям или иным издержкам операции;
- ◆ сделку пытаются завершить под различными предложениями в очень быстрые сроки;
- ◆ клиенты проводят платежи небольшими траншами (ниже пороговой суммы) и с короткими временными интервалами;
- ◆ имеет место расчет наличными деньгами
- ◆ имеет место досрочное погашение банковского кредита.

В следующем предлагаемом нами примере мы рассмотрим понятие «гражданство за инвестиции» и как этим могут воспользоваться злоумышленники. Так, в ряде стран, таких, как Австрия, Венгрия, Турция, Болгария, Кипр, Мальта и страны Карибского бассейна, можно приобрести гражданство/ПМЖ в обмен на инвестиции в экономику.

Например, чтобы получить гражданство Турции, нужно приобрести недвижимость в этой стране на сумму более 250 тыс. долларов США. Для получения гражданства Кипра необходимо инвестировать 2 млн евро в жилую недвижимость или 2 млн евро в коммерческую недвижимость плюс 500 тыс. евро в жилую недвижимость. На Мальте необходимо приобрести недвижимость на сумму от 350 тыс. евро [4].

Если рассматривать страны Карибского бассейна, то здесь картина выглядит следующим образом. Гражданство в Сент-Китс и Невис предполагает приобретение недвижимости на сумму 400 тыс. долларов США, Антигуа и Барбуда – 250 тыс. долларов США плюс затраты на оформление, Гренаде – 250 тыс. долларов США плюс затраты на оформление. В Гренаде самое быстрое оформление гражданства (за 2–4 месяца). Проживать в стране не обязательно [4].

Вместе с тем для оценки благонадежности заявителей в большинстве стран проводится проверка Due Diligence. Для этих целей используют различную информацию о потенциальном инвесторе, например, данные различных международных информационных баз, Интерпола, данные правоохранительной базы страны, в которой проживает потенциальный инвестор [5].

Однако злоумышленники всегда ищут возможности для того, чтобы придать своим деньгам «цивильную оболочку».

Пример 2. Получение ПМЖ через инвестиции в зарубежную недвижимость.

Злоумышленники, имеющие большие суммы денежных средств (доходов), добытых преступным путем, решают эмигрировать со своим доходом за границу (зарубежная страна может быть одновременно являться и офшорной зоной). Для этого они участвуют через своих аффилированных лиц (физических и юридических лиц) в программе «Инвестиции в обмен на гражданство», которые имеются у некоторых стран.

За счет имеющихся средств, добытых преступным путем, скупается много объектов недвижимости (коммерческая и жилая), открываются объекты бизнеса и новые рабочие места для местных кадров и т.д. Основная задача злоумышленников – достичь необходимой для получения гражданства суммы инвестиций в страну. После этого ожидается получение зарубежного гражданства, эмиграция и перевод всех средств в эту страну-офшор.

Характерные признаки:

- ◆ сделки пытаются завершить под различными предложениями в очень быстрые сроки;
- ◆ приобретение объектов недвижимости носит оптовый характер;
- ◆ клиенты проводят платежи небольшими траншами (ниже пороговой суммы) и с короткими временными интервалами;
- ◆ имеет место расчет наличными деньгами в очень крупных размерах.

Таким образом, финансовый мониторинг в сфере операций с зарубежной недвижимостью предполагает постоянное взаимодействие с коллегами из других стран для обмена информацией и повышения квалификации.

В свою очередь, два последних примера, на наш взгляд, могут расширить типологию подозрительных операций по легализации доходов, полученных законным путем, в части операций с зарубежной недвижимостью.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Закон Республики Казахстан «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 02.04.2019г.): [/https://online.zakon.kz/document/?doc_id=30466908#pos=2;-155](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=30466908#pos=2;-155).
- 2 Официальный сайт Комитета по финансовому мониторингу Министерства финансов РК: [/https://kfm.gov.kz/ru/](https://kfm.gov.kz/ru/).
- 3 Требования международных стандартов, типологии и подозрительные операции, связанные с отмыванием преступных доходов: методическое пособие. – Астана, 2018.
- 4 <https://immigrantinvest.com/blog/grazhdanstvo-v-uproshhennom-poryadke>.
- 5 <https://immigrantinvest.com/blog/citizenship-for-investment>.

Аңдатпа

Мақала көлеңкелі экономикаға қарсы күрестің өзекті тақырыптарының бірі – жылжымайтын мүлік нарығындағы қаржылық мониторингке арналған. Заңсыз жолмен алынған кірістерді заңдастыру мақсатында жылжымайтын мүлікті пайдаланудың қылмыстық схемаларының мысалдары қарастырылады. Жылжымайтын мүлікті пайдалану арқылы ақшаны жылыстату бойынша қаржылық операциялардың алгоритмі толық көрсетілген. Бір немесе басқа күдікті операцияны ерекшелейтін сипаттамалар келтірілген. Элиталық шетелдік жылжымайтын мүлік әрқашан қылмыстық жолмен алынған кірістерді заңдастырудың тартымды бағыты болды. Осыған байланысты, жылжымайтын мүліктің шетелдік нарығында қылмыстық жолмен алынған қаражаттарды «жылыстатудың» жаңа схемалары ұсынылды. Мақалада Түркия, Кипр, Мальта және Кариб бассейні сияқты елдердегі жылжымайтын мүлікке салынған инвестициялардың орнына азаматтық алу/ТТЖ шарттары туралы айтылады. Бұл елдердің көпшілігінде өтініш берушілердің құқықтарын бағалау үшін Due Diligence арнайы тексерулер өткізіледі. Ол әлеуетті инвестор туралы тиісті ақпаратты, мысалы, әртүрлі халықаралық ақпараттық базалардың, Интерпол базаларының, терроризмге қарсы орталықтардың, әлеуетті инвестор өмір сүретін елдің құқық қорғау базасының деректері талдаудан тұрады. Сонымен, егер Мальта мен Кипрде бұл сынақты тапсыру өте қиын болса, Кариб теңізінде бұл рәсімге ресми түрде жүгіну жағдайлары кездеседі. Осылайша, «инвестициялар үшін азаматтық» сияқты бағдарламалар белгілі бір жағдайларда қылмыстық жолмен алынған кірістерді заңдастыруға мүмкіндік береді.

Тірек сөздер: қаржылық мониторинг, жылжымайтын мүлік, ақшаны жылыстату, күдікті қызмет, келісім, сауда-саттық, кірістерді заңдастыру, ақпарат.

Abstract

The article is devoted to one of the pressing topics in the fight against the shadow economy – financial monitoring in the real estate market. For examples of criminal schemes using real estate in order to legalize income obtained illegally are considered. The algorithm of financial transactions on money laundering using real estate is presented in detail. Characteristic features that distinguish one or another suspicious operation are also given. Elite foreign real estate has always been an attractive area for the legalization of criminal proceeds. In this regard, new schemes have been proposed for the “laundering” of criminally obtained funds in the foreign real estate market. The article discusses the conditions for acquiring citizenship / permanent residence in exchange for real estate investments in countries such as Turkey, Cyprus, Malta and the Caribbean. In most of these countries, a special Due Diligence audit is conducted to assess the eligibility of applicants. It involves the analysis of relevant information about a potential investor, for example, data from various international information bases, Interpol bases, anti-terrorist centers, data from the law enforcement base of the country in which the potential investor lives. So, if in Malta and Cyprus this check is very difficult to pass, then in the Caribbean there are cases of a formal approach to this procedure. As a result the programs such as “citizenship for investments” allow, under certain conditions, the legalization of proceeds from crime.

Key words: financial monitoring, real estate, money laundering, suspicious activity, transaction, purchase and sale, legalization of income, information.