



РОСФИНМОНИТОРИНГ

**ОТЧЕТ О СЕКТОРАЛЬНОЙ ОЦЕНКЕ РИСКОВ  
ЛЕГАЛИЗАЦИИ (ОТМЫВАНИЯ)  
ПРЕСТУПНЫХ ДОХОДОВ  
И ФИНАНСИРОВАНИЯ ТЕРРОРИЗМА  
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОРГАНИЗАЦИЙ И  
ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ,  
ОКАЗЫВАЮЩИХ ПОСРЕДНИЧЕСКИЕ  
УСЛУГИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Публичный отчет

Одобрено на рабочем совещании  
с представителями сектора

8 февраля 2019 года

Утверждено решением МВК  
по ПОД/ФТ/ФРОМУ

12 февраля 2019 года

/2018

## СОДЕРЖАНИЕ

Наименование Раздела	№ стр.
Общая характеристика сектора	3
Характеристика угроз	5
Характеристика уязвимостей	7
Уровень риска использования сектора в схемах ОД/ФТ	9
Меры по снижению рисков	10

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СЕКТОРА

Под оказанием посреднических услуг при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества понимаются такие виды посредничества, когда организация и индивидуальный предприниматель выступает от имени и по поручению участника сделки с недвижимым имуществом, непосредственно участвует в такой сделке и, соответственно, самостоятельно (но в интересах представляемого) осуществляет операции с денежными средствами или названным подконтрольным имуществом.

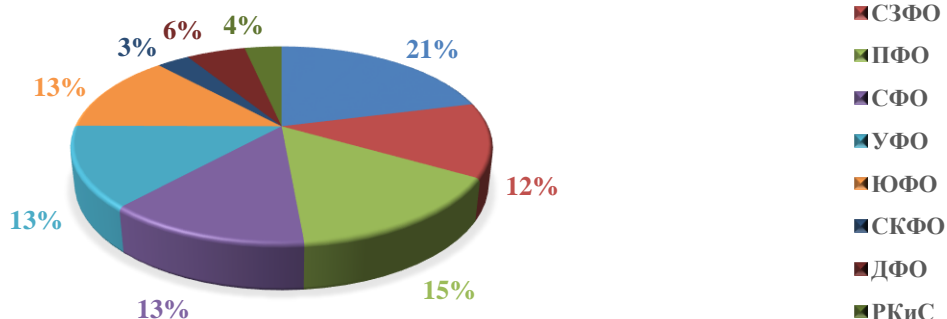
К субъектам сектора следует относить и агентов по операциям с недвижимостью, осуществляющих подбор вариантов объектов недвижимости

для их последующей купли-продажи, помощь в заключении клиентами сделок по купле-продаже объектов недвижимости, организации продажи объектов недвижимости по поручению данных лиц.

В настоящее время сектор представлен более 10 тыс. субъектов, оказывающих посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества (далее – риэлторы).

Наибольшая доля субъектов сектора приходится на Центральный федеральный округ – 21%.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКТОРА ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ

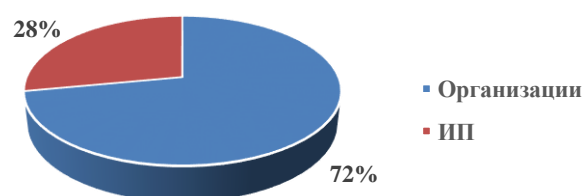


Сектор риэлторов неоднороден по специфике деятельности и масштабам бизнеса, что отражается на существенных различиях в уровнях риска использования сегментов сектора в схемах ОД/ФТ.

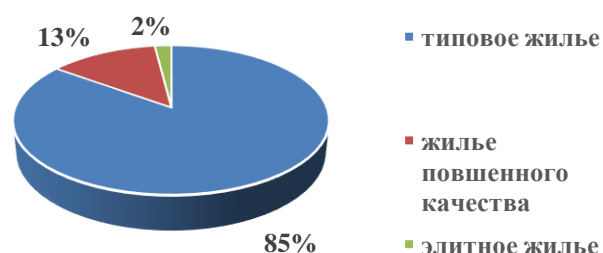
В зависимости от формы осуществления предпринимательской деятельности риэлторы подразделяются на организации (юридические лица) и индивидуальных предпринимателей (далее – ИП). На индивидуальных предпринимателей приходится около 1/3 от общего числа риэлторов (около 3 тыс. ИП).

В зависимости от категории жилья риэлторы классифицируются на сопровождающих сделки купли-продажи типового жилья (85%), повышенного качества (13%) и элитного жилья (2%).

Сегментация сектора по форме предпринимательской деятельности



Сегментация сектора по сопровождению сделок купли/продажи жилья



Влияние на классификацию риэлторов и масштаб их бизнеса оказывает набор предоставляемых услуг.

В этой связи сектор сегментируется на агентства недвижимости (крупный и средний бизнес), имеющие свои представительства (офисы) в регионе, и частных риэлторов (мелкий бизнес).

В настоящее время в Российской Федерации рынок риэлторских услуг сокращается, поскольку услуги сектора становятся менее востребованы у населения за счет следующего:

- сфера недвижимости представлена сделками с недвижимостью, которые заключаются участниками самостоятельно (без посредников);

- предпочтение отдается юридическому сопровождению сделки с помощью независимых юристов;

- развитие банковских онлайн-сервисов по регистрации сделок купли-продажи недвижимого имущества, что, вероятно, обусловит снижение количества риэлторов в перспективе.

Например, Сбербанк России создал собственную федеральную базу выставленных на продажу объектов недвижимости (Приложение «Дом Клик»):

- оценивается стоимость жилой недвижимости для проведения ипотечной сделки;

- удаленно проверяется юридическая «чистота» объекта недвижимости;

- участие в подаче документов на регистрацию в Росреестр.

В случае оформления электронной регистрации ипотечной сделки клиент получает дополнительную скидку.

Объявления размещаются в Приложении «Дом Клик» не только проверенными физическими лицами, но и юридическими лицами, аккредитованными Российской Гильдией Риэлторов.

Таким образом, наиболее важным критерием для участников сделок с недвижимостью является «чистота» сделки и ценовая политика посреднической услуги. К риэлторам обращаются в большей степени затем, чтобы иметь максимальное количество вариантов и возможность вести предварительные торги стоимости недвижимости.

В настоящий момент рынок недвижимости представлен новостройками и вторичным жильем. На вторичном рынке жилья последовательно сокращается объем спроса. Растет и число выданных ипотечных кредитов, что говорит о недостаточности собственных средств для приобретения жилья. Таким образом, действия на рынке сводятся к покупке у застройщика недвижимого имущества с использованием средств ипотечного кредитования путем дистанционного оформления через различные электронные продукты банка.

Кроме того, в Российской Федерации создана национальная организация профессиональных участников рынка недвижимости - Российская Гильдия Риэлторов, объединяющая около 1200 компаний, в том числе 45 региональных ассоциаций.

В соответствии с п. 9 ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» (далее – ПОД/ФТ) контроль за исполнением законодательства о ПОД/ФТ риэлторами возложен на Росфинмониторинг.

Осуществляемая Росфинмониторингом надзорная деятельность основывается на концепции риск-ориентированного подхода, предусматривающего повышенное внимание к поднадзорным субъектам, имеющим высокие риски нарушения требований законодательства о ПОД/ФТ. Данный подход применяется для того, чтобы меры надзорного реагирования соответствовали выявленным рискам.

В целях реализации дифференцированного подхода к проведению контрольных мероприятий субъекты сектора подразделяются на 4 группы (в зависимости от уровня риска): в отношении группы с низким уровнем риска проводится текущий мониторинг, с умеренным уровнем риска - профилактические мероприятия, с повышенным уровнем риска - адресное взаимодействие, корректирующие меры (в форме направления письма руководству, дистанционные формы обучения и др.), с высоким уровнем риска - документальные и выездные проверки, а также направляются материалы в правоохранительные структуры.

## ХАРАКТЕРИСТИКА УГРОЗ



Повышенный уровень

*Угроза — означает лицо, объект или деятельность, представляющие потенциальную опасность или могущие стать причиной ущерба.*

*В контексте ОД/ФТ это понятие включает в себя преступников, их денежные средства и иные возможности, а также совершение ими приносящих доходы предикатных преступлений.*

*Проведена оценка угрозы вовлечения субъектов сектора в «теневые» группы, использующие типологии ОД/ФТ.*

Сектор характеризуется, в целом, повышенным уровнем криминализованности, поскольку факты приобретения недвижимого имущества на преступные доходы фигурируют в материалах уголовных дел по статьям 174, 174.1 Уголовного кодекса Российской Федерации (далее - УК РФ).

В 2015-2018 гг. было вынесено чуть более 20 приговоров в отношении лиц (группы лиц), осуществивших мошеннические действия и хищения недвижимого имущества, легализацию преступных доходов, а также причинение вреда жизни и здоровью граждан. В большинстве дел размер причиненного ущерба расценивается как «особо крупный» (от 1 млн руб.).

При этом основные преступления, связанные с совершением мошеннических действий (ст. 159 УК РФ), а именно, мошенничество, совершенное организованной группой либо в особо крупном размере или повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение, и хищениями (ст. 160 УК РФ), приходятся не на субъектов сектора.

Анализ данных подтверждает, что фигурантами уголовных дел, связанных с незаконным приобретением недвижимого имущества (приобретением на преступные доходы), выступают в большинстве случаев не представители сектора, а преступные элементы, использующие инфраструктуру сектора.

При этом если говорить более широко о рынке купли/продажи недвижимости, то наибольшую угрозу с точки зрения ОД представляют инвестиции в строительство (как правило без привлечения риелторов), а также инвестирование сомнительного капитала в объекты недвижимости за

рубежом, что обусловлено, прежде всего, недостаточной прозрачностью бенефициарных собственников объектов недвижимости, приобретенных в иностранных юрисдикциях.

В частности, угроза «отмывания» преступных доходов, посредством вложения денежных средств, прошедших этап расслоения в ликвидные активы за рубежом, в значительной мере нивелирована за счет:

- таможенного законодательства – декларирование наличных денежных сумм (дорожных чеков), превышающих 10 тыс. долл. США, при пересечении границы;

- контроля кредитных организаций – при совершении операции за объекты недвижимости за рубежом, совершаемые в пользу нерезидента Российской Федерации (запрос документов, информации, в т.ч. об источнике происхождения денежных средств).

При этом угроза остается существенной в случае, если расчеты за недвижимость, находящуюся за границей, ведутся со счетов, открытых на резидентов Российской Федерации в зарубежных банках.

Потенциально существует угроза ФТ - приобретение недвижимости и передача его в распоряжение террористам, использование средств, полученных от продажи недвижимости на финансирования террористических групп.

**Вывод:** в силу совершаемых преступлений с привлечением инфраструктуры сектора (недвижимость) уровень угрозы потенциально повышенный. Вместе с тем, в существующей действительности риелтор в большинстве случаев не является обязательным участником (стороной) сделки с недвижимостью.

## ХАРАКТЕРИСТИКА УЯЗВИМОСТЕЙ



Умеренный уровень

*Уязвимость — означает свойство, присущее системе или структуре, которое делает ее «доступной» для незаконного использования в целях ОД/ФТ.*

*Определение уязвимости, в отличие от угрозы, означает сосредоточение внимания на слабых местах в системе или мерах контроля в сфере ПОД/ФТ или на характеристиках финансовых продуктов (услуг), которые делают их привлекательными для целей ОД/ФТ. При рассмотрении уязвимости (как элемент оценки риска) внимание будет сосредоточено, главным образом, на факторах, способных повысить вероятность совершения ОД/ФТ.*

*Проведена оценка уязвимости сектора на предмет удобства и видимости каналов, позволяющих реализоваться угрозам.*

В силу использования инфраструктуры сектора (недвижимость) в противоправных схемах, причиняющих ущерб непосредственно гражданам, Росфинмониторингом уделяется повышенное внимание к данному сектору.

Росфинмониторинг осуществляет меры надзорного реагирования в отношении субъектов сектора, используя метод риск-ориентированного подхода, во взаимодействии с органами Прокуратуры, что обуславливает наибольшую долю проведенных проверок.

Ввиду актуальности вопроса использования функционала Личного кабинета, Росфинмониторингом уделяется повышенное внимание профилактическим мероприятиям, включающим вопросы разъяснения преимуществ работы в нем: ознакомление с информационными материалами, принятие участия в «добровольном сотрудничестве», получение доступа к полному Перечню организаций, физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму (далее – Перечень), направление сведений

по операциям, подлежащим обязательному контролю, и о сомнительных операциях в Росфинмониторинг, а также направление информации о результатах проверки своих клиентов, в отношении которых применены либо должны применяться меры по замораживанию (блокированию) денежных средств или иного имущества (ФЭС-3).

Главный результат проведения указанных мероприятий - в настоящее время сектор в целом вовлечен в систему ПОД/ФТ, несмотря на отсутствие специальных требований (разрешительной системы) для работы на рынке недвижимости. На начало 2018 года уровня законопослушности субъектов сектора повысился на 6% (в сравнении с 2016-2017 гг.), в том числе за счет использования функционала Личного кабинета.

Результаты мониторинга сектора и проверочной деятельности Росфинмониторинга показывают, что основными причинами допускаемых риэлторами нарушений обязательных требований являются недостаточное знание (понимание) нормативных правовых актов в сфере ПОД/ФТ и (или) несвоевременное ознакомление с внесенными в них изменениями.

**Табл. Основные нарушения, выявленные по результатам проверок в 2017 году**

<b>Основные нарушения, допущенные риэлторами</b>	
<b>Возбужденные дела об АП в соответствии с ч. 1 ст. 15.27 КоАП РФ</b>	<b>Возбужденные дела об АП в соответствии с ч. 2 ст. 15.27 КоАП РФ</b>
Невыполнение требований по идентификации клиентов, представителей клиентов, выгодоприобретателей и бенефициарных владельцев	Нарушение порядка и сроков предоставления сведений об операциях, подлежащих обязательному контролю
Непроведение (несвоевременное проведение) систематической проверки (раз в три месяца) клиентов на наличие принятия мер по замораживанию (блокированию) денежных средств или иного имущества	Нарушение в части выявления операций, имеющих признаки сомнительности
Отсутствие в организации постоянной работы с перечнем организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму	Невыполнение требований по идентификации клиентов, представителей клиентов, выгодоприобретателей и бенефициарных владельцев
Отсутствие Правил внутреннего контроля (далее – ПВК) / Несоответствие ПВК требованиям законодательства Российской Федерации о ПОД/ФТ	Непроведение (несвоевременное проведение) систематической проверки (раз в три месяца) клиентов на наличие принятия мер по замораживанию (блокированию) денежных средств или иного имущества
Отсутствие или несвоевременное прохождение обучения в форме целевого инструктажа, внутреннего обучения сотрудников	Отсутствие ПВК

В настоящее время основным фактором уязвимости является высокая ликвидность недвижимости, сравнительно низкие транзакционные издержки ее использования в качестве объекта инвестиций. Кроме того, уязвимостью выступает возможность расчетов физическим лицом за наличные средства в сделках с недвижимостью (главным образом, на вторичном рынке).

При этом следует отметить, что в связи с развитием электронных средств платежа в последние годы прослеживается устойчивая тенденция сокращения объема наличных операций. Развитие рынка недвижимости определяет и меры контроля за действиями его участников:

- операции купли-продажи недвижимого имущества в безналичной форме совершаются при участии кредитной организации, что является дополнительным контролем;
- операции с недвижимостью свыше 3 млн руб. подлежат обязательному контролю и направлению сведений о них в Росфинмониторинг.

Кроме того, неотъемлемую роль в проверке данных и законности операций при совершении сделок с недвижимым имуществом играет нотариус. Например, в присутствии нотариуса совершаются сделки, касающиеся отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности у несовершеннолетнего или ограниченно дееспособного лица; связанные с распоряжением недвижимостью, в которых лица действуют на основании доверительного управления или права опеки).

**Вывод:** относительная легкость доступа на рынок позволяет недобросовестным участникам использовать его инфраструктуру в «теневых» схемах. Вместе с тем оценка уровня законопослушности в секторе, формируемая в режиме дистанционного мониторинга и в результате проверочных мероприятий в отношении его субъектов<sup>1</sup>, позволяет сделать вывод об умеренном уровне уязвимости.

<sup>1</sup>Доля существенных нарушений требований законодательства о ПОД/ФТ (количество субъектов, привлеченных к ответственности по ч. 2 и ч. 3 ст. 15.27 КоАП РФ), выявленных в ходе проведенных проверок, незначительна, и снизилась в 2017 году до 6% (против 11% в 2015 году)

## УРОВЕНЬ РИСКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЕКТОРА В СХЕМАХ ОД/ФТ



Умеренный уровень

*Сопоставление результатов оценки угроз и уязвимостей позволило классифицировать риск использования субъектов сектора в схемах ОД/ФТ, а также выработать меры воздействия.*

На рынке доминируют агентства недвижимости, предоставляющие расширенный спектр услуг, начиная от подбора вариантов недвижимости и заканчивая предложениями строительства и реконструкции (крупный и средний бизнес). В данных сегментах высокий уровень корпоративного контроля дополняется системой государственного контроля, что в результате проявляется в высоком уровне законопослушности в целях ПОД/ФТ, низком уровне криминализованности.

Основные риски использования сектора в схемах ОД проявляются прежде всего в сегменте индивидуальных риэлторов, на который приходится треть сектора. Как правило, у таких риэлторов значительно меньшее количество клиентов, чем у агентств недвижимости, применение типологий не носит массовый характер.

В значительной мере риски вовлечения сектора в противоправные схемы (риск мошенничества, коррупции) нивелируется государственным контролем (налоговым, таможенным законодательством), а также кредитными организациями.

Принимаемые государством меры (постоянная актуализация кадастровой стоимости объектов недвижимости, как базы налогообложения, увеличение срока с 3-х до 5 лет, в течение которого собственник не может реализовать приобретенный объект недвижимости без уплаты НДФЛ,

рост числа безналичных расчетов и др.) позволили в определенной степени минимизировать угрозы использования недвижимости в схемах ОД.

Кроме того, в последние годы в Российской Федерации наметился тренд на замещение услуг, оказываемых риэлторами по подбору для клиента объектов недвижимости альтернативными электронными системами, реализованными в сети «Интернет». Целый ряд такого рода сервисов по подбору квартир организован банковскими структурами для продвижения на рынок ипотечных продуктов.

Факты использования инфраструктуры сектора для целей финансирования терроризма не выявлялись. Вместе с тем террористическими группами потенциально могут быть использованы доходы от продажи или сдачи в аренду недвижимого имущества, принадлежащего террористам.

Сектор риэлторов информирован о возможностях вовлечения в противоправную деятельность и о рисках ОД/ФТ, принимает меры по их недопущению.

**Вывод:** значительный масштаб сектора, наличие выявленных угроз и обозначенных уязвимостей, формируют **вывод о повышенном уровне угрозы, умеренном уровне уязвимости, и, как следствие, умеренном уровне риска использования сектора для целей ОД и низком уровне риска ФТ.**

## **МЕРЫ ПО СНИЖЕНИЮ РИСКОВ**

### **МЕРЫ НАДЗОРНОГО РЕАГИРОВАНИЯ**

✓ повысить уровень вовлечения в систему ПОД/ФТ субъектов сектора посредством проведения профилактических мероприятий, акцентировав внимание на содержательной части исполнения законодательства о ПОД/ФТ, в том числе через механизм Личного кабинета.

### **МЕРЫ СУБЪЕКТОВ СЕКТОРА**

✓ использовать результаты секторальных оценок рисков ОД/ФТ при разработке внутренней политики, правил внутреннего контроля и иных документов в области управления рисками ОД/ФТ, обучения персонала, выработки механизмов и мер по выявлению и снижению рисков, в т.ч. по идентификации и оценке рисков клиентов (их представителей, бенефициарных владельцев), выявлению подозрительных операций и проведению иных мероприятий, направленных на ПОД/ФТ.

Москва, 2018