

Внукова Н. М.
*доктор економічних наук, професор кафедри
банківської справи і фінансових послуг
Харківський національний економічний університет
імені Семена Кузнеця
ORCID 0000-0002-1354-4838*

ПРОТИДІЯ ЛЕГАЛІЗАЦІЇ ДОХОДІВ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ ОПЕРАЦІЙ З ЗЕМЛЕЮ ТА ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ

У даній праці досліджуються актуальні питання фінансового моніторингу операцій з об'єктами нерухомості та земельними ділянками. Для попередження та протидії легалізації доходів, одержаних злочинним шляхом, на ринку нерухомого майна запропоновано враховувати основні критерії оцінки ризику клієнта. Зроблено висновок, що кримінальне середовище має істотний вплив на репутацію, фінансові показники та діяльність спеціально визначених суб'єктів первинного фінансового моніторингу секто-

ру землі та нерухомого майна, його потенційних бенефіціарів та/або осіб, пов'язаних з суб'єктами фінансового моніторингу, що треба враховувати у протидії легалізації доходів.

Ключові слова: легалізація доходів, фінансовий моніторинг, оцінка ризику.

These work explore the current issues of financial monitoring of transactions with real estate and land. In order to prevent and counteract the legalization of proceeds from crime, it is proposed to take into account the main criteria of the client's risk assessment in the real estate market. It is concluded that the criminal environment has a significant impact on the reputation, financial performance and performance of specially designated entities of primary financial monitoring of the land and real estate sector, its potential beneficiaries and / or persons related to financial monitoring entities take into account in countering the legalization of income.

Keywords: revenue legalization, financial monitoring, risk assessment.

Актуальність. Оцінка ризику операцій з землею та об'єктами нерухомості є важливою складовою діяльності служб фінансового моніторингу в усьому світі, тому процес її удосконалення через застосування **інноваційних** підходів залишається актуальним для сучасного ринку фінансових послуг та організації фінансового моніторингу.

Р. Баранов у своїй дисертації (2018) [1] відзначив, що є приклади легалізації (відмивання) коштів через здійснення шахрайських операцій з землею та об'єктами нерухомості при купівлі-продажі землі або об'єктів нерухомості, інвестиціях у будівництво житла, незаконному набутті права власності на землю або нерухомість тощо. Для легалізації коштів на ринку землі або нерухомого майна злочинці використовують різноманітні методи та інструменти, переважна більшість з яких можуть бути цілком легальними, але кошти мають ознаку незаконного походження. Такі операції можуть мати міжнародний характер, що пояснюється не тільки розміром ринку, але й суттєвим зниженням ризику викриття.

Метою дослідження є розвиток ризико-орієнтованого підходу до оцінки клієнта та розробка практичних рекомендацій із визначенням рівня його ризику при фінансовому моніторингу на ринку землі та нерухомого майна.

Методи. Для досягнення визначеної мети використано систему загальнонаукових і спеціальних методів дослідження, особливу увагу зосереджено на створенні карти ризиків, експертному оцінюванні (ранжуванні) та оптимізаційному моделюванні. На основі методичних матеріалів Держфінмоніторингу з виконання умов фінансового моніторингу на ринку нерухомого майна [4, 5, 7] окреслено напрями визначення високого рівня ризику клієнта.

Вклад основного змісту. Виконаний Держфінмоніторингом Звіт із секторальної оцінки ризиків на ринку нерухомості для відмивання коштів [3] показав, що на ринку купівлі-продажу нерухомого майна використовуються різноманітні методи, механізми та інструменти, переважна більшість з яких можуть рахуватися цілковито легальними, однак в них використовуються кошти нелегального походження.

З метою попередження використання спеціально визначених суб'єктів первинного фінансового моніторингу (далі - СВ СПФМ) за законом [6], що здійснюють діяльність на ринку нерухомості з метою легалізації доходів, одержаних злочинним шляхом, вони зобов'язані послугуватися певними заходами обачності при оцінці ризиків як теперішніх, так і наявних клієнтів.

Відповідно до статті 8 Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» (далі - Закон) [6] СВ СПФМ зобов'язаний забезпечувати виявлення фінансових операцій, що підлягають фінансовому моніторингу, при купівлі продажу нерухомості.

Оцінювання ризику клієнта здійснюється СВ СПФМ за відповідними критеріями, зокрема за типом клієнта, географічним розташуванням держави реєстрації клієнта або установи, через яку він здійснює передачу (отримання) активів, і видом товарів, послуг, які клієнт отримує.

Аналіз найбільш поширених методів та схем, дав право виокремити риси проведення ризикових операцій на ринку нерухомості, що свідчать про перспективу проведення операцій з метою легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом або тих, що пов'язані з такими діями.

Міністерство фінансів разом з Держфінмоніторингом [4, 5] рекомендує ріелторам для виявлення фінансових операцій, що підлягають фінансовому моніторингу при укладанні угод звертати увагу на клієнтів, які підконтрольні нерезиденту і є новоствореним підприємством спеціально для придбання об'єкта нерухомості, є фізичною особою віком до 25 або понад 70 років, здійснення діяльності відбувається тільки через представників, розрахунок за операцію чиниться готівковими коштами та за ціною, що суттєво відрізняється від ринкової, та ін.

При проведенні операцій з нерухомим майном слід визначати походження капіталів і враховувати їх зв'язок з країнами, віднесеними КМУ до переліку офшорних зон або тих, що підтримують міжнародну терористичну діяльність.

Нерухомість - це капітал, який зрощений із землею. Це означає, що цінність та вартість нерухомості обумовлена її прямою залежністю від землі [3]. Злочинність на ринку землі має економічну природу, яка виражається через земельні відносини власності. Економічна цінність землі як об'єкта права власності обумовлена тим, що її використання приносить додану вартість (земельну ренту). Визначальною ознакою цієї групи злочинів є заподіяння шкоди економічним інтересам землевласників і землекористувачів. Сукупний розмір хабарів, отриманих «в обмін на землю» чиновниками, яких викрили детективи НАБУ, перевищує 2,5 млн грн, 70 тис. долл. США та 300 тис. євро [3]. Ці кошти, з-поміж іншого, вимагалися та були одержані посадовцями за позитивне «вирішення питань» про виділення чи передачу в оренду земельних ділянок. Як приклад, за даними розслідування детективами НАБУ голова сільради населеного пункту Васильківського району Київської області вимагав та отримав 300 тис. євро та 10 тис. долл. США за «вирішення питання» про надання в оренду земельних ділянок загальною площею 26 га [3].

Співробітники Служби безпеки України у лютому 2018 року під час реалізації комплексу завдань із контррозвідувального захисту інтересів держави у сфері інформаційної безпеки заблокували механізм незаконного відчуження нерухомості з використанням державних електронних інформаційних ресурсів.

Для попередження та протидії легалізації доходів, одержаних злочинним шляхом, на ринку нерухомого майна запропоновано врахувати основні критерії оцінки ризику клієнта за географічним розташуванням держави, типом клієнта та діловими стосунками для інтегрованого автоматизованого визначення рівня ризику клієнта. Розроблено шкалу рейтингування (вартості) критеріїв ризику та проведено оцінку клієнтів з високим ризиком на конкретних прикладах порушень законодавства з питань фінансового моніторингу на ринку нерухомого майна [2, 3]. На основі розрахунків у програмному продукті, системі підтримки ухвалення рішень Decision Making Helper [8] визначено рівень ризику для клієнтів та запропоновано рекомендації для запобіжних дій СВ СПФМ на ринку нерухомості. Доведено доцільність автоматизації процесу оцінки ризику клієнта для скорочення часу на ухвалення рішення щодо попередження порушень у сфері легалізації доходів і відмивання коштів.

Висновок. Кримінальне середовище має істотний вплив на репутацію, фінансові показники та діяльність СВ СПФМ сектору землі та нерухомого майна, його потенційних бенефіціарів та/або осіб, пов'язаних з суб'єктами фінансового моніторингу, що треба враховувати у протидії легалізації доходів.

ЛІТЕРАТУРА

1. Баранов Р. О. Формування та реалізація державної політики запобігання та протидії легалізації доходів, одержаних злочинним шляхом: дис. ... д-ра наук держ. управл. Київ, 2018. 310 с.
2. Внукова Н. М., Давиденко Д. О. Розвиток ризико-орієнтованого підходу до оцінки клієнта при фінансовому моніторингу на ринку нерухомого майна. *Управління розвитку*. 2019. № 1 (195). С. 62–72.
3. Звіт за результатами секторальної оцінки ризиків використання ринку нерухомості для легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом і фінансування тероризму. 106 с. URL: http://www.sdfm.gov.ua/content/file/Site_docs/2018/20181218/Zvit.pdf.
4. Методичні матеріали з питань фінансового моніторингу для суб'єктів підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна. URL: http://www.sdfm.gov.ua/content/file/Site_docs/2018/20181221/Metod_2_1.pdf.

5. Про затвердження Критеріїв ризику легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення: наказ Міністерства фінансів України від 8 липня 2016 року № 584. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1047-16>.

6. Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення: Закон України від 24.11.2018 р. № 1702-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1702-18>.

7. Рекомендації для суб'єктів підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна щодо порядку звітування про підозрілі фінансові операції на підставі ризик-орієнтованого підходу. URL: http://www.sdfm.gov.ua/content/file/Site_docs/2018/20181221/Metod_2_5.pdf.

8. Свідцтво про реєстрацію авторського права на твір. Алгоритм вибору найкращого об'єкту інвестування на основі системи підтримки прийняття рішень (СППР) Decision Grid / Внукова Н.М., Давиденко Д.О. 25.09.2015, № 61854. опубл. 30 жовтня 2015 р., Бюл. № 38.

REFERENCES

1. Baranov, R.O. (2018). Formuvannya ta realizatsiia derzhavnoi polityky zapobihannya ta protydii lehalizatsii dokhodiv, oderzhanykh zlochynnym shliakhom: *Doctors thesis*. Kyiv [In Ukrainian].

2. Vnukova N. M., Davydenko D. O. (2019). Rozvytok ryzyko-orientovanoho pidkhotu do otsinky kliienta pry finansovomu monitorynhu na rynku nerukhomoho maina. *Upravlinnia rozvytku 2 Development management. 1 (195)*. 62–72 [In Ukrainian].

3. Zvit za rezultatamy sektoralnoi otsinky ryzykiv vykorystannia rynku nerukhomosti dlia lehalizatsii (vidmyvannia) dokhodiv, oderzhanykh zlochynnym shliakhom i finansuvannia teroryzmu. 106 p. URL: http://www.sdfm.gov.ua/content/file/Site_docs/2018/20181218/Zvit.pdf. [In Ukrainian].

4. Metodichni materialy z pytan finansovoho monitorynhu dlia subiektiv pidpriemnytskoi diialnosti, yaki nadaiut poserednytski posluhy pid chas zdiisnennia operatsii z kupivli-prodazhu nerukhomoho maina. URL: http://www.sdfm.gov.ua/content/file/Site_docs/2018/20181221/Metod_2_1.pdf [In Ukrainian].

5. Pro zatverdzhennia Kryteriiv ryzyku lehalizatsii (vidmyvannia) dokhodiv, oderzhanykh zlochynnym shliakhom, finansuvannia teroryzmu ta

finansuvannia rozpovsiudzhennia zbroi masovoho znyschennia: nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 8 lypnia 2016 roku № 584. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1047-16> [In Ukrainian].

6. Pro zapobihannia ta protydiuu lehalizatsii (vidmyvanniu) dokhodiv, oderzhanykh zlochynnym shliakhom, finansuvanniu teroryzmu ta finansuvanniu rozpovsiudzhennia zbroi masovoho znyschennia: Zakon Ukrainy vid 24.11.2018 r. № 1702-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1702-18> [In Ukrainian].

7. Rekomendatsii dlia subiektiv pidprijemnytskoi diialnosti, yaki nadaiut poserednytski posluhy pid chas zdiisnennia operatsii z kupivli-prodazhu nerukhomoho maina shchodo poriadku zvituvannia pro pidozrili finansovi operatsii na pidstavi ryzyk-oriientovanoho pidkhodu. URL: http://www.sdfm.gov.ua/content/file/Site_docs/2018/20181221/Metod_2_5.pdf [In Ukrainian].

8. Svidotstvo pro reiestratsiiu avtorskoho prava na tvir. Alhorytm vyboru naikrashchoho obiektu investuvannia na osnovi systemy pidtrymky pryiniattia rishen (SPPR) Decision Grid / Vnukova N.M., Davydenko D.O. 25.09.2015, № 61854, Biul. 38. [In Ukrainian].