

ЗВІТ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ
СЕКТОРАЛЬНОЇ ОЦІНКИ
РИЗИКІВ ВИКОРИСТАННЯ
РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ДЛЯ
ЛЕГАЛІЗАЦІЇ (ВІДМИВАННЯ)
ДОХОДІВ, ОДЕРЖАНИХ
ЗЛОЧИННИМ ШЛЯХОМ І
ФІНАНСУВАННЯ ТЕРОРИЗМУ



2018

ЗВІТ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ
СЕКТОРАЛЬНОЇ ОЦІНКИ
РИЗИКІВ ВИКОРИСТАННЯ
РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ДЛЯ
ЛЕГАЛІЗАЦІЇ (ВІДМИВАННЯ)
ДОХОДІВ, ОДЕРЖАНИХ
ЗЛОЧИННИМ ШЛЯХОМ І
ФІНАНСУВАННЯ ТЕРОРИЗМУ



Державна служба
фінансового моніторингу
України



ПЕРЕДМОВА

За результатами проведеної Національної оцінки ризиків у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, та фінансуванню тероризму було ідентифіковано ризик № 35 «Відсутність секторальної оцінки ризиків суб'єктів первинного фінансового моніторингу у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення».

Враховуючи зазначене, пунктом 53 Плану заходів на 2017 - 2019 роки з реалізації Стратегії розвитку системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення на період до 2020 року, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30 серпня 2017 № 601-р. зобов'язано суб'єктів державного фінансового моніторингу провести оцінку ризиків використання суб'єктів первинного фінансового моніторингу для легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення та її використання під час планування проведення перевірок суб'єктів первинного фінансового моніторингу щодо дотримання законодавства у сфері запобігання та протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення.

У зв'язку з цим, дослідження концентрує увагу на ідентифікації ризиків (загроз) легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, та фінансування тероризму на ринку нерухомого майна, їх аналізі, оцінці та є основою для розроблення заходів, спрямованих на запобігання виникненню та/або зменшення негативних наслідків виявлених ризиків (загроз).

Секторальна оцінка ризиків проведена за координації Державної служби фінансового моніторингу України в рамках діяльності Робочої групи з проведення секторальної оцінки ризиків в системі протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, утвореній при Раді з питань запобігання та протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення.



Голова Державної служби
фінансового моніторингу України
Ігор Черкаський

ЗМІСТ

Передмова	3
Розділ 1	
Основи методики проведення секторальної оцінки ризиків	5
Розділ 2	
Економічна теорія ринку нерухомого майна	9
Розділ 3	
Загальний аналіз сектору операцій з нерухомим майном	13
Розділ 4	
Стан криміногенної ситуації у сфері операцій з нерухомим майном	29
Розділ 5	
Міжнародні аспекти оцінки ризику у сфері купівлі-продажу нерухомості	51
Розділ 6	
Правове регулювання у сфері купівлі-продажу нерухомого майна	57
Розділ 7	
Наглядова діяльність на ринку купівлі-продажу нерухомості	67
Розділ 8	
Оцінка ринку нерухомості щодо рівня ризику легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму і фінансування розповсюдження зброї масового знищення	85
Розділ 9	
Якісно-скорингова оцінка ринку нерухомості щодо рівня ризику легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму	93
Список використаних джерел під час підготовки секторальної оцінки ризиків	101
Перелік скорочень	105

Основи методики проведення секторальної оцінки ризиків

Головною метою проведення секторальної оцінки ризиків використання ринку купівлі-продажу нерухомості для легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, і фінансуванню тероризму є виявлення ступеню відповідності та ефективності законодавчих, методологічних та практичних заходів, які здійснюються в країні для захисту і уникнення (зменшення) загроз та вразливостей легалізації (відмивання) доходів, здобутих злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування зброї масового знищення.

Базова методика проведення секторальної оцінки ризиків у сфері купівлі-продажу нерухомого майна визначає основні методологічні підходи щодо напрямів проведення аналізу по визначених критеріях з метою отримання достовірної та повної картини стану вжиття відповідних антилегалізаційних заходів на ринку нерухомості та їх ефективності.

В основу проведення оцінки ризиків також покладено аналіз макро- та мікропоказників ринкової діяльності у сфері купівлі-продажу нерухомості.

При здійсненні оцінки ризиків використано кількісні та якісні показники, що характеризують стан впровадження надійної системи управління ризиками на ринку купівлі-продажу нерухомості.

У даному дослідженні, оцінка ризиків визначається через призму діяльності суб'єктів первинного фінансового моніторингу, які беруть безпосередню участь у здійсненні правочинів під час посередницької діяльності на ринку купівлі-продажу нерухомості, а саме:

- суб'єкти підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна;
- нотаріуси;
- управителі фондів фінансування будівництва та операцій з нерухомості.

Рівень ризику, як ступінь міри ризику використання ринку нерухомості для легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення, може мати значення «низький», «середній», «високий».

Методом оцінки ризиків може бути сценарний і бальний, що враховують характер і джерело ризиків, а також усі аспекти загроз, вразливостей та ймовірних негативних наслідків, що дозволять визначити у подальшому адекватні елементи управління встановленими ризиками.

Рівень ризику визначено бальним методом з розрахунку, коли за визначеним критерієм, рівень ризику за окремими показниками набуває значення:

- від 7 до 9 балів - високий рівень ризику;
- від 4 до 6 балів - середній рівень ризику;
- від 1 до 3 балів - низький рівень ризику.

За результатами підрахунку усіх показників за відповідними критеріями визначається середній рівень ризику в цілому за певним критерієм.

При визначення рівня ризику за відповідними показниками секторальна оцінка ризиків на ринку купівлі-продажу нерухомого майна враховує наступні елементи дослідження:

- аналіз повноти та досконалості правового регулювання у сфері купівлі-продажу нерухомого майна та діяльності суб'єктів підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна;
- загальний огляд криміногенної ситуації на ринку нерухомого майна;
- аналіз стану виконання суб'єктами первинного фінансового моніторингу, які беруть участь як посередники під час здійснення купівлі-продажу нерухомості, вимог законодавства у сфері фінансового моніторингу;
- аналіз ефективності здійснення регулювання і нагляду за суб'єктами первинного фінансового моніторингу, які є посередниками під здійснення фінансових операцій на ринку купівлі-продажу нерухомості;
- огляд типологічних досліджень схем відмивання коштів на ринку купівлі-продажу нерухомості та інші критерії.

Також, при визначенні базової оцінки ризиків використовується спосіб приведення результативних показників у порівняльний вид.

Отже, основою для проведення розрахунків показників оцінки ризиків є кількісні і якісні значення результативних показників, що характеризують діяльність ринку нерухомого майна, які формуються на підставі даних статистичних спостережень Держкомстату, адміністративних даних Держфінмоніторингу, суб'єктів державного фінансового моніторингу, правоохоронних органів, а також іншої офіційної інформації.

За результатами секторальної оцінки ризиків визначаються пропозиції щодо зменшення ризиків відмивання кримінальних доходів та фінансування тероризму на ринку нерухомого майна.


Таблиці якісно-скорингової оцінки за результатами секторальної оцінки ризиків використання ринку нерухомості для легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму і фінансування розповсюдження зброї масового знищення, наведені у розділі 9 Звіту.



Розділ 2

Економічна теорія ринку нерухомого майна





В межах цільової комплексної програми «Соціально-економічна модернізація України та формування інноваційної моделі розвитку» та фундаментального дослідження «Науково-теоретичні проблеми формування, розвитку та інституційної побудови правової економіки в Україні» доктором економічних наук, професором кафедри економічної теорії Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого Гриценко О.А. було досліджено економічні основи права нерухомої власності.

У своїй праці вченою описано режим правового регулювання створення нерухомості, що характеризується особливим порядком виникнення, зміни, ліквідації прав і обов'язків суб'єктів будівельних відносин, що виокремлює ці відносини в особливий предмет регулювання, яким може стати будівельне право. Сфера будівельного права регулює особливі правові відносини, що складаються у зв'язку із проектуванням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом нерухомості. Ці відносини формуються між органами влади та підприємцями (девелоперами, забудовниками, підрядниками, субпідрядниками), між самими підприємцями, а також між органами державної влади, підприємцями та споживачами будівельної послуги.

У будівельній сфері тільки з'являється нерухомість, яку очікує довготривале та багатогранне життя в економічній та правовій сфері.

Економічна теорія вводить нерухомість у систему свого наукового інтересу, виявляючи в ній специфічні властивості, навколо яких моделюються різні види економічної діяльності. З точки зору економістів, нерухомість - це капітал, що зрощений із землею. Це означає, що цінність та вартість нерухомості обумовлена її безпосередньою залежністю від землі.

Найсуттєвіший вплив землі на нерухомість пов'язаний із здатністю до рентоутворення. Економічна рента виникає внаслідок, з одного боку, розташування на земельних ділянках, а з другого - із історичною, архітектурною, містобудівельною невідтворністю самого об'єкта, що має зворотний ефект на збільшення цінності землі.

Залежно від функціонального призначення та реалізації функції капіталу (можливість отримання доходу) нерухомість поділяється на споживчу, виробничу, комерційну, інвестиційну, дохідну. Кожен вид нерухомості має свої особливості функціонування, що потребує специфічного правового режиму регулювання. Різні види доходу передбачають особливий алгоритм оподаткування - це може бути частина вартості нерухомості або вилучення прибутку, що виникає внаслідок її функціонування.

Споживча нерухомість призначена для постійного (або довготривалого) проживання суб'єктів та розміщення їх власних речей. Ця нерухомість дозволяє користувачам отримувати приховану (альтернативну) ренту. Стосовно саме споживчої нерухомості виникає особливий інституційно-організований суб'єкт володіння - об'єднання власників багатоквартирних будинків, який потрапляє у свій специфічний правовий простір.

Виробнича нерухомість призначена для розміщення різних видів діяльності у сфері промисловості, сільського господарства, транспорту, зв'язку та ін. Дохід від цього виду нерухомості безпосередньо входить у прибуток від основної діяльності. Крім того, певні види виробничої нерухомості (подібно до споживчої) мають приховану ренту, чим обумовлена можливість їх перетворення на комерційну нерухомість.

Комерційна нерухомість призначена для розміщення тих видів господарської діяльності, які безпосередньо пов'язані із наданням послуг споживачам (торговельні приміщення, офіси, кафе тощо). Основна мета розміщення комерційної нерухомості - отримати ренту від місця розташування (де концентрується необхідний рівень купівельної спроможності).

Інвестиційна нерухомість - це всі ті об'єкти (незалежно від призначення), вкладення фінансових ресурсів, у які здійснюється з метою отримання підприємницького доходу, до складу якого входять прибуток, рента, відсоток. Навколо інвестиційної нерухомості складається багатовимірне економіко-правове середовище, де діють механізми фінансування, іпотечного кредитування. До цього середовища потрапляють операції із цінними паперами, коли фінансування здійснюється шляхом емісії сертифікатів Фонду операцій з нерухомістю.

Функціонування дохідної нерухомості передбачає можливість отримання доходу від передачі об'єктів у різноманітні форми користування. Відповідно до нерухомості складаються значно більше різних форм користування порівняно з іншими благами. Так, тільки нерухомість має такі способи користування, як фригольд (користування власником будівлею спільно із землею на необмежений час з повною відповідальністю за утримання нерухомості), лизгольд (довгострокова оренда з розподілом обов'язків), емфітевзис (довгострокова, успадкована оренда сільськогосподарських земель), суперфіцій (право забудови землі на необмежений час), сервітут (право користування нерухомістю третіми особами), вертикальний розподіл майнових прав (спеціальні можливості отримання вигоди від підземної частини або повітряного простору). В сучасних умовах активізується право на придбання обмежених прав на житлові квартири, апартаменти, готельні номери на визначений у договірному порядку проміжок часу (майновий або немайновий таймер). Сьогодні українське законодавство фактично не регулює ці відносини, які залишаються у сфері нелегальних відносин, що призводить до різних способів шахрайства.

Для нормального функціонування ринку нерухомості необхідні спеціалізовані трансакційні послуги, які забезпечують, поліпшують та прискорюють обмін повноважень. Трансакційні витрати впливають на цінність нерухомості, визначаючи тих суб'єктів, які можуть запропонувати за неї найвищу ціну на основі більш ефективного використання отриманих повноважень. Трансакційні послуги регулятивного характеру надаються органами влади (нормотворення, вирішення спорів, нагляд, контроль, оподаткування). Посередницькі послуги потрапляють до сфери різних видів господарської діяльності, для багатьох з яких існують серйозні правові прогалини. Безпосередньо пов'язаною із відтворенням (розвитком) нерухомості є девелоперська діяльність, завдяки якій забезпечується реалізація інвестиційного проекту, гарантується його економічна ефективність, приймаються ризики, що виникають у зв'язку з організацією фінансування, кредитуванням будівництва. Діяльність девелоперських фірм перебуває поза правовим полем. Не має правового статусу діяльність ріелторів основних посередників ринку нерухомості.

Розвиток ринку нерухомості породжує нову трансакційну послугу, яка реалізується завдяки діяльності

професійних сервейінгових фірм. Основна функція сервейінгів - забезпечити комплексний підхід управління нерухомістю на основі розмежування функцій власника (прийняття стратегічного рішення, контроль за якістю управління) та управлінця (розробка конкретних дій маркетингових досліджень, консультування, інвестування та їх оперативне виконання з метою досягнення ефективного результату для власника та суспільства). Без правового супроводу цей вид діяльності не має перспектив подальшого розвитку.

Також у своїй статті доктор економічних наук Гриценко О.А. стверджує, що цінність нерухомості, в економічному сенсі, означає необхідність, значимість, важливість певних властивостей об'єктів (корисність, ступінь задоволення від володіння, рівень дохідності тощо), що визначається їх включенням у сферу людської життєдіяльності. Основою залучення нерухомості в економічні відносини є специфікація прав нерухомої власності, яка формує санкціоновану поведінку всіх суб'єктів, що прямо або опосередковано пов'язані із нею. В процесі специфікації, з одного боку, встановлюється та закріплюється економіко-правовий статус суб'єктів, що працюють із нерухомістю, а з другого - визначається цінність нерухомості шляхом визначення вартості прав та правочинів. Нерухомість отримує економічну цінність і корисність лише при отриманні правових ознак - сукупності юридичних та якісних ознак, що формують певні правомочності суб'єктів через управління юридичною долею конкретних видів об'єктів. Кожен суб'єкт визначає яке повноваження для нього є більш корисним, вигідним та цінним.

Сьогодні правове поле ринку нерухомості складається з великої кількості нормативних актів різного рівня. Поряд з цим, відсутні механізми правового регулювання важливих для ринку нерухомості видів підприємницької діяльності - девелоперської, ріелторської, сервейінгової.

Для економістів, вочевидь, є необхідним створення самостійного предмета правового регулювання нерухомої власності. До цього підштовхують специфічні ознаки самої нерухомості, складний процес її будівництва, багатогранний комплекс взаємопов'язаних та суперечливих економічних інтересів різних суб'єктів, наявність широкого кола посередницьких видів діяльності, специфіка виникнення, здійснення, зміни та припинення прав та обов'язків суб'єктів.



Загальний аналіз
сектору операцій з
нерухомим майном

В основу проведеного аналізу сектору операцій з нерухомими майном взято:

- аналітична доповідь до Щорічного Послання Президента України до Верховної Ради України «Про внутрішнє та зовнішнє становище України у 2017 році» (видання підготовлене Національним інститутом стратегічних досліджень);
- інформація, підготовлена на підставі даних державного статистичного спостереження «Основні економічні показники короткострокової статистики будівництва», яка розміщена на сайті Державної служби статистики України (www.ukrstat.gov.ua).

На початку аналізу варто звернути увагу, що сектор операцій з нерухомим майном пов'язаний з кінцевими результатами будівельної галузі, а саме введення в експлуатацію житлової площі.

Прийняття в експлуатацію загальної площі житла

На рис. 1 наведено динаміку прийняття в експлуатацію загальної площі житла та темп його зростання.



Рис. 1. Динаміка прийняття в експлуатацію загальної площі житла

За даними рис. 1 можемо зробити висновок про нестабільність динаміки прийняття в експлуатацію загальної житлової площі. У докризовий період 2010-2013 років динаміка була позитивною з невисоким темпом зростання. Так, у 2013 році у порівнянні з 2010 роком темп зростання склав 15 %. У кризовому 2014 році відбулося незначне скорочення площі прийнятого в експлуатацію житла на 2%, але вже у 2015 році досліджуваний показник досяг максимального значення за аналізований період - 11 млн. кв. м. У зв'язку з насиченням ринку та зниженням попиту динаміка прийняття в експлуатацію загальної площі житла у 2016 році має спадну динаміку. З поступовим відновленням попиту намічається тенденція до нового зростання, так як показник за 2017 рік на 8 % перевищує показник за аналогічний період попереднього року.

Аналіз динаміки структури прийнятої в експлуатацію загальної площі житла свідчить про наступне.

На рис. 2 та 3 наведено динаміку прийнятого в експлуатацію житла за видами житлових будівель.

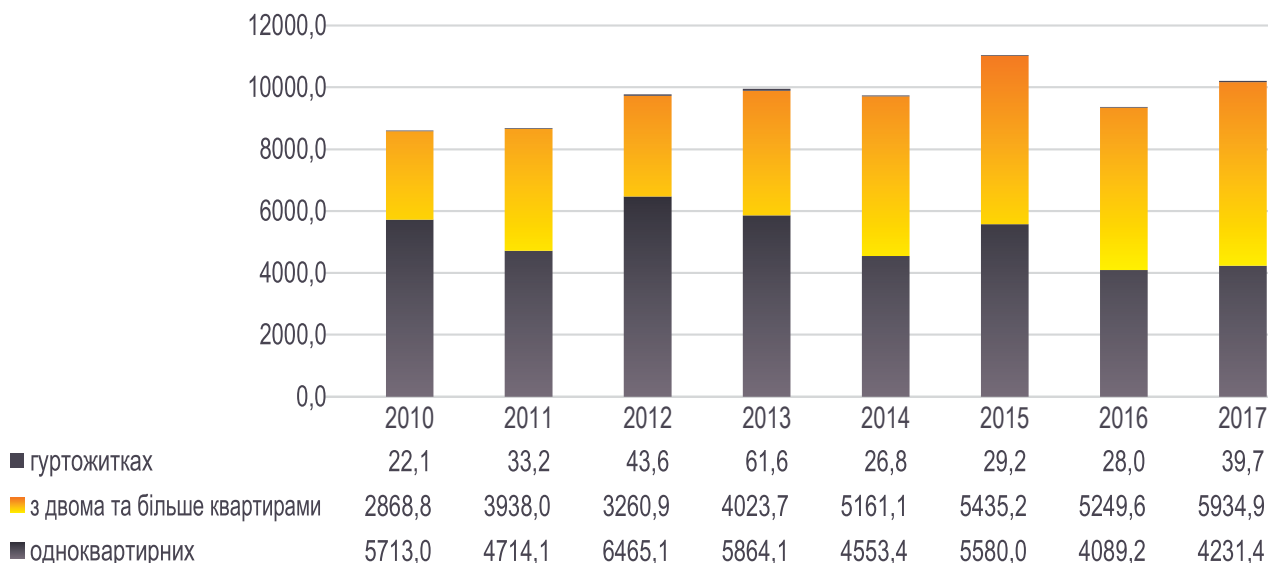


Рис. 2. Динаміка прийнятого в експлуатацію житла за видами житлових будівель, тис. кв. м

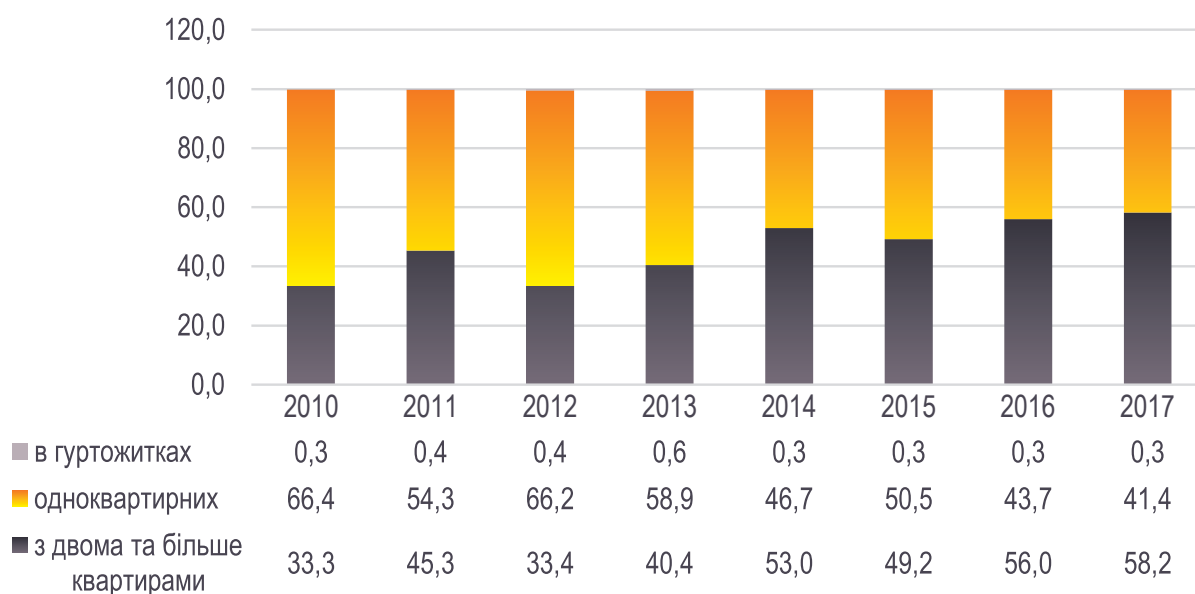


Рис. 3. Динаміка структури прийнятого в експлуатацію житла за видами житлових будівель, %

За даними рис. 2 та рис. 3 можна зробити висновок, що у структурі прийнятого в експлуатацію житла за видами житлових будівель протягом аналізованого періоду відбувається зміна від переважання одноквартирних житлових будівель, частка яких у 2010 році складала 66,4%, до збільшення питомої ваги житлових будівель з двома і більше квартирами, частка яких у 2017 році сягнула 58,2 %. Питома вага гуртожитків після досягнення піку у 2013 році зменшується.

На рис. 4 та 5 наведено динаміку структури прийнятої в експлуатацію загальної площі житла за видами місцевості.

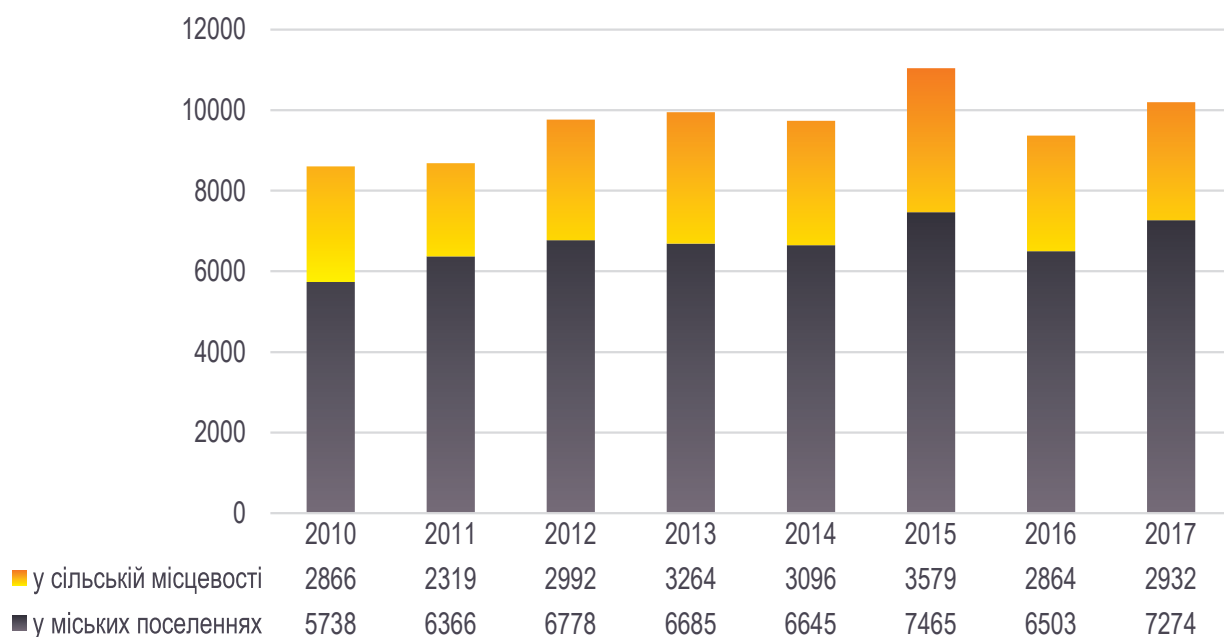


Рис. 4. Динаміка прийнятої в експлуатацію загальної площі житла за видами місцевості, тис. кв. м

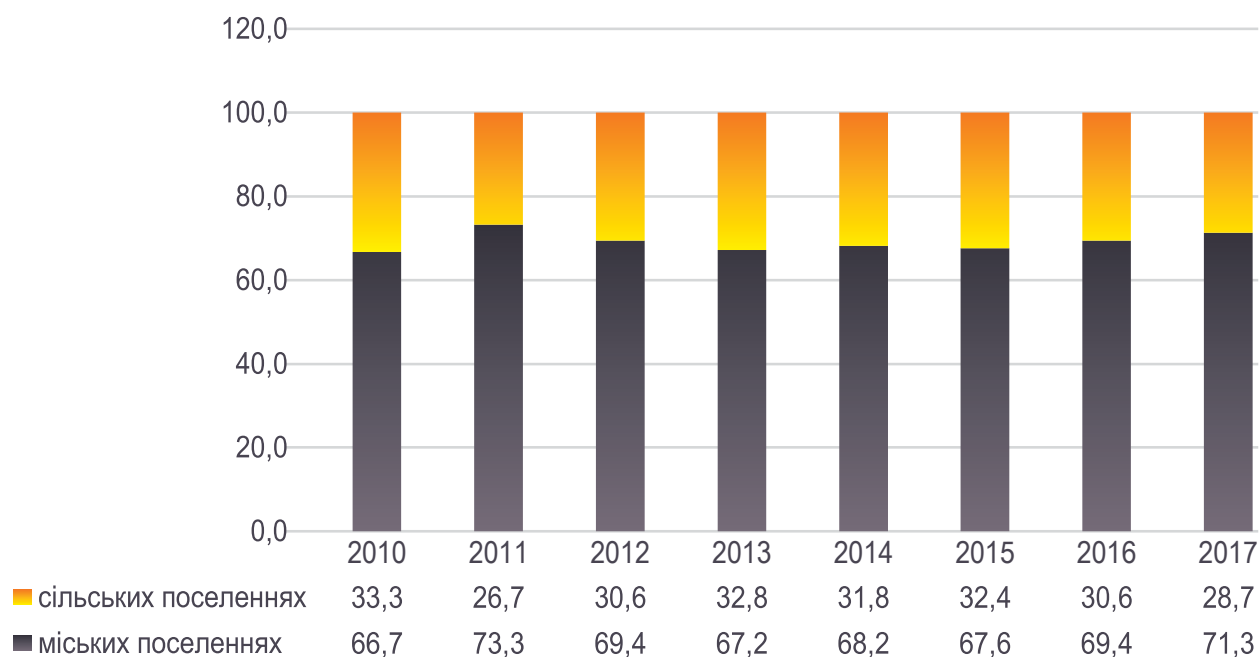


Рис. 5. Динаміка структури прийнятої в експлуатацію загальної площі житла за видами місцевості, %

За даними рис. 4 та 5 можемо зробити висновок, що в середньому за аналізований період 70% загальної площі житла вводилось в експлуатацію у міських поселеннях і 30% у сільських.

На рис. 6 наведено динаміку прийнятої в експлуатацію загальної площі житла на 1000 населення.

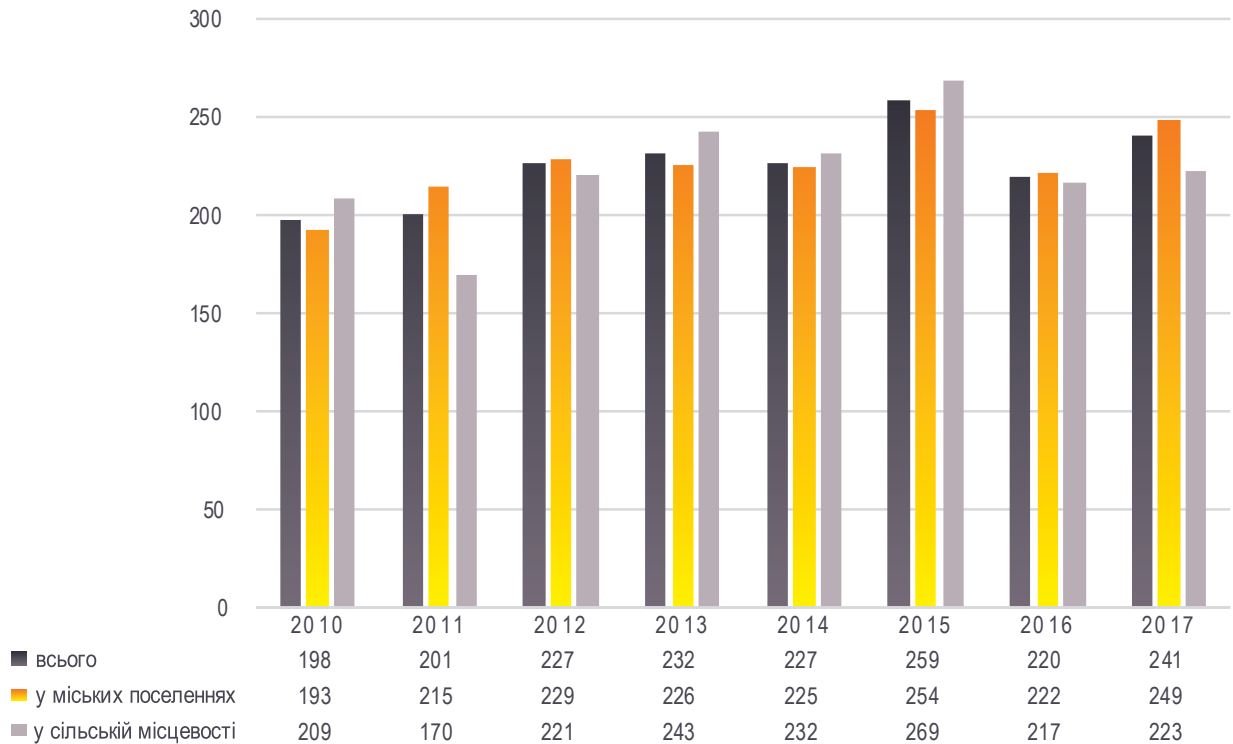


Рис. 6. Динаміка прийнятої в експлуатацію загальної площі житла (кв. м) на 1000 населення

За даними рис. 6 слід зазначити, що незважаючи на те, що у сільських поселеннях в експлуатацію вводиться менша загальна площа житла, але у розрахунку на 1000 населення вона у ряд років є навіть вищою, ніж у міських поселеннях.

Проаналізуємо динаміку прийнятої в експлуатацію загальної площі житла у розрізі регіонів за 2017 рік. (рис. 7).

За даними рис. 7 приходимо до висновку, що найбільша загальна площа житла вводиться в експлуатацію у Київській області та м. Києві, Львівській, Одеській, Івано-Франківській та Харківській областях. У розрахунку на 1000 населення найбільше житла вводиться в експлуатацію у Київській області та м. Києві, Волинській, Івано-Франківській та Львівській областях.

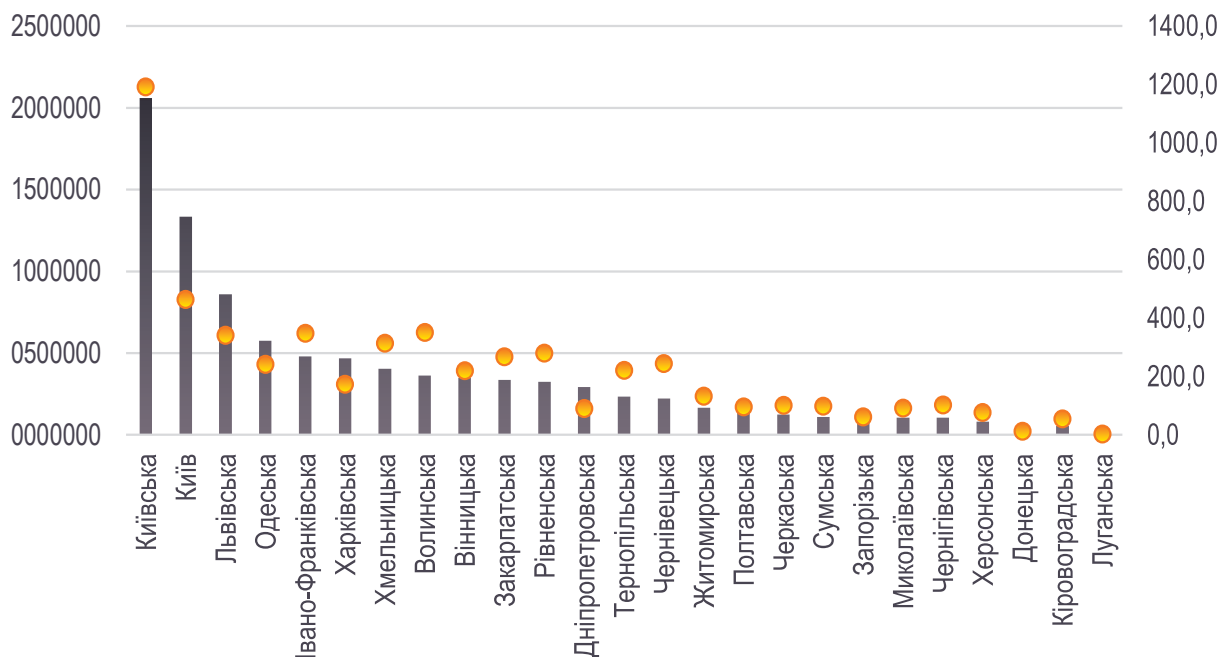


Рис. 7. Динаміка прийнятої в експлуатацію загальної площі житла у розрізі регіонів за 2017 рік.

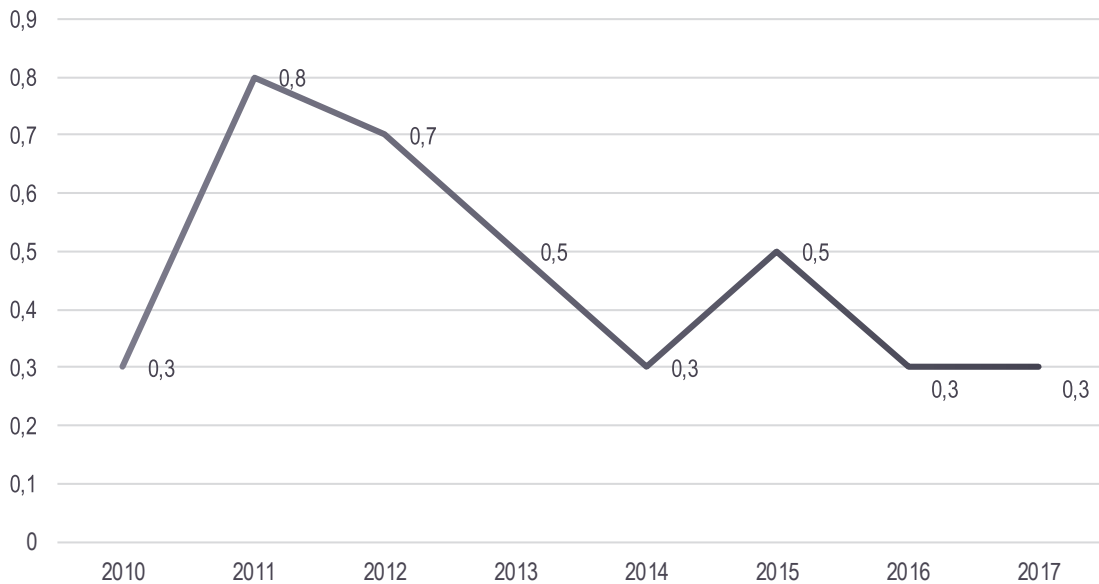


Рис. 8. Динаміка частки прийнятої в експлуатацію загальної площі житла побудованого за кошти державного бюджету, %.

Щодо джерел фінансування побудованої загальної площі житла, то практично вся вона профінансована за рахунок приватного капіталу, а частка державного фінансування є незначною (рис. 8).

Слід зазначити, що за рахунок державного бюджету житло будується лише в окремих регіонах. Так у 2017 році з державного бюджету було профінансовано будівництво житла у м. Києві та Київській області, Дніпропетровській, Одеській, Тернопільській, Харківській, Херсонській та Черкаській областях.

Відповідно до переліку видів діяльності КВЕД-2010 операції з нерухомим майном належать розділу 68, який включає в себе:

- **68.1 - купівлю та продаж власного нерухомого майна** (багатоквартирних будівель і житла, нежитлових будівель, в т.ч. виставочних залів, складських приміщень, магазинів і торгових центрів, земельних ділянок);
- **68.2 - надання в оренду чи експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна** (багатоквартирних будівель та житла, нежитлових будівель, земельних ділянок, надання будівель, упоряджених або неупоряджених квартир чи апартаментів для довготермінового використання зазвичай на умовах щомісячної або річної оплати). Цей клас також включає діяльність ринків, розробку будівельних проектів для власного використання, експлуатацію житлових мобільних комплексів, надання приміщень виключно для утримання тварин;
- **68.3 - операції з нерухомим майном за винагороду або на основі контракту.** Цей клас включає діяльність агентств нерухомості (посередницькі послуги з купівлі, продажу або надання в оренду нерухомого майна на підставі фіксованих виплат або на контрактній основі, надання за винагороду або на основі контракту консультаційних послуг і послуг з оцінювання нерухомого майна, які пов'язані з його купівлею, продажем або наданням в оренду, послуги агентів умовного депонування) та управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту (діяльність агентств зі стягування орендної плати).

Операції з нерухомим майном: макроекономічний аспект

Національні рахунки використовують два рівні показників і два методи оцінки. Для економіки в цілому результати вимірюються випуском товарів і послуг та валовим внутрішнім продуктом у ринкових цінах, для секторів і видів економічної діяльності – випуском в фактичних цінах і валовою доданою вартістю.

На рис. 9 наведено динаміку випуску за операціями з нерухомим майном та їх частка у загальному випуску, який є вартістю товарів і послуг, що є результатом виробничої діяльності одиниць – резидентів у звітному періоді. Обсяг випуску за операціями з нерухомим майном стабільно зростає за аналізований період. Його частка у загальному випуску складала в середньому 4,1%.



Рис. 9. Динаміка випуску за операціями з нерухомим майном та їх частка в загальному випуску, у фактичних цінах, %

Слід зазначити, що у постійних цінах до 2010 року обсяг випуску за операціями з нерухомим майном також має тенденцію до зростання, але його темпи є набагато нижчими (рис. 10).

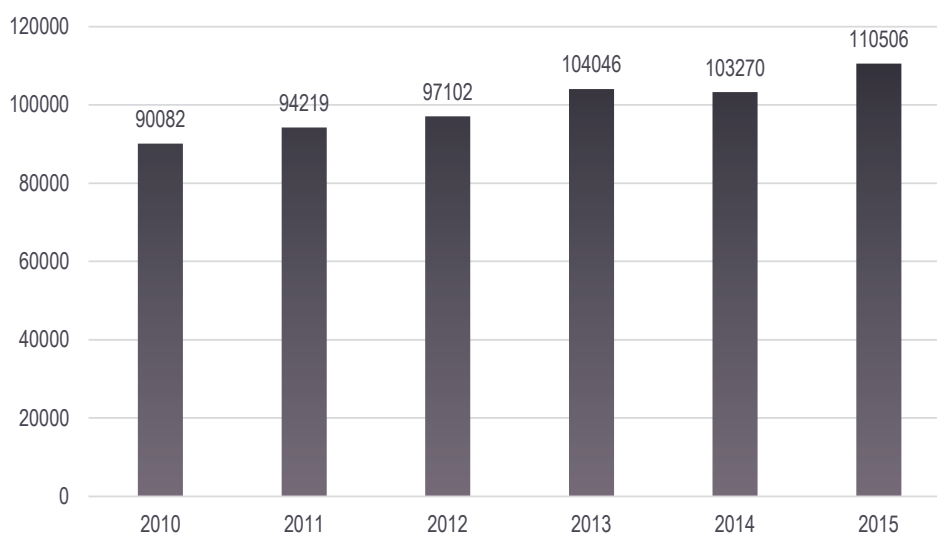


Рис. 10. Динаміка випуску за операціями з нерухомим майном у постійних цінах до 2010 року, млн. грн.

На рис. 11 наведено динаміку обсягу операцій з нерухомим майном та їх частку у номінальному ВВП України. У фактичних цінах обсяг операцій з нерухомим майном стабільно зростає протягом аналізованого періоду. Так, у 2017 році їх обсяг зріс у 2,5 рази у порівнянні з 2010 роком.

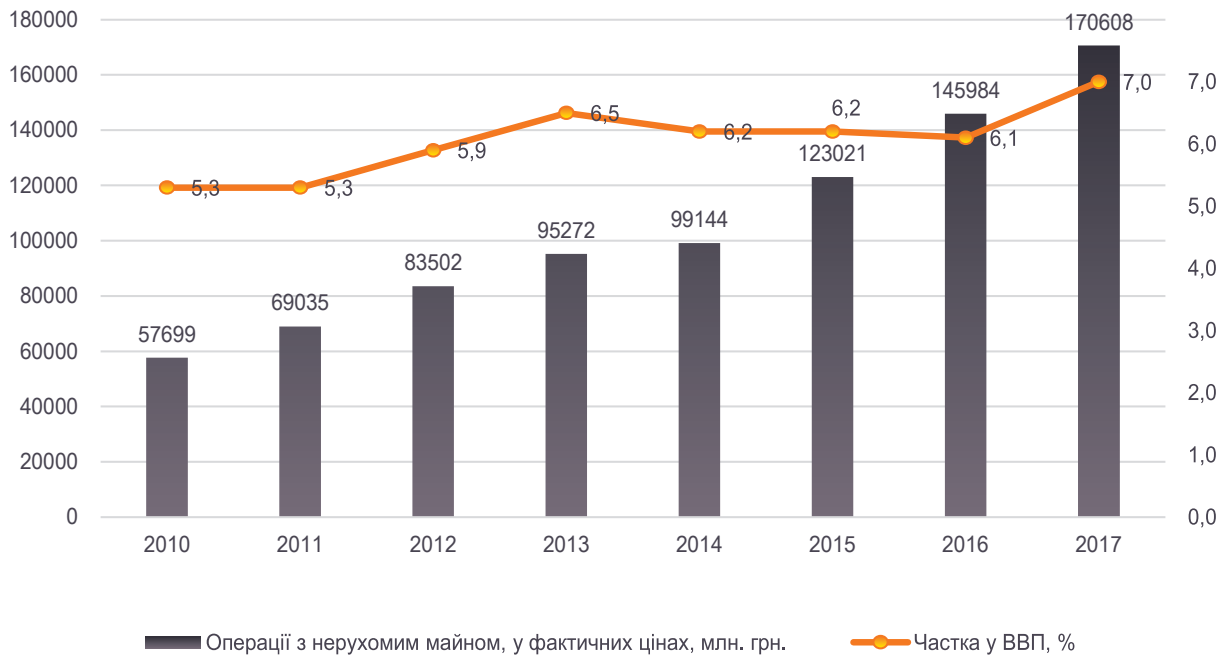


Рис. 11. Динаміка обсягу операцій з нерухомим майном та їх частка у ВВП

Водночас частка сектору у ВВП залишалась відносно сталою і складала в середньому за аналізований період 5,9%. Проміжне споживання містить витрати на товари та послуги, які використані інституційними одиницями для виробничих потреб. Динаміка проміжного споживання за операціями з нерухомим майном наведено на рис. 12.



Рис. 12. Динаміка проміжного споживання за операціями з нерухомим майном та його частка у загальній сумі проміжного споживання.

Валова додана вартість розраховується як різниця між випуском в основних цінах та проміжним споживанням. Вона містить у собі первинні доходи, що створюються учасниками виробництва і розподіляються між

ними. Динаміка валової доданої вартості за операціями з нерухомим майном наведено на рис. 13.

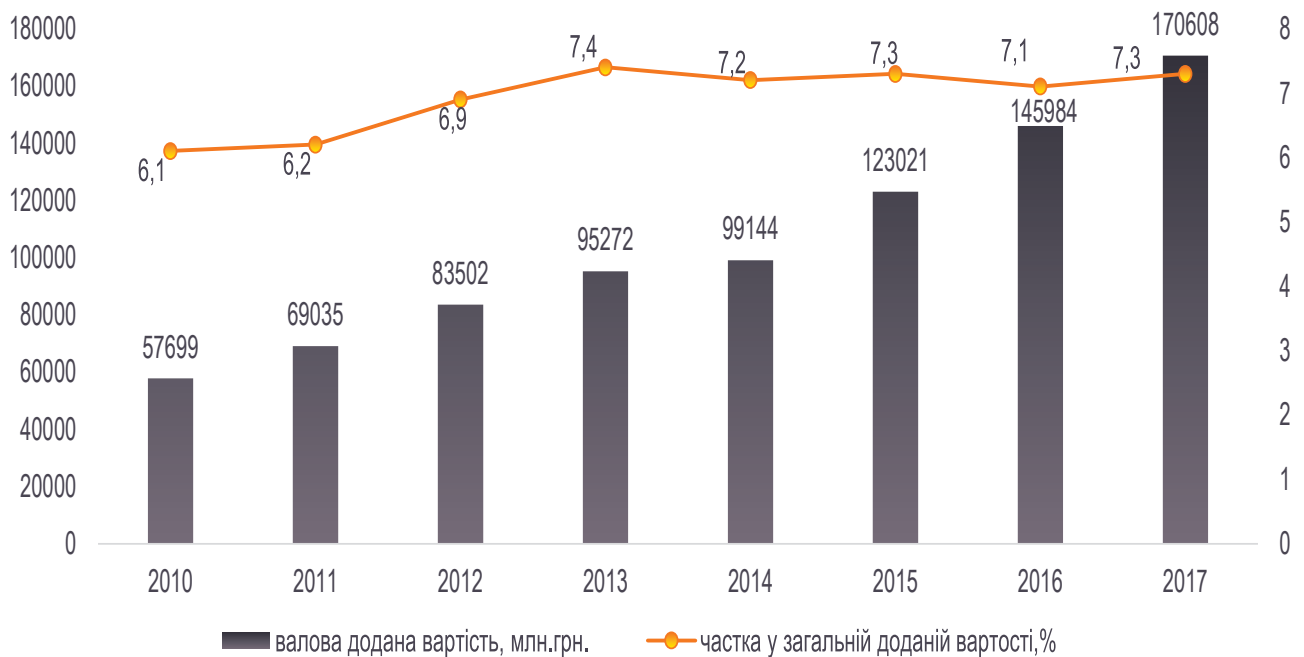


Рис. 13. Динаміка валової доданої вартості за операціями з нерухомим майном та її частка у загальній доданій вартості, млн. грн.

За даними рис. 13 можемо зробити висновок про стабільне зростання валової доданої вартості за операціями з нерухомим майном. Так, у 2017 році її сума перевищувала показник 2010 року у 2,5 рази. За аналізований період частка доданої вартості, створеної за операціями з нерухомим майном, у загальній сумі доданої вартості складала 6,9%.

На рис. 14 наведено динаміку індексів фізичного обсягу та індексів-дефляторів валової доданої вартості за операціями з нерухомим майном.

Оплата праці найманих працівників являє собою винагороду в грошовій та натуральній формі (оцінену у грошовому вираженні), яку власник або уповноважений ним орган виплачує працівникові за роботу, виконану у звітному періоді резидентним підприємством, незалежно від того, є дані працівники резидентами чи нерезидентами.

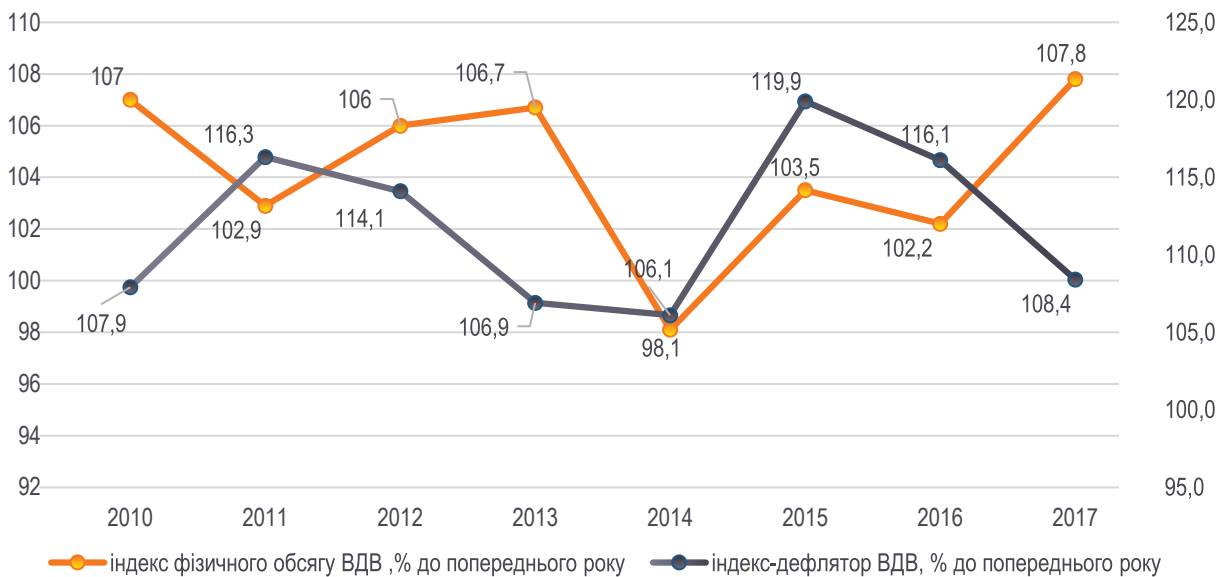


Рис. 14. Динаміка індексу фізичного обсягу та індексів-дефляторів валової доданої вартості за операціями з нерухомим майном.

Оплата праці обчислюється на підставі нарахованих сум і містить фактичні та умовні внески на соціальне страхування. На рис. 15 наведено динаміку оплати найманих працівників у секторі операцій з нерухомим майном.

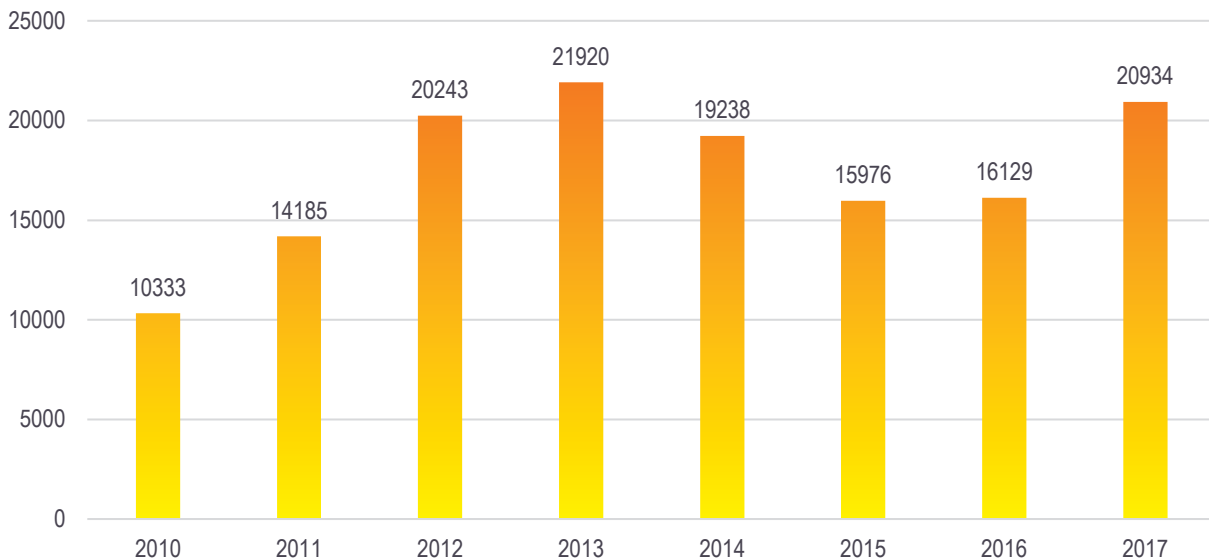


Рис. 15. Динаміка оплати найманих працівників у секторі операцій з нерухомим майном, млн. грн.

За даними рис. 15 можемо зробити висновок, про стабільне зростання фонду оплати праці у секторі операцій з нерухомим майном. Скорочення у 2014-2017 роках пов'язано з неврахуванням тимчасово окупованої території України.

На рис. 16 наведено динаміку валового прибутку у секторі операцій з нерухомим майном.

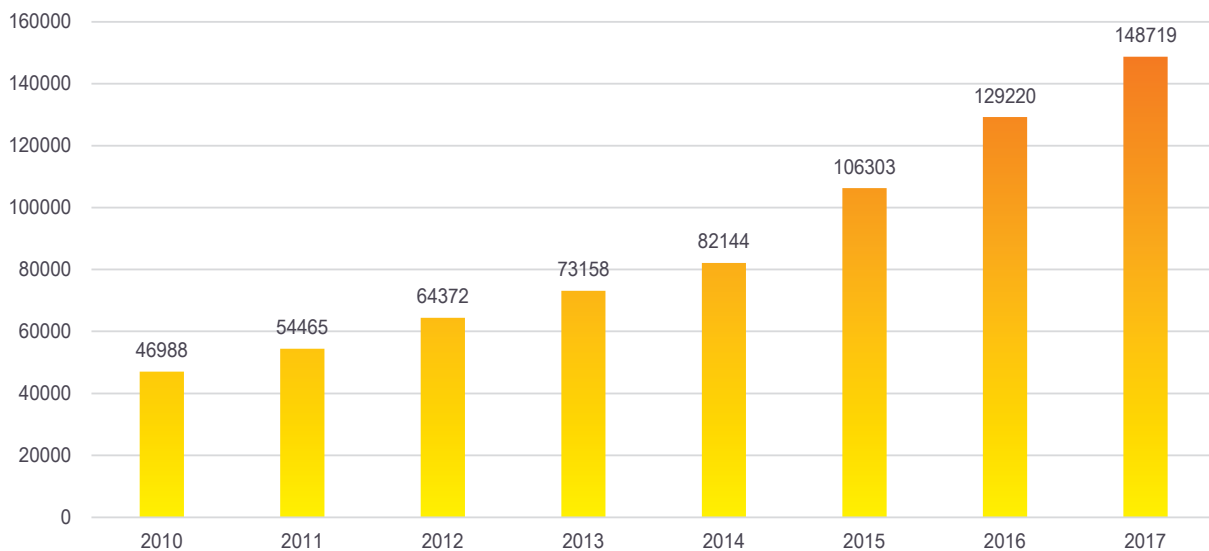


Рис. 16. Динаміка валового прибутку (змішаного доходу) у секторі операцій з нерухомим майном, млн. грн.

За даними рис. 16 можемо зробити висновок про стабільну тенденцію до зростання валового прибутку (змішаного доходу) у секторі операцій з нерухомим майном. Так, у 2017 році його обсяг перевищував показник 2010 року у 2,7 рази.

Операції з нерухомим майном: інвестиційний аспект

Динаміка прямих інвестицій в та з України у акціонерний капітал підприємств сектору операцій з нерухомим майном наведено на рис. 17.

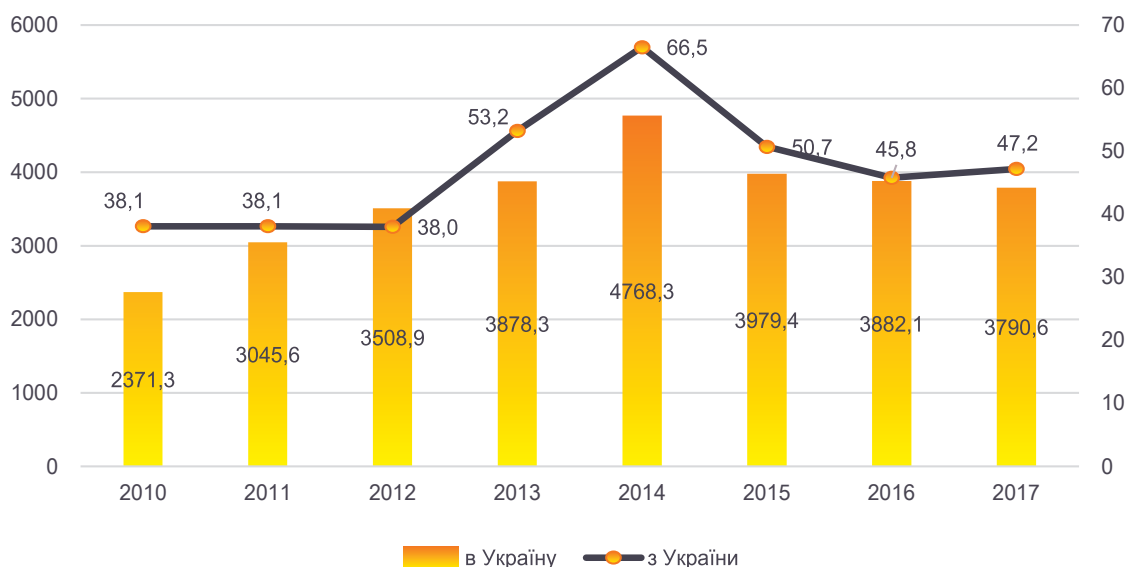


Рис. 17. Динаміка прямих інвестицій в та з України в акціонерний капітал підприємств сектору операцій з нерухомим майном (млн. дол. США).

За даними рис. 17 можемо зробити висновок про зростання обсягу прямих інвестицій в акціонерний капітал підприємств сектору операцій з нерухомим майном до 2014 року. Так, у 2014 році обсяг прямих інвестицій перевищив показник 2010 року у 2 рази. У 2015-2017 роках спостерігаємо скорочення обсягу інвестицій на фоні погіршення загального інвестиційного клімату в країні. Аналогічну тенденцію демонструють прямі інвестиції резидентів закордон. Їх сума досягла піку у 2014 році і у 2015, 2016 та 2017 роках спостерігається тенденція до їх скорочення.

Щодо внутрішніх джерел інвестицій, то вагому роль займають кошти населення, які воно вкладає у будівництво житла (рис. 18).

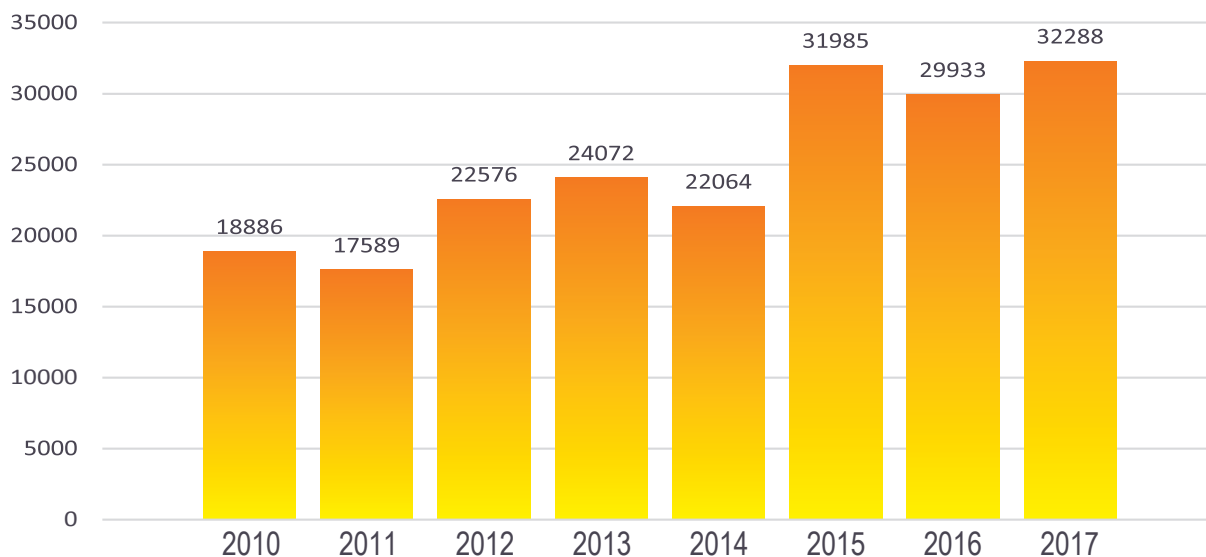


Рис. 18. Динаміка інвестицій населення у будівництво житла, млн. грн.

За даними табл. 18 можемо зробити висновок про зростання обсягів інвестування населення у 2015-2017 роках, що пов'язано ймовірно з інвестуванням у нерухомість у зв'язку з девальвацією гривні.

Динаміка капітальних інвестицій у секторі операцій з нерухомим майном наведена на рис. 19.

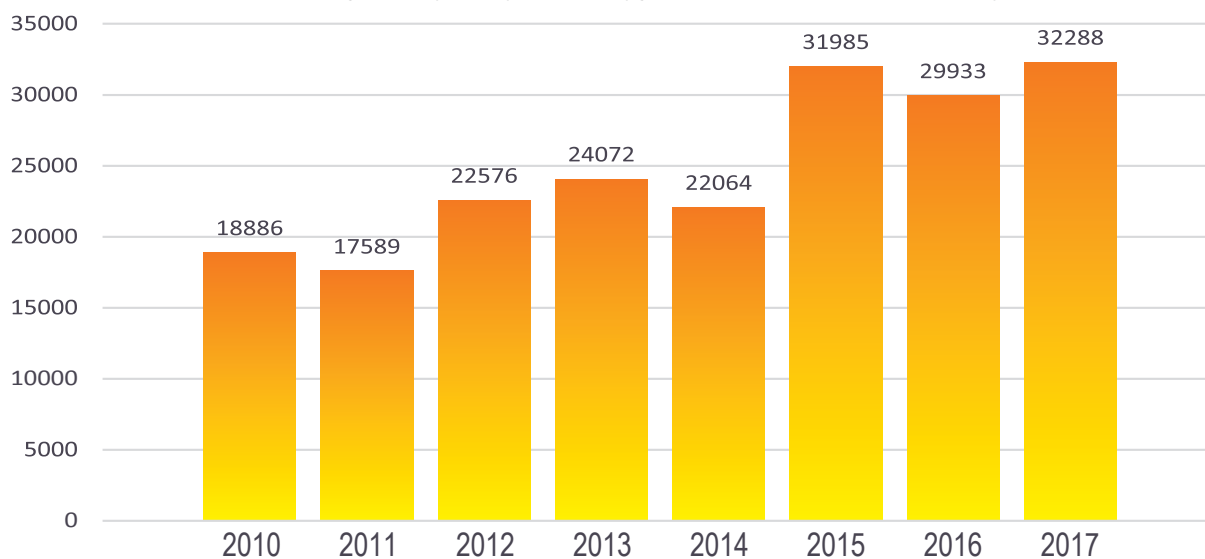


Рис. 19. Динаміка капітальних інвестицій у секторі операцій з нерухомим майном.

За даними рис. 19 можемо зробити висновок про високу волатильність показників капітальних інвестицій у секторі операцій з нерухомим майном. Максимальний рівень капітальних інвестицій було досягнуто у 2016 році. Так, у 2016 році обсяг капітальних інвестицій вдвічі перевищує показник 2010 року.

Ще одним джерелом фінансування здійснення операцій з нерухомим майном є банківські кредити, а саме кредити на придбання, будівництва та реконструкції нерухомості. Динаміку таких кредитів, виданих юридичним та фізичним особам наведено на рис. 20.

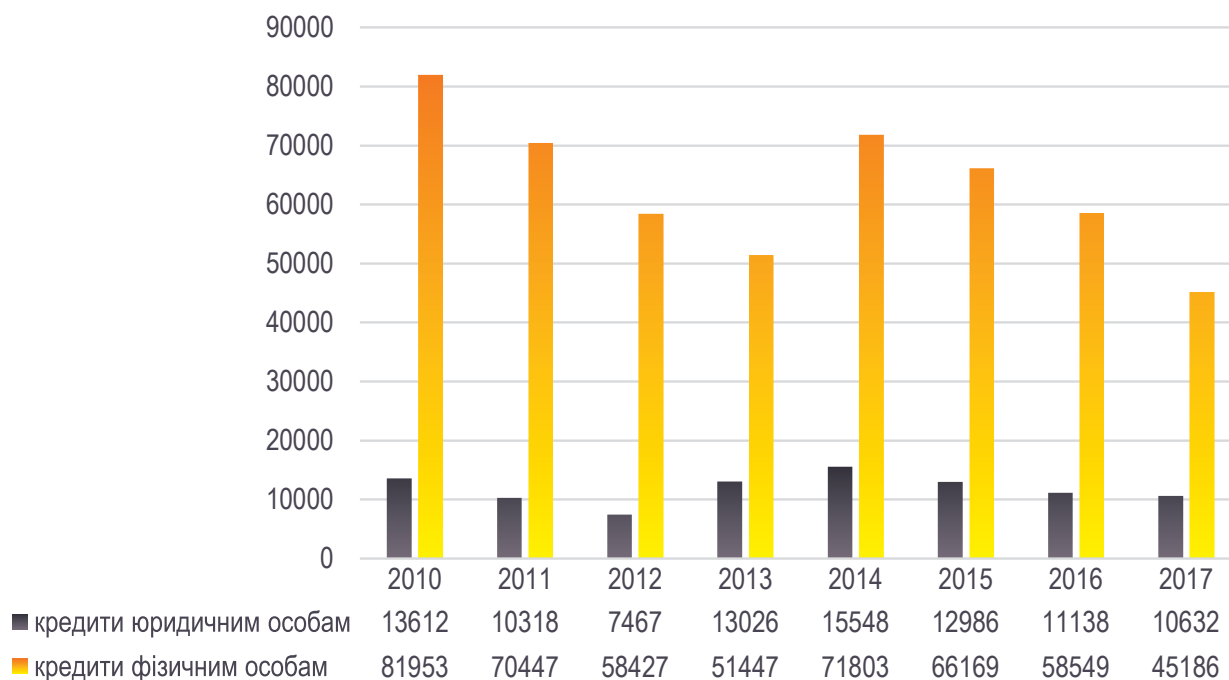


Рис. 20. Динаміка обсягу кредитів на придбання, будівництва та реконструкції нерухомості, млн. грн.

За даними табл. 20 можемо зробити висновок, що найвищих значень обсяг кредитування придбання, будівництва та реконструкції нерухомості як для юридичних та фізичних осіб досяг у 2014 році і наразі має тенденцію до зниження. В цілому для кредитів фізичних осіб характерні дві хвилі з піками у 2010 та 2014 роках. Кредитування юридичних осіб є більш волатильним.

Операції з нерухомим майном

Динаміка кількості підприємств у секторі операцій з нерухомим майном наведено на рис. 21.

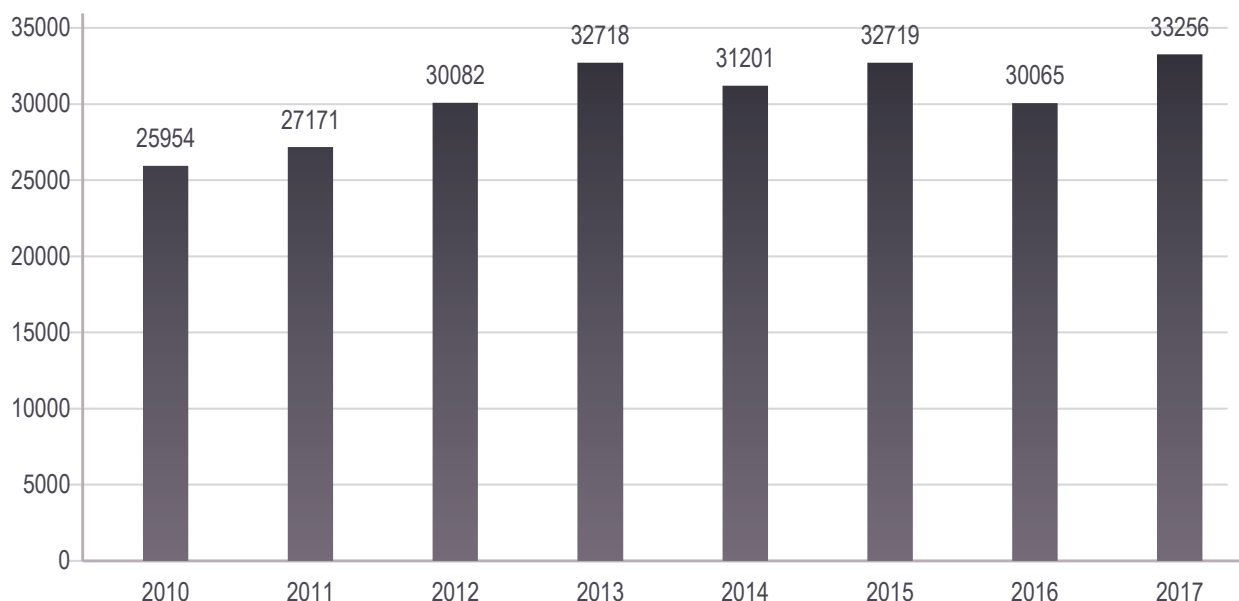


Рис. 21. Динаміка кількості підприємств у секторі операцій з нерухомим майном.

Протягом 2010-2013 років спостерігаємо стабільне зростання кількості підприємств у секторі операцій з нерухомим майном, але після скорочення їх чисельності у 2014 році, у 2015 році вона відновилась до рівня 2013 року. Однак у 2016 році знову намітилась тенденція до скорочення їх чисельності, а у 2017 році чисельність кількості підприємств почала зростати.

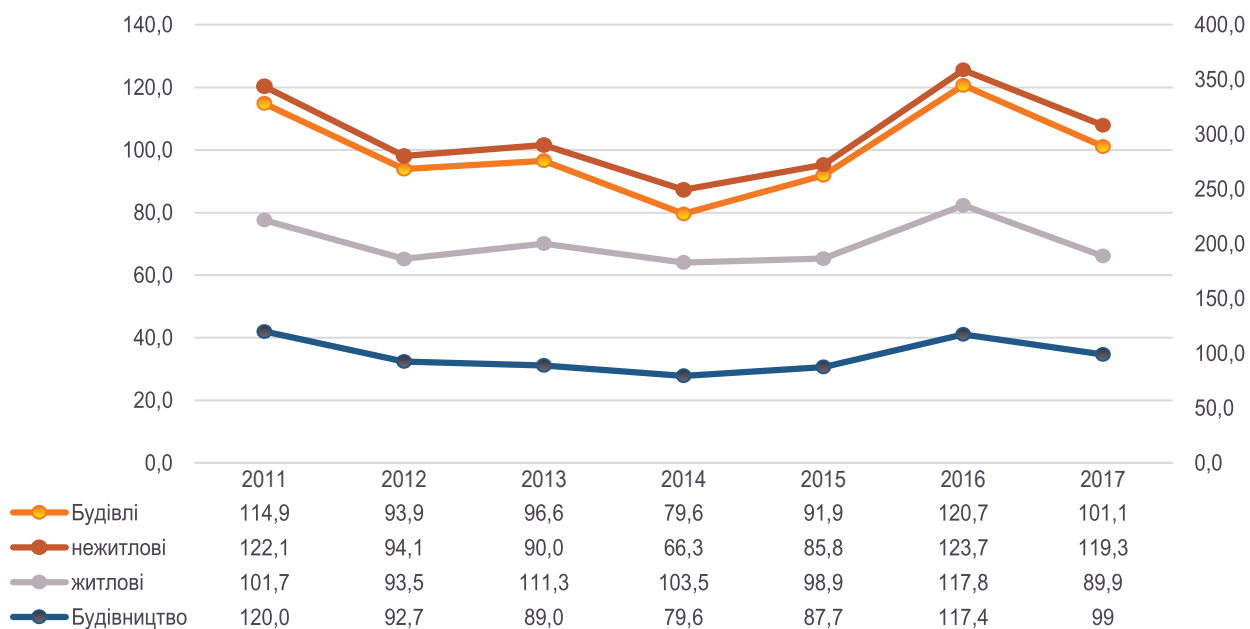


Рис. 22. Індекси будівельної продукції за видами (до попереднього року, %)

На рис. 22 наведено динаміку кількості підприємств у секторі операцій з нерухомим майном у розрізі їх розміру.

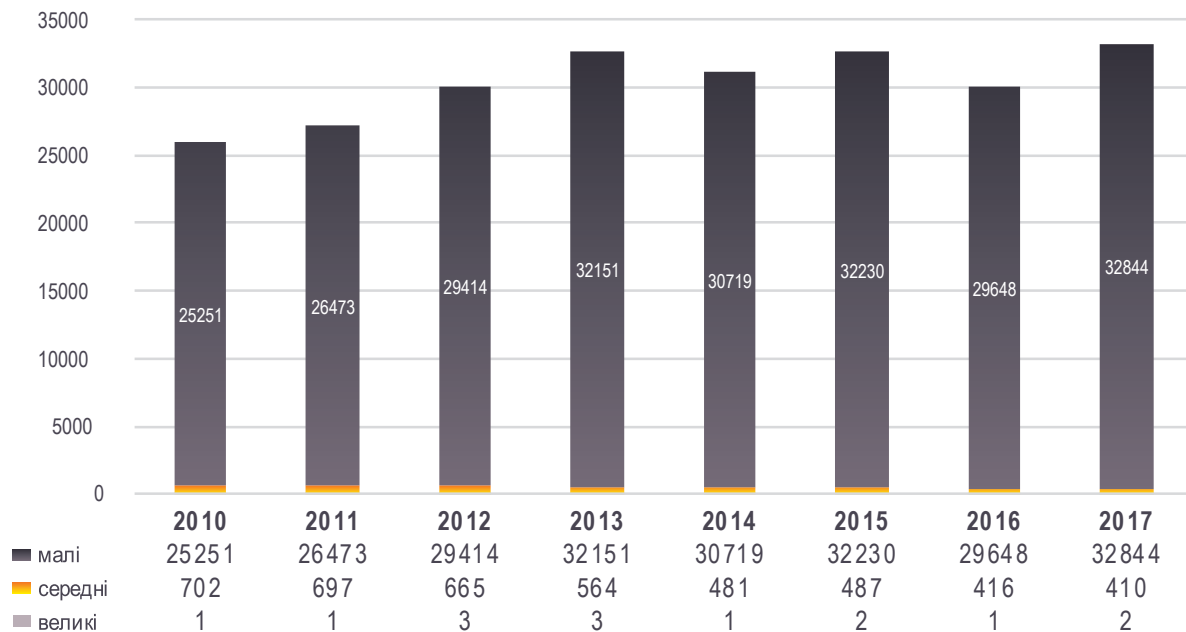


Рис. 23. Динаміка кількості підприємств у секторі операцій з нерухомим майном у розрізі розмірів.

За даними рис. 23 можемо зробити висновок, сектор операцій з нерухомим майном представлений переважно малими підприємствами, їх частка за аналізований період складала в середньому 98%.

Динаміка чисельності працівників, які працюють на малих підприємствах сектору операцій з нерухомим майном наведено на рис. 24. Їх частка у загальній кількості зайнятих у секторі операцій з нерухомим майном складає в середньому 70%.

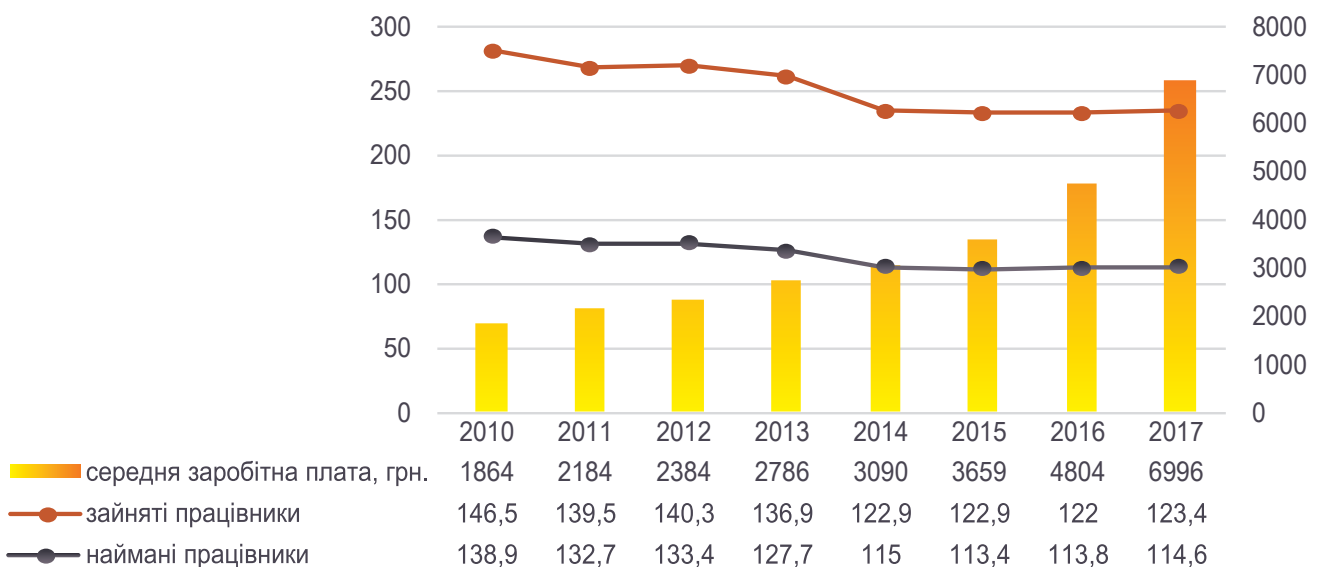


Рис. 24. Динаміка зайнятих та найманих працівників на малих підприємствах сектору операцій з нерухомим майном, тис. осіб.

За даними рис. 25 можемо зробити висновок, що протягом всього аналізованого періоду чисельність працівників підприємств сектору операцій з нерухомим майном скорочується, водночас протягом останніх 3 років вона залишається відносно сталою. Рівень оплати праці у секторі стабільно зростає.

У структурі обсягу реалізації послуг сектору операцій з нерухомим майном в середньому 5% формується великими підприємствами, 40% - середніми підприємствами та 55% малими підприємствами. Оскільки у зв'язку з комерційною таємницею дані щодо фінансових показників великих та середніх підприємств у статистиці не розкриваються, наведемо динаміку обсягу реалізації малими підприємствами досліджуваного сектору (рис. 24).

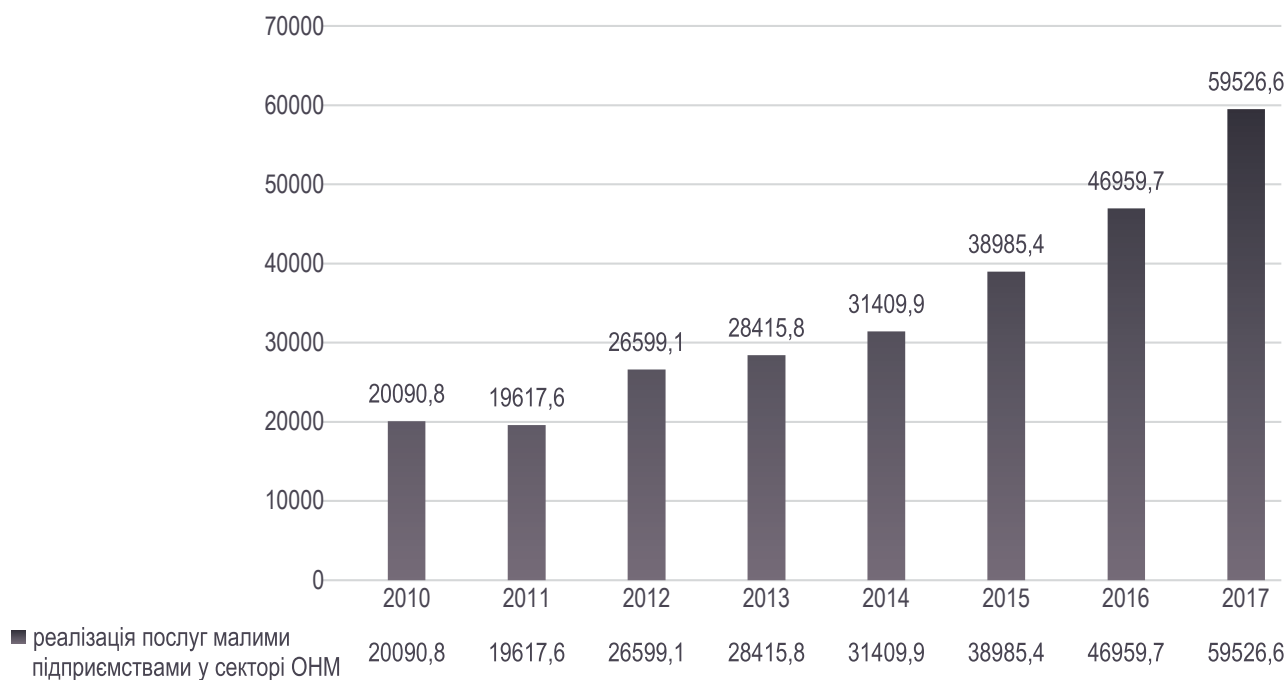


Рис. 25. Динаміка обсягу реалізації послуг малими підприємствами у секторі операцій з нерухомим майном, млн. грн.

За даними рис. 25 можемо зробити висновок про стабільне зростання обсягу операцій з нерухомим майном, починаючи з 2011 року і у 2017 році було досягнуто максимальний показник обсягу реалізації послуг за аналізований період, що вдвічі перевищує показник 2011 року.

Але незважаючи на тенденцію до зростання обсягів реалізації послуг підприємства сектору операцій з нерухомим майном, в цілому, залишаються збитковими як на операційному рівні, так і на рівні чистого фінансового результату. В середньому за аналізований період близько 50% підприємств були збитковими.



Стан криміногенної
ситуації у сфері операцій
з нерухомим майном

Дослідження способу вчинення злочину в кримінологічній науці дозволяє виявити мотиви, цілі, життєві установки, потреби особи, яка скоює злочин та інші явища, що дозволяють розкрити проблеми детермінації не тільки окремого злочину, а й злочинності в сфері обороту житлової нерухомості, і як наслідок більш ефективно її попереджувати.

Для дослідження способів вчинення шахрайств в сфері обороту житлової нерухомості Диким О.В. (Кримінологічна характеристика способів вчинення шахрайств в сфері обороту житлової нерухомості//Часопис Академії адвокатури України: електрон. наук. фах. вид./Акад. адвокатури України. - К.: 2014. - Том 7. - № 2 (23). - С. 33-40.) було досліджено 207 вироків по кримінальних справах, ухвалених в період з 2004 по 2014 рр. Вивчення вироків по кримінальним справам за статтею 190 КК України показало, що спосіб учинення злочинів у сфері обороту житлової нерухомості повторюється.

Це дозволило провести класифікацію та визначити типові прийоми, засоби, методи, а також порядок вчинення злочинів та приховання наслідків його скоєння.

З матеріалів судової практики можна зробити висновок, що шахрайство може бути вчинено в двох самостійних формах: заволодіння чужим майном або придбання права на нього. Перший випадок характерний, коли умисел злочинців направлений на заволодіння коштами від продажу майна тощо, без посягань на право власності на це майно. Така ситуація спостерігається у випадках, коли злочинці обманом спонукають потерпілого продати належне йому майно, під приводом купівлі іншого з доплатою, та заволодівають коштами, або при укладенні договору оренди житла. В другому випадку злочинці навпаки спонукають жертву передати права на майно їм. Це можливо в силу юридичної неосвіченості, а в деяких випадках банальної довірливості потерпілих.

При цьому варто звернути увагу, що заволодіння правом на майно вчиняється, як в більшості випадків, при укладенні різного роду договорів: купівлі-продажу, дарування, оренди тощо. Такі злочини, вчиняються або шляхом обману, або зловживанням довірою жертви, що за нормами кримінального закону притаманно шахрайству.

Дослідження матеріалів практики показало, що обман як спосіб заволодіння майном або правом на майно в сфері обороту житлової нерухомості, може стосуватися різноманітних обставин, щодо яких вина особа вводить в оману потерпілого. Всі види обману, що застосовуються злочинцями, можна згрупувати таким чином:

1. обман стосовно статусу суб'єкта. Наприклад, коли особа, яка не має права для укладення угод з об'єктом житлової нерухомості, продає його;
2. обман щодо характеристики об'єкта житлової нерухомості (стан, місце розташування, наявність зареєстрованих осіб тощо);
3. обман щодо дій (наприклад, коли злочинці скориставшись юридичною безграмотністю потерпілих, укладають договір дарування замість договору довічного утримання);
4. обман щодо намірів винних осіб (коли особи заволодівають правом на об'єкт житлової нерухомості за умови виконання зобов'язання, але яке вони не мають намір виконувати).

Для шахрайства у сфері обороту житлової нерухомості характерний заздалегідь обдуманий, конкретизований спосіб вчинення злочину, так як обман при здійсненні операцій з нерухомістю вимагає значного часу на підготовку, пов'язану з пошуком об'єкта житлової нерухомості, розробку дій, виготовленням піддроблених документів, підбором співучасників і тому подібне.

У свою чергу, згідно з науковим дослідженням Головкина Б.М (доктор юридичних наук, професор Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого), злочинність на ринку землі має економічну природу. Вона виражається через земельні відносини власності, які є складовою ринкових товарно-грошових відносин. Останні виникають у сфері обігу товарів і послуг. Суть ринкового обігу землі полягає в упорядкованому та організованому перерозподілі прав власності на земельні ділянки на основі конкурентного попиту й пропозиції. 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, у ролі яких виступають фізичні та юридичні особи, органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Об'єднує дані злочини спільна корислива мотивація, при цьому цілі злочинних посягань можуть бути різними. Суб'єктами злочинної діяльності на ринку землі виступають суб'єкти й учасники земельних відносин, пов'язаних із обігом землі та майнових прав на земельні ділянки. Наступною особливістю злочинності на ринку землі є те, що вона виражається у формі кількаланкової злочинної діяльності і досить часто має організований характер.

Система злочинної діяльності на ринку землі складається із:

1. незаконного заволодіння земельними ділянками у різні способи;
2. оформлення права власності на земельні ділянки та введення їх до легального цивільно-правового обігу;
3. укладання угод із земельними ділянками;
4. легалізації злочинних доходів, отриманих від тіньового обігу земельних ділянок. Зазначені ланки взаємопов'язані, виступають структурними елементами злочинних схем і технологій незаконного збагачення на кримінальному ринку землі.

Серед тенденцій поширення злочинності на ринку землі слід назвати стійке переважання злочинних проявів на первинному ринку землі, що утворюється шляхом приватизації та оренди земельних ділянок державної і комунальної форми власності із подальшою легалізацією земельних ділянок на вторинному ринку, зокрема у сфері цивільного обігу майнових прав на земельні ділянки. Стабільною є нерівномірна територіальна поширеність злочинів даної категорії. Близько 60 % припадає на Дніпропетровську, Одеську область та м. Київ, що зумовлено порівняно високою ринковою вартістю земельних ділянок та розвиненим тіньовим обігом землі у цих областях. Певні особливості має структура злочинності на ринку землі. У ній переважають злочини, пов'язані зі службовою діяльністю (58–65 %), за ними йдуть самовільне зайняття земельної ділянки (10 %) та шахрайські дії під час здійснення ринкових операцій у земельній сфері (10–11 %)

Вчений А. М. Ізовітов (джерело - Вивчення та попередження злочинності в сфері земельного ринку в Україні: дис. канд. юрид. наук: 12.00.08 / А. М. Ізовіта. – Одеса: НУОЮА, 2014. – 236 с.) визначає такі різновиди злочинної діяльності на ринку земель: заволодіння земельними ділянками шляхом вчинення шахрайських дій стосовно власників, через підробку правостановлюючих документів, за рахунок приватизованих на них об'єктів нерухомості, за допомогою зміни цільового призначення землі, шляхом незаконного використання земель для будівництва або видобування корисних копалин тощо.

У свою чергу, згідно адміністративних даних Генеральної прокуратури України спостерігається зменшення кількості облікованих кримінальних правопорушень, що вчинені на підприємствах, установах, організаціях, які здійснюють операції з нерухомим майном - з 841 у 2016 р. до 825 у 2017 р. (або на 1,9 %).

Із загальної кількості облікованих кримінальних правопорушень найбільшу кількість правопорушень вчинено у сфері службової діяльності у 2017 році – 512 кримінальних правопорушень або 62,1%, (у 2016 р. відповідно 560 або 66,9%).

	2016	2017
Обліковано кримінальних правопорушень	841	825
з них:		
особливо тяжких	68	70
тяжких	215	257
середньої тяжкості	231	223
злочини проти власності	209	246
з них		
Привласнення розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем	120	104
У сфері		
господарської діяльності	45	45
службової діяльності	560	512

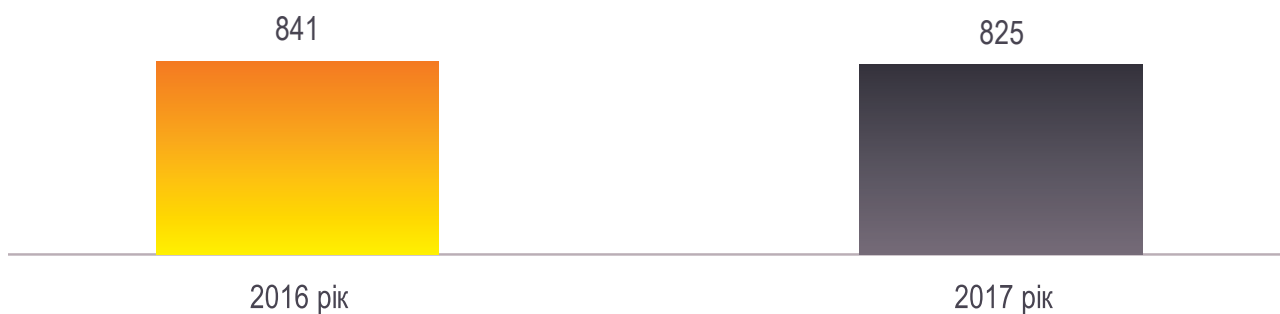


Рис. 26. Кількість облікованих кримінальних правопорушень, що вчинені на підприємствах, установах, організаціях які здійснюють операції з нерухомим майном 2016-2017 рік

Незважаючи на зменшення кількості облікованих кримінальних правопорушень, які вчинені на підприємствах, установах, організаціях, що здійснюють операції з нерухомим майном, у 2017р. сума матеріальних збитків в 2,7 рази більша, ніж у 2016р., (2017р. – 80613,13 тис.грн., яку було відшкодовано на 2,0%, 2016р. – 29621,65 тис.грн., відшкодовано 5,8%).

Сума матеріальних збитків у 2016 - 2017 році

	2016	2017
Установлена сума матеріальних збитків (тис. грн.)	29621,65	80613,13
Відшкодовано (тис. грн.)	1728,65	1618,4
Накладено арешт на майно (тис. грн.)	23719,64	85201,66

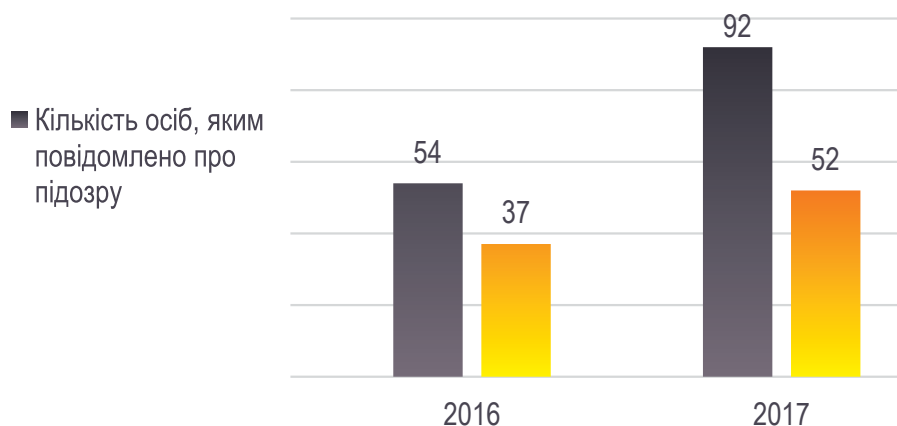


Рис. 27. Кількість осіб, які вчинили кримінальні правопорушення на підприємствах установах, організаціях що здійснюють операції з нерухомим майном 2016-2017 роки.

Як видно на графіку, у звітному періоді збільшилась на 70,4% кількість осіб, яким повідомлено про підозру вчинених кримінальних правопорушень (з 54 особи у 2016 року на 92 особи у 2017 року.)

Протягом 2017 року серед кількості осіб, яким повідомлено про підозру, 56,5% було виявлено осіб, які вчинили кримінальне правопорушення (протягом 2016р. відповідно 68,5%).

У сфері будівництва, у 2017 році порівняно із попереднім роком було значно збільшено на 14,2 % кількість облікованих кримінальних правопорушень, які вчинені у сфері будівництва – з 3083 у 2016 р. до 3520 у 2017р.

Із загальної кількості облікованих кримінальних правопорушень найбільшу кількість кримінальних правопорушень вчинено у сфері службової діяльності у 2017 році – 1399 кримінальних правопорушень або 60,3%, (у 2016 р. відповідно 1110 або 64,0%).

Кількість кримінальних правопорушень вчинені у сфері будівництва 2016-2017 р.

	2016	2017	Відносне відхилення, %
Обліковано кримінальних правопорушень	3083	3520	14,2%
з них:			
особливо тяжких	221	345	56,1 %
тяжких	931	1018	9,3 %
середньої тяжкості	931	1012	8,7 %
злочини проти власності	1435	1541	7,4 %
з них:			
Привласнення розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем	902	1169	29,6%
у сфері:			
господарської діяльності	168	193	14,9 %
службової діяльності	1110	1399	26,0 %

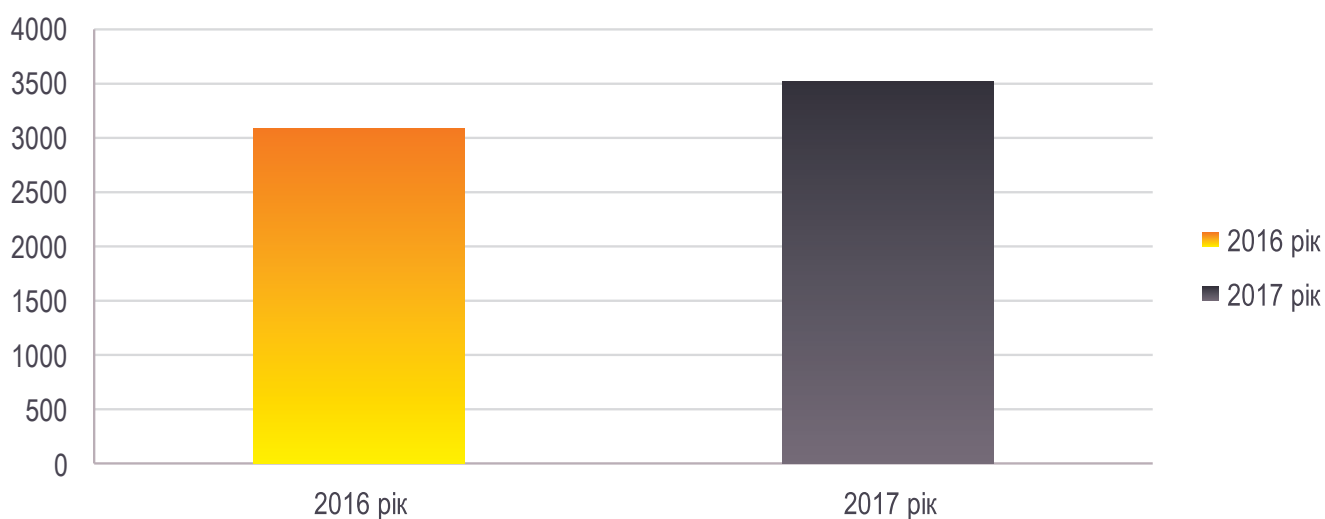


Рис. 28. Кількість облікованих кримінальних правопорушень, вчинені у сфері будівництва 2016-2017 рік

Сума матеріальних збитків у 2016 - 2017 році

	2016	2017	Абсолютне відхилення
Установлена сума матеріальних збитків (тис. грн.)	37309,01	76490,50	39181,49
Відшкодовано (тис. грн.)	13443,13	21266,41	7823,28
Накладено арешт на майно (тис. грн.)	18435,52	33469,56	15034,04

В порівнянні з попереднім 2016 роком сума матеріальних збитків значно збільшилась в 2,05 рази або на 39181,49 тис. грн. (2017р. – 76 490,50 тис.грн. яку було відшкодовано на 27,8 %, 2016р. – 37 309,01 тис.грн. відшкодовано 36,0%).

Кількість осіб, які вчинили кримінальні правопорушення у сфері будівництва 2016-2017 роки

	2016	2017
Усього кількість осіб, яких повідомлено про підозру	-	9000
Кількість осіб, яких повідомлено про підозру (у сфері будівництва)	333	458
Виявлено осіб які вчинили кримінальне правопорушення, розслідування за якими закінчено у звітному періоді (у сфері будівництва)	240	320

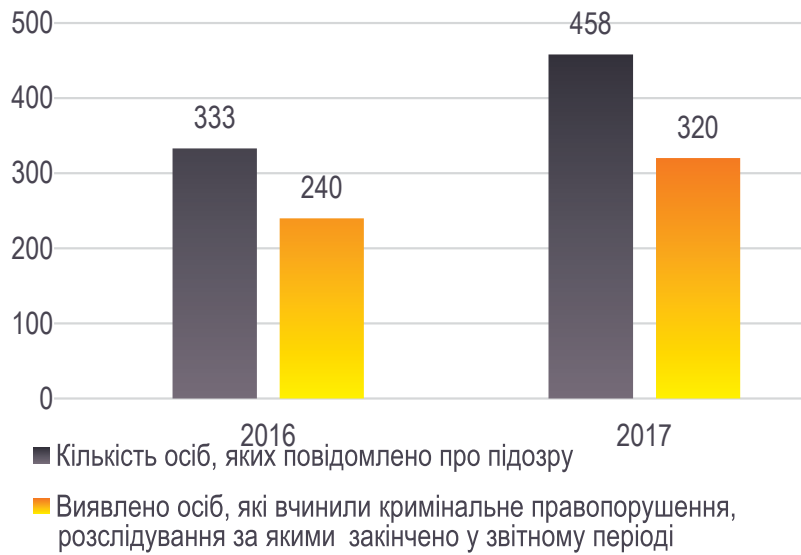


Рис. 29. Кількість облікованих кримінальних правопорушень, вчинені у сфері будівництва 2016-2017 роки.

У 2017 році кількість осіб, яким було повідомлено про підозру вчинених кримінальних правопорушень збільшилось порівняно з 2016 роком на 37,5 %, або на 125 особи.

Протягом 2017 року серед кількості осіб, яким повідомлено про підозру, 69,9 % було виявлено осіб, які вчинили кримінальне правопорушення, розслідування за якими закінчено у звітному періоді (протягом 2016р. відповідно 72,1%).

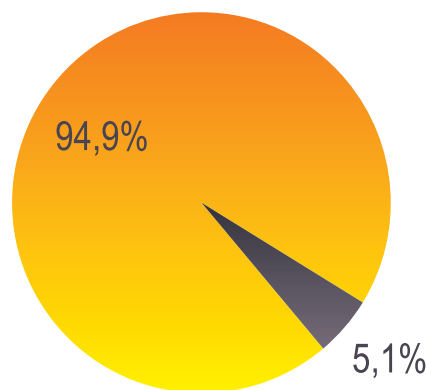


Рис. 30. Кількість облікованих кримінальних правопорушень, що вчинені у сфері будівництва 2016-2017 р.

Також слід зазначити, що питома вага кількості осіб, яких було повідомлено у 2017 році про підозру у сфері будівництва, складає лише 5,1% від загальної кількості інших осіб, яким було повідомлено про підозру.

Щодо притягнення до відповідальності за злочини на ринку землі Наталією Бондарчук (канд. юрид. наук, доцент, доцент кафедри правознавства Житомирського національного агроекологічного університету) у виданні «Підприємство, господарство і право» (№ 3 за 2017 рік) у статті «Земельні правовідносини в Україні: сучасний стан та перспективи розвитку» наведено аналіз, згідно з яким кількість вироків суду за земельні злочини мізерна. Так, досліджуючи дані Єдиного державного реєстру судових рішень, встановлено, що в 2013 р. було винесено 7 обвинувальних вироків за вчинення земельних злочинів, у 2014 р. – 13, у 2015 р. – 4, у 2016 р. – 4. За висновками автора статті, подібне завершення кримінальних проваджень не виконує ні превентивні, ні охоронні, ні відновлювальні функції у сфері земельних правовідносин та свідчить про наявність організаційних і правових проблем розслідування злочинів та низький рівень державного контролю у сфері земельних відносин.

Поряд з цим, згідно з інформацією Національного антикорупційного бюро України, земля є одним із об'єктів корупційних схем, які розслідують детективи Національного антикорупційного бюро України. Найчастіше йдеться про спроби певних осіб отримати земельні ділянки за безцінь - або через надання їх у довгострокову оренду (до 49 років, іноді з можливістю подальшого викупу), або ж отримавши їх на підставі фіктивного об'єднання без оплати.

Загалом, понад 25 кримінальних проваджень НАБУ стосуються земельних «оборудок». Майже третина з цих справ уже скерована до суду. Обвинувальні акти складені стосовно 14 осіб.

За даними слідства, загальний предмет злочину в «земельних» справах перевищує 450 млн грн. Це - збитки, яких зазнала держава та місцеві громади через втрати понад 7 тис. гектарів.

Одним із ключових мотивів, які спонукають посадовців до вчинення злочину, на думку детективів Бюро, є бажання отримати неправомірну вигоду. Так, сукупний розмір хабарів, отриманих «в обмін на землю» чиновниками, яких викрили детективи НАБУ, перевищує 2,5 млн грн, 70 тис. дол. США та 300 тис. євро. Ці кошти, з-поміж іншого, вимагалися та були одержані посадовцями за позитивне «вирішення питань» про виділення чи передачу в оренду земельних ділянок.

Відповідно до розслідувань НАБУ, доволі поширеною є схема, відповідно до якої земельні ділянки, виділені державним органам влади, в подальшому передаються приватним компаніям-забудовникам в обмін на зобов'язання виділити певну кількість квартир співробітникам відповідного держоргану. Нерідко, сукупна вартість таких квартир виявляється суттєво нижчою за ринкову вартість земельної ділянки. Подібні «угоди» стають об'єктом уваги з боку детективів НАБУ. З детальною інфографікою можна ознайомитись за адресою: https://www.flickr.com/photos/nab_ukr/41001484165/.

Крім того, за даними звітів Національного антикорупційного бюро України (<http://nabu.gov.ua>) було арештовано таку кількість об'єктів нерухомості:

- протягом лютого-серпня 2016 року – 37 квартир, 13 будинків, 1 домоволодіння, 49 нежитлових приміщень, 1 паркомісце, 2 цілісних майнових комплекси;
- протягом серпня 2016 року по лютий 2017 року – 66 квартир та 2 частки в квартирах, 27 будинків, 54 нежитлових приміщень та споруд, 7 гаражів та паркомісць, 1 цілісний майновий комплекс;
- протягом I півріччя 2017 року – 206 об'єктів нерухомості, 1 частка у будинку, 2 частки у квартирах;
- протягом II півріччя 2017 року – 105 об'єктів житлової нерухомості (2 – за кордоном) та 22 об'єкта нежитлової нерухомості (1 – за кордоном).

При цьому щодо осіб, які не є держслужбовцями, посадовими особами місцевого самоврядування, але надають публічні послуги (аудитори, нотаріуси, оцінювачі та інші), а також експерти, арбітражні керуючі, незалежні посередники, третейські судді тощо було повідомлено про підозру у I півріччі 2017 року 1 особі, у II півріччі 2017 року – 5 (у відношенні 4 складено обвинувальний акт).

Отже, за результатами загального огляду стану криміногенної ситуації на ринку нерухомого майна, а також на наведені нижче приклади виявлених кримінальних правопорушень, слід констатувати:

велику кількість виявлених кримінальних правопорушень, що вчинені на підприємствах, установах, організаціях, які здійснюють операції з нерухомим майном, та у сфері будівництва;

низький рівень відшкодування матеріальних збитків за вчиненими кримінальними правопорушеннями, при значній сумі установлених збитків.

Приклади фінансових розслідувань, пов'язаних зі сферою нерухомості, здійснених Держфінмоніторингом

Приклад 1: Легалізація коштів компаніями-нерезидентами шляхом формування статутних капіталів та придбання нерухомості

Держфінмоніторингом за результатами проведеного розслідування виявлено схему ухилення від сплати податків.

Встановлено, що на території України була організована мережа підприємств, що надавали медичні послуги, засновниками яких є компанії-нерезиденти.

В результаті проведеного розслідування Держфінмоніторингом встановлено, що на користь цих нерезидентів, зареєстрованих в різних країнах, рахунки яких відкрито в третіх країнах, зараховано кошти від великої кількості іноземних громадян за надання медичних послуг на загальну суму більше **7 млн. євро**. При цьому зазначені послуги фактично надавались цим громадянам на території України без оподаткування.

В подальшому **компанії-нерезиденти** спрямовували отримані кошти як внески в статутні капітали українських. В свою чергу українськими підприємствами отримані кошти було використано для придбання великої кількості нерухомого майна.

Таким чином, через придбання нерухомості було організовано схему легалізації коштів, отриманих внаслідок несплати податків на території України при наданні медичних послуг іноземним громадянам.

Правоохоронним органом здійснюється розслідування.

Приклад 2: Легалізація корупційних доходів близькими родичами державного службовця

Держфінмоніторингом за результатами проведеного розслідування виявлено схему легалізації незаконно отриманих доходів державним службовцем.

Правоохоронним органом до Держфінмоніторингу було надано інформацію щодо встановлення факту отримання неправомірної вигоди фізичною особою, яка є державним службовцем.

В результаті аналізу фінансових операцій та аналізу відомостей з реєстру речових прав на нерухоме майно Держфінмоніторингом було встановлено що, з моменту, коли зазначена особа обійняла посаду державного службовця, члени родини цієї особи стали власниками декількох квартир в новобудовах Києва та Київської області, маючи при цьому незначні задекларовані доходи. Крім того, упродовж 2017-2018 років ними було додатково інвестовано в будівництво квартир ще близько **6 млн. гривень**.

Правоохоронним органом здійснюється розслідування.

Приклад 3: Використання НПО (релігійної організації) у відмиванні коштів та придбанні нерухомості по завищеній вартості

За результатами проведеного аналізу фінансових операцій та з врахуванням інформації правоохоронного органу та підрозділу фінансової розвідки іноземної країни Держфінмоніторингом виявлено схему легалізації коштів **Групою фізичних осіб** та **Фізичної особи А** за участю НПО та підприємств.

Так, на користь **Фізичної особи А**, яка є представником релігійної організації та інших НПО, від фізичних осіб отримано кошти на рахунки в банківських установах України в сумі близько **30 млн. грн.**, з яких **4 млн. грн.** було внесено готівкою, пов'язаними з нею особами у якості оплати за товари та послуги, знімалися готівкою або частково перераховано на рахунки інших фізичних та юридичних осіб, які пов'язані з **Фізичною особою А**. Доходи **Фізичної особи А** були незначними.

Підрозділом фінансової розвідки іноземної країни повідомлено Держфінмоніторинг, що **Група фізичних осіб**, які є представниками ряду НПО, серед учасників яких є **Фізична особа А**, рівними частинами, здійснили перерахування коштів на користь іноземної компанії у якості внесків у статутний капітал, для подальшої купівлі об'єкта нерухомості загальною вартістю близько **0,4 млн. євро** (еквівалент понад 11 млн. грн.). Для підтвердження джерела походження коштів, які було перераховано на користь вищезазначеної компанії, **Фізичною**

особою А було надано копії договорів на продаж нерухомості на території України вартістю **26 млн. грн.**

За встановленою інформацією, нерухомість, яку було оцінено в **26 млн. грн.**, у **Фізичної особи А** було придбано **Фізичною особою Б**, яка є помічником **Фізичної особи А**, та засновником НПО, яка своєю діяльністю пов'язана з **Групою фізичних осіб**. Разом з цим, ринкова ціна вищезазначеної нерухомості складала близько 11 млн. грн. Отже, ціну нерухомості було значно завищено.

В такий спосіб здійснена легалізація коштів з непідтверджених джерел.

Правоохоронним органом здійснюється розслідування.

Приклад 4 Легалізація коштів фізичною особою, пов'язаною родинними зв'язками із суддею з використанням неприбуткової організації

Держфінмоніторингом за результатами проведеного аналізу виявлено схему легалізації коштів фізичною особою, яка пов'язана родинними зв'язками із суддею.

Фізичною особою А було внесено кошти готівкою на власний рахунок в банківській установі у сумі понад **7 млн. грн.**, та надалі перераховано на банківський рахунок **неприбуткової організації М** з призначенням платежу «надання позики».

Інформація про офіційно отримані **Фізичною особою А** доходи відсутня. При цьому чоловік зазначеної особи – **Фізична особа Б** обіймає посаду судді та задекларував факт отримання готівкових коштів у вигляді подарунка від свого батька – **Фізичної особи В** у розмірі понад **7 млн. гривень**.

Батьком судді задекларовано доходів на загальну суму 0,6 млн. грн., що менше суми подарунку в дванадцять разів.

Неприбутковою організацією М укладено договір іпотеки з **Фізичною особою А**. Предметом іпотеки є орендована нежитлова будівля, площею 467,9 кв. метрів, що є власністю громади міста. Надалі, зазначена будівля викуплена **неприбутковою організацією М** в управління комунальної власності за договором купівлі – продажу вартістю понад **7 млн. грн.** внаслідок раніше отриманих від **Фізичної особи А** коштів та передана такій особі у володіння в якості забезпечення по договору позики.

Правоохоронним органом здійснюється розслідування.

Приклад 5: Придбання нерухомості органом місцевої влади по значно завищеній ціні

Держфінмоніторингом за результатами проведеного фінансового розслідування виявлено схему фінансових операцій, яка спрямована на заволодіння коштами місцевого бюджету шляхом придбання нерухомості за завищеною вартістю.

Встановлено, що з рахунку, який належить органу місцевої влади, було здійснено перерахування бюджетних коштів на рахунок **компанії А** в сумі понад **180,0 млн. грн.** відповідно до умов договору купівлі-продажу нерухомого майна.

В результаті розслідування встановлено, що нерухоме майно, яке було придбано за бюджетні кошти, рік тому було продано на торгах в складі майнового комплексу на загальну суму 12 млн. грн. та перейшло у власність **компанії А** наступного дня після реєстрації товариства.

Компанія А є новоствореним підприємством, його засновником також є новостворена компанія-нерезидент з мізерним статутним капіталом. Директорами обох компаній є підставні особи, які мають ознаки номінальних директорів. Встановлено, що іноземна компанія та товариство контролюються особою, яка є публічним діячем.

Правоохоронним органом здійснюється розслідування.

Приклад 6 Легалізація коштів за участю національного публічного діяча за межами України

Держфінмоніторингом за результатами аналізу виявлено факт легалізації за межами України незаконно отриманих доходів **фізичною особою С**, яка є національним публічним діячем.

Підрозділом фінансової розвідки іноземної країни повідомлено Держфінмоніторинг, що при в'їзді до цієї країни **фізичною особою С** задекларовано перевезення готівки на загальну суму **162,7 тис. євро**, із зазначенням,

що ці кошти є власними заощадженнями та будуть використані на території цієї країни для купівлі нерухомості і здійснення інших покупок.

При цьому, за даними митних органів України, при виїзді з території України під час перетину кордону факти декларування готівки **фізичною особою С** відсутні.

Фізичною особою С разом із дружиною задекларовано доходів і заощаджень – **274,4 тис. грн.** та **51,0 тис. дол. США**. Таким чином, сума перевезеної готівки в **3 рази** перевищує суму офіційно задекларованих **фізичною особою С** доходів та заощаджень.

Крім того, автомобіль, на якому здійснювався перетин кордону, належить **фізичній особі С**, хоча даний транспортний засіб не зазначено в декларації. Утримувачем даного автомобіля є **фізична особа П**, яка виступає засновником та директором декількох підприємств на території України, має дозвіл на проживання на території іноземної країни.

Правоохоронним органом здійснюється розслідування.

Приклад 7 Легалізація коштів за участю національного публічного діяча

Держфінмоніторингом за результатами проведеного аналізу виявлено схему легалізації коштів **Громадянином С**, який є національним публічним діячем.

Встановлено, що вказаною особою було укладено іпотечний договір на купівлю двох квартир в елітній новобудові. Розмір зобов'язання за договором – 1,0 млн. дол. США. Погашення здійснювалось п'ятьма платежами, сумами від 10,0 тис. дол. США до 500,0 тис. дол. США, які вносились готівкою через касу банку. При цьому, суми офіційно задекларованих особою доходів не відповідають сумам проведених фінансових операцій.

Правоохоронними органами здійснюється розслідування.

Приклади кримінальних проваджень, пов'язаних зі сферою нерухомості, розпочатих правоохоронними органами

Приклад 1

Голова сільради одного з населених пунктів Васильківського району Київської області вимагав та отримав 300 тис. євро та 10 тис. дол. США за «вирішення питання» про надання в оренду земельних ділянок загальною площею 26 га. Розслідування цього факту детективи НАБУ завершили восени 2016 року. Проте, за півтора року, що минули відтоді, суд із долею обвинувачених (голови сільради та депутата-спільника) не визначився. Наразі справа слухається у Васильківському міськрайонному суді Київської області. Водночас, викриття детективами НАБУ цього злочину дозволило місцевій громаді скасувати незаконне рішення про надання землі в оренду.

Приклад 2

Втручання детективів НАБУ також дозволило запобігти і розкраданню близько 600 гектарів на Сумщині, які голова однієї з сільрад пообіцяв виділити в обмін на хабар у понад 2,5 млн. грн. Своєчасне викриття злочину не дозволило зловмисникам реалізувати свій задум. Розслідування в цій справі восени 2016 року. Обвинувальний акт стосовно вже колишнього голови сільради та його спільника скеровано до суду для розгляду по суті.

Приклад 3

На початку березня 2018 року детективи НАБУ завершили розслідування ще однієї корупційної схеми, реалізованої депутатом Київської міськради, секретарем земельної комісії. За даними слідства, ця особа, маючи доступ до інформації про наявність у столиці вільної землі, що перебуває у комунальній власності, організувала схему заволодіння трьома ділянками загальною площею 2600 кв. м. Ці ділянки, як з'ясували детективи, виділені підставним особам, в подальшому дістались компанії-забудовнику, яка почала зводити на них житло. Наразі на ділянки накладено арешт.

Приклад 4

Генпрокуратурою у липні 2016 року погоджено повідомлення про підозру громадянину «В», який підозрюється в ухиленні від сплати податків на суму 12,5 млн грн, створенні організованої злочинної групи та інших злочинах.

Так, Генеральною прокуратурою України здійснюється процесуальне керівництво у кримінальному провадженні за ч. ч. 3, 4 ст. 190, ч. 5 ст. 191, ч. 3 ст. 197-1, ч. 3 ст. 212, ч. 2 ст. 364, ч. 2 ст. 209, ч. 2 ст. 367 та іншими КК України за фактами організації та керівництва громадянина «В» організованою групою для самовільного зайняття земельних ділянок у місті Києві, використання їх у 2004-2016 роках для незаконного будівництва житлових та офісних комплексів, привласнення коштів інвесторів в будівництво, ухилення від сплати податків.

У вказаному провадженні Генеральною прокуратурою України у 2015-2016 роках з метою об'єктивності розслідування об'єднано всі 46 проваджень, зареєстровані з 26.11.2012 щодо діяльності громадянина «В».

Установлено, що він разом з учасниками злочинного угруповання у 2004-2013 роках придбав частки у статутних капіталах 12 підприємств (у 2014 році ці частки переоформлені на підставних осіб).

За допомогою зазначених підприємств злочинне угруповання самовільно захопило земельні ділянки під будівництво 40 об'єктів, яке продовжується без дозвільних документів та поєднане з привласненням коштів інвесторів.

Окремі з цих об'єктів введені в експлуатацію на підставі підроблених рішень судів, незаконно реєструються в Державному реєстрі нерухомого майна.

У кримінальному провадженні за дорученням процесуального керівника накладено арешт на самовільні будівництва та самовільно захоплені земельні ділянки, на майно гр. «В» всього на суму понад 200 млн. грн.

Генеральною прокуратурою України 15.07.2016 погоджено повідомлення про підозру громадянину «В» за ч. 3 ст. 212 КК України за фактами умисного ухилення від сплати податків на суму 12,5 млн грн, за ч. 3, 4 ст. 197-1 та ч. 5 ст. 191 КК України за фактами створення організованої злочинної групи для самовільного захоплення земельної ділянки територіальної громади м. Києва та будівництва відповідного житлового комплексу, заволодіння під час цього будівництва шляхом обману коштами громадян на суму 2,6 млн грн.

Цього ж дня йому вручено повідомлення про підозру та затримано на підставі ст. 208 КПК України.

Крім цього, у вказаному кримінальному провадженні продовжується розслідування фактів самовільного захоплення ще 40 земельних ділянок в м. Києві та самовільного будівництва на них.

Приклад 5

Співробітники Служби безпеки України у листопаді 2017 року викрили факти фінансування тероризму колишнім депутатом Одеської міської ради спільно з менеджментом будівельної компанії незаконних збройних формувань так званих «ДНР» та «ЛНР».

Правоохоронці встановили, що один із великих одеських забудовників частину проданої нерухомості не відображає у фінансовій документації та отримує готівкою. Потім гроші передавалися одному з колишніх депутатів міськради Одеси, який має «інтереси» у будівельному бізнесі. Співробітники спецслужби задокументували, що депутат, оголошений у міжнародний розшук, переховується від українського правосуддя на території Росії та спрямовує відсоток від суми на фінансування незаконних збройних формувань терористичних організацій «ДНР/ЛНР».

Для отримання додаткових доказів фінансування тероризму у рамках кримінального провадження, відкритого за ч. 2 ст. 258-5 Кримінального кодексу України, відбулися обшуки в офісних приміщеннях будівельної компанії та місцях проживання фігурантів справи.

За результатами слідчих дій співробітники СБУ виявили та вилучили фінансово-господарську документацію, понад двадцять мільйонів гривень готівкою та більш ніж сто печаток фіктивних підприємств.

Наразі слідство досліджує обставини використання зазначених підприємств та грошей у схемі фінансування тероризму за участю колишнього депутата Одеської міської ради.

Тривають слідчо-оперативні дії.

Приклад 6

Співробітники Служби безпеки України у травні 2018 року під процесуальним керівництвом прокуратури викрили у Херсоні організоване угруповання, до складу якого входили працівники поліції, на незаконному заволодінні нерухомим майном громадян.

Правоохоронці встановили, що організували незаконний бізнес двоє працівників поліції. Під час розслідування кримінальних проваджень оперуповноважені з'ясовували, хто з фігурантів справи є власником майна. Своїми жертвами поліцейські обирали громадян, які мали алкогольну або наркозалежність.

Оперативники СБ України задокументували, що працівники поліції також організували штучне кримінальне переслідування громадян під надуманими приводами. Для реєстрації сфабрикованих проваджень вони підкидали потерпілим заборонені до вільного обігу речі та фальсифікували показання через «довіреніх» свідків.

Для забезпечення підписання документів на відчуження нерухомості зловмисники піддавали їх жорсткому фізичному впливу. Вони, зокрема, вивозили потерпілих у віддалені райони міста, де насильно утримували, піддавали тортурам та побиттю.

Після отримання «згоди» інші члени групи, використовуючи підроблені документи та зв'язки в органах місцевого самоврядування, вирішували всі технічні питання, пов'язані з випискою з квартир законних мешканців житла, у тому числі неповнолітніх дітей, а також з реєстрацією «нових власників». Надалі третій активний учасник угруповання – ріелтор - оформлював необхідні документи для перереєстрації майна і подальшого його перепродажу.

Співробітники спецслужби затримали ріелтора в обласному центрі під час переоформлення пакета документів на чергову квартиру.

При обшуках за місцями роботи та проживання фігурантів справи правоохоронці вилучили документи щодо

виписки/прописки мешканців з незаконно відчуженого житла, матеріали кримінального провадження, яке розслідувалося у відношенні жертви, декілька десятків паспортів громадян України з ознаками підроблення та підроблені печатки державних органів. Зокрема одного з посольств України, органів влади та місцевого самоврядування, їх виконавчих комітетів та комунальних підприємств, судів та міграційної служби.

Ріелтору повідомлено про підозру за ч. 3 ст. 189 Кримінального кодексу України.

Приклад 7

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

Правоохоронці встановили, що група зловмисників, до якої входила державний реєстратор одного з комунальних підприємств Київської області, організували схему незаконного відчуження нерухомості та її оформлення на підставних фізичних осіб.

Оперативники спецслужби задокументували, що для здійснення оборудок з майном державний реєстратор використовувала електронний цифровий підпис, а співники підробляли рішення Києво-Святошинського районного суду. Зловмисниця вносила недостовірні відомості до державного реєстру нерухомості та відчужувала земельні ділянки і будівлі, які належать до спільної власності територіальних громад Київщини.

Під час обшуків за місцями роботи учасників групи у Києві та області співробітники СБ України спільно зі слідчими Національної поліції України вилучили печатки та фіктивну документацію, які підтверджують факти незаконного внесення змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. За попередньою оцінкою експертів, вартість незаконно відчуженого майна становить понад сімдесят мільйонів гривень.

Виявлені правоохоронцями матеріали також засвідчують, що зловмисники планували здійснити незаконне відчуження нерухомості громадян, яка знаходиться на тимчасово окупованих територіях Донбасу та Автономної Республіки Крим.

Досудове розслідування триває в рамках кримінального провадження, відкритого за ст. 362 Кримінального кодексу України.

Приклад 8

Співробітники Служби безпеки України у січні 2018 року спільно з прокуратурою Донецької області викрили оборудку посадовців із земельними ділянками на узбережжі Азовського моря.

Правоохоронці задокументували, що депутати сільради та чиновники місцевого відділу Держгеокадастру протягом 2010-2012 років незаконно виділили понад тридцять земельних ділянок по десять соток кожна у селі Білосарайська коса. Зловмисники, з порушенням вимог чинного законодавства щодо охорони прибережної водозахисної смуги, штучно нарощували територію коси, підсипаючи на ділянки будівельні відходи та сміття.

Власниками незаконних ділянок ставали родичі та співники чиновників. Оперативники спецслужби встановили, що потім земля реалізовувалася ділками за ринковими цінами у 5-10 тисяч доларів США за сотку. Отримані гроші витрачались учасниками оборудки на будівництво котеджів, готелів на узбережжі Азовського моря, придбання елітної нерухомості та виводились за кордон, зокрема до Росії.

За висновками експертів, ділки завдали збитків інтересам громади на суму понад двадцять два мільйони гривень.

Під час обшуків за місцями роботи та проживання фігурантів справи співробітниками СБ України виявлено комп'ютерну техніку, земельпорядну документацію, чорнові записи, які підтверджують проведення оборудки із земельними ділянками.

У рамках кримінального провадження, відкритого за ч. 2 ст. 364 Кримінального кодексу України, депутату сільради та колишньому посадовцю Держгеокадастру повідомлено про підозру в скоєнні злочину. Вирішується питання щодо обрання стосовно них запобіжного заходу.

Наразі тривають слідчі дії для притягнення до відповідальності інших службових осіб, причетних до оборудки, вирішується питання щодо відшкодування на користь громади понад двадцять два мільйони гривень.

Приклад 9

Співробітники ГУНП у м. Києві у червні 2017 року спільно з працівниками фіскальної служби викрили міжнародну схему, яка легалізувала кошти за допомогою криптовалюти «bitcoin». Група мала «офіси» в трьох містах: Києві, Полтаві та Москві.

Схема діяла наступним чином: клієнти в РФ, через полтавських кур'єрів-«заробітчани», конвертували «чорну» готівку в електронну криптовалюту та в зворотному напрямку — криптовалюту вже в «білу» готівку. Таким чином готівка легалізовувалась, адже тепер її походження пояснювалось «операціями з криптовалютою».

Сам «обмінник» жив за рахунок відсотків. Фігуранти справи вкладали прибуток в купівлю нерухомості у новобудовах Полтави та Києва, а також в автомобілі преміум-класу.

Слід відмітити, що головний «офіс» знаходився у Полтаві. Саме у нашому місті організатори «вербували» матеріально незабезпечених людей та переправляли їх до Москви, де дистанційно надавали вказівки, що їм робити далі.

У ході слідства правоохоронці провели 20 обшуків (з них 3 у Києві), у ході яких вилучили комп'ютери, близько 15 млн. грн, а також пістолет «Stalker».

Приклад 10

У березні 2018 року столичною прокуратурою у скоординованій співпраці з працівниками СУ ГУНП в м. Києві викрито та затримано «на гарячому» уродженку Миколаївської області при спробі продати чужу квартиру у Києві за підробленими документами.

Як встановлено слідством, наприкінці минулого року зловмисниця за допомогою підробленого договору купівлі-продажу переоформила на себе право власності на однокімнатну квартиру в Оболонському районі столиці. Дійсний власник квартири, як виявилось, помер 8 року тому, тож скориставшись відсутністю прямих спадкоємців, аферистка вирішила сама заволодіти його житлом.

Отримавши право власності на квартиру, жінка подала оголошення про її продаж та знайшла покупця. Однак останній, засумнівавшись в справжності наданих йому документів, звернувся до правоохоронців, які і викрили аферистку «на гарячому».

Зловмисницю затримали під час отримання завдатку за квартиру у сумі 1000 доларів США.

За процесуального керівництва столичної прокуратури затриманій оголошено про підозру за ч. 3 ст. 15 ч. 4 ст. 190 (шахрайство в особливо великих розмірах) КК України. На даний час вирішується питання про обрання їй запобіжного заходу.

Приклад 11

У лютому 2018 року Київською місцевою прокуратурою №4 повідомлено про підозру приватному нотаріусу Київського міського нотаріального округу, який здійснив незаконну перереєстрацію речових прав на майно.

Так, за результатами проведеного досудового розслідування встановлено, що нотаріус достовірно знаючи про наявність в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна записів про заборону відчуження об'єктів нерухомого майна (2 квартири на території міста Харків), прийняв рішення про здійснення державної реєстрації речових прав на вказані об'єкти нерухомості.

В результаті протиправних дій приватного нотаріуса майно вибуло з законного володіння власників, чим їм завдано шкоду на загальну суму понад 2 мільйона гривень.

Приватному нотаріусу повідомлено про підозру у вчиненні кримінальних правопорушень, передбачених ч. 3 ст. 365-2 КК України (зловживанні повноваженнями особою, яка здійснює професійну діяльність, пов'язану із наданням публічних послуг) та вирішується питання про обрання йому запобіжного заходу.

Приклад 12

У квітні 2017 року Генеральна прокуратура України скерувала до суду обвинувальний акт у справі так званих «чорних ріелторів», які змушували своїх жертв переписувати на них майно в Києві і вбивали їх.

Так, після майже року досудового слідства ГПУ направлено до суду обвинувальний акт у справі про так званих „чорних ріелторів“, які обвинувачуються у вчиненні кримінальних правопорушень, передбачених ст.257 (бандитизм), ст.146 (незаконне позбавлення волі або викрадення людини), ч.4 ст.190 (шахрайство вчинене в особливо великих розмірах), ч.2 ст.115 КК України (умисне вбивство з корисливих мотивів).

Досудовим розслідуванням встановлено, що до складу банди входила жінка-мешканка Києва та чотири її пособника, які раніше були неодноразово судимі за тяжкі та особливо тяжкі корисливі злочини.

У період з 2015 року по 2016 рік дана організована група осіб, діючи на території міста Києва за схемою, що була розповсюджена в 90-х роках минулого століття, відшукувала місцевих мешканців з числа тих, які зловживають алкогольними напоями або вживають наркотичні засоби, та не мають близьких родичів, які б могли претендувати на спадщину.

Встановивши таку особу, злочинці незаконно її викрадали та тривалий час утримували, при цьому шляхом шантажу, погроз, побоїв, позбавлення їжі та води примушували до передачі їм документів на майно, з подальшим його переоформленням у нотаріуса”.

Приклад 13

Детективи Національного антикорупційного бюро України під процесуальним керівництвом прокурорів Спеціалізованої антикорупційної прокуратури повідомили про завершення досудового розслідування депутату Київської міської ради, його родичу-спільнику, їхнім захисникам та 7 березня 2018 року надали доступ до матеріалів кримінального провадження за фактом заволодіння земельними ділянками у столиці.

Зокрема, депутат Київської міської ради, секретар земельної комісії, підозрюється у вчиненні злочинів, передбачених ч.5 ст.191 («Привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем»), ч.3 та ч.4 ст.358 («Підроблення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів»), ч.2 ст.209 («Легалізація доходів, одержаних злочинним шляхом»), ст.366-1 («Декларування недостовірної інформації») Кримінального кодексу України.

Його родичу, який виконав роль посібника у реалізації корупційної схеми, інкримінують вчинення злочинів, передбачених ч.5 ст. 27, ч.5 ст. 191, ч.2 ст. 209.

За даними слідства, підозрюваний, перебуваючи на посаді секретаря комісії Київради з питань земельних відносин та маючи доступ до інформації про наявність у столиці земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, організував схему заволодіння трьома ділянками загальною площею 2600 кв. м.

Після ознайомлення підозрюваних та їх захисників із матеріалами слідства буде складено обвинувальний акт для подальшого його скерування до суду. Детальна схема злочину - за посиланням: https://www.flickr.com/photos/nab_ukr/38992763920/in/datetaken/.

Приклад 14

У Києві поліція у квітні 2018 року затримала шахрая, який під час продажу квартири мав два паспорти із різними даними. Про це повідомляє прес-служба поліції Києва (<https://kyiv.npu.gov.ua/news/shaxrajstvo/ukijevi-policziya-zatrimala-shaxraya-yakij-pid-chas-prodazhu-kvartiri-mav-dva-pasporti-iz-riznimi-danimi/>).

Працівники слідчого управління столичної поліції дізналися про продаж квартири на Оболоні. Правоохоронці звернули увагу на цю обгородку, оскільки 81-річний власник помешкання помер місяць тому.

У рамках кримінального провадження слідчі перевірили у діючому реєстрі нерухомості: пенсіонер у 2010 році нібито продав помешкання жителю Донецька, який нині підшукує покупця. У той же час, згідно із даними Бюро технічної інвентаризації, встановлено: дідусь продав квартиру в 2002 році, а після правочину прожив у ній до самої смерті. Ця інформація перевіряється.

Крім того, поліцейські отримали підтвердження, що у державному нотаріальному архіві за відповідним номером бланку, на якому нібито у 2010 році оформлено договір купівлі-продажу, знаходиться зовсім інший документ.

Працівники карного розшуку та слідчого управління поліції Києва затримали 50-річного уродженця Луганської області під час оформлення договору купівлі-продажу квартири.

У чоловіка вилучили кілька паспортів: один із документів – на власника помешкання відповідно до даних реє-

стру нерухомості, інший – з його фактичними анкетними даними, як уродженця Луганської області.

Кримінальне провадження розслідується за ч. 3 ст. 190 (Шахрайство) Кримінального кодексу України. Призначені відповідні експертні дослідження. Після проведення слідчих дій правоохоронці встановлять всі обставини вчинення злочину. Крім того, вирішується питання про відкриття кримінального провадження за фактом підробки документів».

Приклад 15

Співробітники Служби безпеки України у квітні 2018 року спільно з прокуратурою блокували у Києві протиправний механізм відчуження комунального та державного майна через підроблені судові рішення.

Правоохоронці встановили, що начальник апарату одного із столичних райсудів під керівництвом колишнього працівника регіональної прокуратури організували схему незаконного відчуження нерухомості. Зловмисники оформлювали підроблені рішення районного суду та переоформлювали права власності на державні та комунальні об'єкти. Оперативники спецслужби задокументували факт відчуження цими особами понад п'ять тисяч м² комунальної власності у центральній частині Києва. Співробітники СБ України попередили чергову спробу привласнення ділками майна одного із державних вищих навчальних закладів площею понад дві тисячі «квадратів».

Двох зловмисників затримано згідно зі ст. 208 Кримінального процесуального кодексу України.

Під час обшуків за місцями проживання та роботи організатора і фігурантів справи співробітники СБУ вилучили майже п'ятдесят тисяч доларів США та документацію, що свідчить про проведення протиправної оборудки.

У рамках відкритого кримінального провадження тривають невідкладні слідчо-оперативні дії.

Приклад 16

Співробітники Служби безпеки України у квітні 2018 року викрили у Запоріжжі організоване злочинне угруповання, яке спеціалізувалось на незаконних оборудках з нерухомим майном громадян.

Правоохоронці встановили, що до складу групи, яку очолювали власниця одного із місцевих агентств нерухомості та раніше судимий мешканець обласного центру, входило сім осіб. Серед зловмисників були приватний нотаріус, державні реєстратори комунальних установ та представники кримінальних кіл.

Для переоформлення нерухомості на підставних осіб шахраї використовували підроблені паспорти та довіреності, дані з яких вносили у систему Державного реєстру речових прав на майно. Для «вирішення проблемних питань» зловмисники залучали представників різних держустанов та кримінальників, які надавали правову та силову підтримку угрупованню. Оперативники спецслужби задокументували понад десять фактів незаконного відчуження «ріелторами» об'єктів нерухомості в регіоні.

Співробітники СБ України затримали двох організаторів протиправної схеми у центрі міста.

Під час проведення обшуків у фігурантів справи правоохоронці вилучили підроблені печатки державних установ, ключі від квартир та фальшиві документи громадян України.

Затриманим оголошено про підозру в скоєнні злочину та обрано запобіжний захід у вигляді тримання під вартою. У рамках відкритого кримінального провадження за ч. 4 ст. 190 Кримінального кодексу України тривають слідчо-оперативні дії, зокрема для притягнення до відповідальності посадовців, причетних до незаконних дій.

Операція із викриття зловмисників проходила під процесуальним керівництвом прокуратури.

Приклад 17

Генпрокуратурою у липні 2018 року спільно з СБУ викрито посадових осіб Мін'юсту України та їх пособника на одержанні хабара у розмірі майже 200 тис. грн.

Прокурорами управління процесуального керівництва у кримінальних провадженнях слідчих Головного слідчого управління Департаменту процесуального керівництва у кримінальних провадженнях, підслідних Державному бюро розслідувань, Генеральній прокуратурі України спільно зі слідчими управління з розслідування особливо важливих справ Головного слідчого управління Генеральній прокуратурі України та

співробітниками Головного управління боротьби з корупцією та організованою злочинністю Служби безпеки України у ході здійснення розслідування у кримінальному провадженні, розпочатому за ч. 3 ст. 368 КК України, за активного сприяння Міністра юстиції України, викрито та затримано одного із начальників управлінь Департаменту державної реєстрації та нотаріату Міністерства юстиції України, заступника начальника цього ж управління та фізичну особу-пособника, які вимагали та одержали неправомірну вигоду у розмірі майже 200 тис. грн за неперешкоджання у здійсненні діяльності одного з підприємств у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Тривають невідкладні слідчі дії. За їх наслідками особам буде оголошено про підозру у вчиненні кримінального правопорушення, передбаченого ч. 3 ст. 368 КК України (прийняття пропозиції, обіцянки або одержання неправомірної вигоди службовою особою у великому розмірі або вчинене службовою особою, яка займає відповідальне становище, або за попередньою змовою групою осіб, або повторно, або поєднане з вимаганням неправомірної вигоди), а судом обрано запобіжний захід.

Приклад 18

За процесуального керівництва Київської місцевої прокуратури №9 у лютому 2018 року викрито та задокументовано протиправну діяльність директорів двох будівельних компаній, які свого часу організували фінансову піраміду із продажу нерухомості «Еліта центр».

Встановлено, що директор ТОВ «Еліта центр», діючи у змові з керівником ТОВ «Будівельно-інвестиційна компанія «ПСП ЛТД», вимагали 50 тис. доларів США від власника квартири у новобудові «Еліта центр» за припинення майнового спору щодо визнання права власності на це житло.

Зловмисники за вказану винагороду пропонували свою допомогу у вирішенні питання щодо невідкриття проти власника квартири цивільних справ та відклик існуючих позовів щодо права власності на це житло, яке вони самі ж реалізували кільком покупцям.

15 лютого директор ТОВ «Еліта центр» був затриманий за місцем свого проживання, а його спільник - підбудівлю Оболонського райсуду столиці одразу після одержання зазначених грошових коштів.

За погодження з Київською місцевою прокуратурою №9 директору ТОВ «Еліта центр» та ТОВ «Будівельно-інвестиційна компанія «ПСП ЛТД» повідомлено про підозру у вчиненні кримінального правопорушення передбаченого ч.4 ст.368-3 КК України.

Слідчі дії, які проводяться спільно з працівниками УЗЕ у м. Києві Департаменту захисту економіки Національної поліції України, тривають.

Приклад 19

Завдяки ефективному процесуальному керівництву у липні 2018 року прокурорами Київської місцевої прокуратури №9 оголошено підозру зловмиснику, який на підставі підроблених документів незаконно продав квартиру у Києві.

До правоохоронних органів звернулася мешканка столиці, яка повідомила що невідома особа, використавши підроблену довіреність від її імені, незаконно відчужила належну їй квартиру по проспекту Лобановського у Києві та привласнила кошти з її продажу у розмірі 3 млн. 700 тис. гривень.

У ході досудового слідства правоохоронцям вдалося встановити особу шахрая. Ним виявився 29-річний мешканець Київської області.

На даний час правопорушнику повідомлено про підозру у вчиненні злочинів, передбачених ч. 5 ст. 27 ч. 4 ст. 190 (шахрайство, вчинене в особливо великих розмірах) та ч. 1, 4 ст. 358 (використання завідомо підробленого документа) КК України.

До суду скеровано клопотання про обрання йому запобіжного заходу у вигляді тримання під вартою. За вчинене зловмиснику загрожує до 12 років позбавлення волі.

З метою недопущення подальших незаконних дій рішенням суду на квартиру потерпілої накладено арешт. В межах досудового слідства також встановлюються інші особи, які можуть бути причетні до вчинення цього злочину.

Приклад 20

Завдяки злагодженим діям Київської місцевої прокуратури №10, у липні 2018 року викрито та задокументовано незаконну діяльність адвоката та її спільника, які за підробленими документами заволоділи правом власності на два об'єкти нерухомого майна, завдавши збитки двом фізичним особам на суму понад 10 млн. гривень.

Встановлено, що у 2016 році адвокат, змовившись з юристом одного з державних підприємств, замовила та використала у шахрайській схемі підроблені правовстановлюючі документи на приміщення магазину та квартири, що розташовані у центрі міста Дніпро.

На підставі вказаних документів зловмисники відчужили ці об'єкти на користь підставної особи. У подальшому для легалізації одержаного в шахрайський спосіб майна магазин та квартира були передані в заставу за договором позики з подальшим стягненням через неповернення коштів.

За наслідками досудового розслідування 25.07.2018 адвокату повідомлено про підозру за фактом шахрайства, вчиненому у особливо великих розмірах, використанні підроблених документів та легалізації доходів, одержаних злочинним шляхом. Її спільнику, окрім вищезазначених злочинів, додатково інкриміновано незаконні дії з арештованим майном та незаконне зберігання наркотиків.

За вчинене зловмисникам загрожує до 12 років позбавлення волі з позбавленням права обіймати певні посади або займатись певною діяльністю на строк до трьох років з конфіскацією майна.

На підставі матеріалів кримінального провадження Міністерством юстиції України скасовано усі реєстраційні дії щодо вказаного майна. На сьогодні об'єкти нерухомості повернуто законним власникам.

Приклади судових рішень, пов'язаних зі сферою нерухомості та відмиванням коштів

Приклад 1

У Центральному районному суді м. Миколаєва розглядалась кримінальна справа за обвинуваченням Особи 1 (громадянина України) у вчиненні злочину, передбаченого частинами першою та четвертою статті 358, частиною третьою статті 190, частиною першою статті 209 Кримінального кодексу України.

Було встановлено, що Особа 1, маючи намір незаконного заволодіння правом власності на квартиру Особи 2, на початку вересня 2013 року придбав підроблений бланк з підписами та відбитком печатки УТБ «Фенікс» та заповнив його про те, що Особа 2 продала, а Особа 1 придбав цю квартиру.

Надалі, продовжуючи власні злочинні дії, Особа 1, перебуваючи у приміщенні Реєстраційної служби Миколаївської області, надав державному реєстратору підроблений ним договір купівлі-продажу, після чого отримав право власності на вищевказану квартиру. Таким чином вказаними діями ОСОБА_1 завдав потерпілій Особі 2 шкоду в розмірі понад 150 тис. грн.

Потім, Особа 1 маючи умисел спрямований на легалізацію квартири і приховування незаконного походження придбання права власності на неї, виступив в якості продавця квартири, тобто уклав з Особою 6 договір купівлі-продажу вказаної квартири, за яким вказана квартира перейшла у власність Особи 3 (договір купівлі-продажу квартири нотаріально посвідчений приватним нотаріусом Херсонського міського нотаріального округу).

Вироком Центрального районного суду м. Миколаєва від 16.03.2016 № 489/264/15-к Особу 1 було визнано винним у вчиненні злочину, передбаченого частинами першою та четвертою статті 358, частиною третьою статті 190, частиною першою статті 209 Кримінального кодексу України.

Приклад 2

У Першотравневому районному суді м. Чернівців розглядалась кримінальна справа за обвинуваченням Особи 4 (громадянина України) у вчиненні злочинів, передбачених частинами третьою та четвертою статті 190, частиною четвертою статті 191, частиною першою статті 209, частиною 2 статті 222, частиною третьою статті 27, частиною четвертою статті 358, частиною другою статті 28, частиною першої статті 366 Кримінального кодексу України.

Було встановлено, що Особа 4 як власник та директор декількох фірм, які здійснювали будівельну діяльність з будівництва багатоквартирних будинків, обманним шляхом протягом 2006-2012 років заволодів коштами багатьох фізичних осіб у розмірі близько 9 млн 300 тис. гривень.

Для будівництва багатоквартирних будинків Особа 4 як директор будівельної фірми ПП «В» уклав протягом 2006-2008 років декілька договорів із Банком «П» про організацію спорудження об'єктів будівництва (багатоквартирних будинків у містах Чернівці та Сторожинець), де фінансування залучатиме останній та без письмової згоди останнього не можна відчужувати та обтяжувати будь-яким об'єкт інвестування.

Знаючи це, Особа 4 проводить активну рекламну компанію з метою залучення коштів від фізичних осіб для будівництва цих багатоквартирних будинків. Ці кошти Особі 4 сплачуються готівкою.

Водночас, у листопаді 2007 року Особа 4 заволоділа обманним шляхом коштами в Особи 5, обіцяючи квартиру у новозбудованому будинку за адресою, де таке будівництво не передбачалось.

У продовженні своєї злочинної діяльності у 2010 році Особа 4 створює та реєструє у встановленому законом порядку Житлово-будівельний кооператив «М», від імені якого укладає попередній договір купівлі-продажу нерухомого майна з вищевказаним ПП «В» (де є директором) та починає збирати кошти у фізичних осіб за вступ до цього кооперативу, обіцяючи отримання квартир. Будівництво цього будинку завершено не було. Деякі роботи виконували члени цього кооперативу за власні кошти. При цьому Особа 4 як керівник Житлово-будівельного кооперативу «М» ніяких звітів щодо використання отриманих коштів не надавав.

Також, Особа 4 через підставних осіб оформляв кредити для власних потреб.

Вироком Першотравневого районного суду м. Чернівців від 06.06.2016 № 725/5785/14-к Особу 4 було визнано винним у вчиненні злочинів, передбачених частинами третьою та четвертою статті 190, частиною четвертою статті 191, частиною 2 статті 222, частиною третьою статті 27, частиною четвертою статті 358, частиною другою статті 28, частиною першої статті 366 Кримінального кодексу України.

Приклад 3

У Вінницькому міському суді Вінницької області розглядалась кримінальна справа за обвинуваченням чотирьох осіб: Особу 6, Особу 7, Особу 8, Особу 9 (громадян України) у вчиненні злочинів, передбачених частинами четвертою (усіх), другою, третьою (крім Особи 8) статті 190 Кримінального кодексу України. При цьому одну з осіб обвинувачували за частиною першою статті 209 Кримінального кодексу України.

Всі особи, у відношенні яких розглядалась ця кримінальна справа, працювали у вінницькій фірмі ТОВ «В», яка займалась продажами побутової техніки оптом та в роздріб. При цьому Особа 9 була директором та засновником цієї фірми, а інші три особи: Особа 6, Особа 7 та Особа 8 – менеджерами.

Спочатку Особа 6 та Особа 7 вирішили продавати побутову техніку без повідомлення ТОВ «В», щоб отримувати більше грошей. Для цього вони закупували побутову техніку у ТОВ «А», де вони раніше працювали. Про це дізнався директор ТОВ «В» Особа 9 та запропонував з корисливою метою першим заволодіти коштами ТОВ «А». Для цього вони припинили розраховуватись за товар, отриманий від ТОВ «А». Це завдало збитків у розмірі близько 125 тис. гривень.

Надалі ці чотири особи разом чи по одній, продаючи побутову техніку за заниженими цінами, увійшли до довіри різних клієнтів. Тому пізніше вони припинили поставляти побутову техніку, але гроші в якості передплати отримували, що завдало збитки у розмірі близько 1,5 млн. гривень.

Привласнені кошти обвинувачені використовували для власних потреб. При цьому Особа 6 умисно, з метою легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, у жовтні 2011 року знаходячись в м. Одесі, уклала договір купівлі-продажу, який був оформлений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу, а саме придбала в ТОВ КУА «Ф» нежитлове приміщення офісу вартістю понад 1 млн. гривень. При цьому, вказану угоду Особа 6, з метою приховання незаконного походження коштів, одержаних внаслідок вчинення суспільно небезпечного протиправного діяння, оформила від імені свого чоловіка, який на той час не мав жодних доходів.

Вироком Вінницького міського суду Вінницької області від 14.07.2016 № 127/6049/13-к всіх осіб було визнано винними. При цьому Особу 6 – за частиною першою статті 209 Кримінального кодексу України.

Приклад 4

У Кузнецовському міському суді Рівненської області розглядалась кримінальна справа за обвинуваченням Особи 10 (громадянина України) у вчиненні злочину, передбаченого частиною четвертою статті 191, частиною другою статті 366, частиною першою статті 209 Кримінального кодексу України.

Було встановлено, що Особа 10, яка займала посаду директора підприємства «Б» Всеукраїнської організації інвалідів «Союз організацій інвалідів України», умисно, у лютому 2014 року надавши у заяві неправдиву інформацію щодо прав власності на об'єкт нерухомості та користуючись недбалістю державного реєстратора, зареєстрував об'єкт нерухомості за підприємством.

До цього цей об'єкт нерухомості належав громаді міста Вараш (тоді – місто Кузнецовськ) як частина місцевої школи, який підприємство «Б» орендувало до рішення суду про розірвання договору оренди. Це завдало збитків місцевій громаді у розмірі 192 тис. гривень.

Через півроку у липні 2014 року Особа 10 як директор підприємства «Б» укладає договір купівлі-продажу щодо цього об'єкта нерухомості з ТОВ «В», який був посвідченим місцевим нотаріусом, тобто Особа 10 здійснив правочин з майном, одержаним внаслідок вчинення суспільно небезпечного протиправного діяння, що передувало легалізації (відмиванню) доходів. Об'єкт нерухомості був проданий за 433 тис. гривень.

Вироком Кузнецовського міського суду Рівненської області від 09.11.2016 № 565/1068/15-к Особу 10 визнано винним у вчиненні злочину, передбаченого частиною другою статті 366, частиною першою статті 209 Кримінального кодексу України.

Приклад 5

У Галицькому районному суді м. Львова розглядалась кримінальна справа за обвинуваченням Особи 11 та Особи 12 (громадян України) у вчиненні злочинів, передбачених частинами другою та четвертою статті 190, частинами другою та третьою статті 358, частиною другою статті 209 Кримінального кодексу України.

Було встановлено, що Особа 11, володіючи інформацією про безпорадність самотнього Особи 13, який мав психічну хворобу та проживав у неприватизованій ізольованій квартирі, втерся у довіру до останнього та спонукав Особу 13 оформити на нього довіреність, якою той уповноважив Особу 11 бути представником з усіма необхідними повноваженнями перед будь-якими суб'єктами публічного та приватного права.

Надалі Особа 11 здійснює заходи з приватизації, наслідком яких на ім'я Особи 13 видано свідоцтво про право власності на вищевказану квартиру.

Потім, після потрапляння Особи 13 до психіатричної лікарні, Особа 11 разом з Особою 12, яка виконувала безвідмовно будь-які доручення Особи 11, здійснили підробку офіційного документу – довідки з місця проживання про склад сім'ї і прописку Особи 13. Завдяки чому Особа 11 (як представник Особи 13) та Особа 12 змогли оформити договір з купівлі-продажу квартири вартістю 325 тис. грн. з передачею її у власність Особі 12, який був нотаріально посвідчений. Все це відбулось без відома власника Особи 13.

Пізніше, з метою легалізації майна, здобутого злочинним шляхом, Особа 11 та Особа 12 звернулись до агентства з нерухомості «П» з метою продажу вищевказаної квартири. Таким чином був укладений договір купівлі-продажу між Особою 12 та Особою 14, який був посвідчений нотаріально. Особа 14 за вищевказану квартиру заплатив 341 тис грн, які одержав Особа 11 через Особу 12.

Вироком Галицького районного суду м. Львова від 23.12.2016 № 461/9753/15-к Особу 11 визнано винним у вчиненні злочинів, передбачених частинами другою та четвертою статті 190, частинами другою та третьою статті 358, частиною другою статті 209 Кримінального кодексу України, а Особу 12 визнано винною у вчиненні злочинів, передбачених частинами другою та третьою статті 358 Кримінального кодексу України.

Приклад 6

У Солом'янському районному суді м. Києва розглядалась кримінальна справа за обвинуваченням Особи 15 (громадянки України) у вчиненні злочинів, передбачених частиною третьою статті 27, частинами другою та третьою статті 358, частиною четвертою статті 190, частиною третьою статті 28, частиною другою статті 209 Кримінального кодексу України.

Було встановлено, що Особа 15 була добровільно увійшла до злочинного угруповання, яке організував Особа 16 (на той час дільничний працівник міліції, на даний момент засуджений). Метою цієї групи було незаконне здобуття прав на квартири самотніх громадян з подальшим їх продажем.

Так, маючи доступ до матеріалів щодо зникнення та розшуку громадян, Особа 16 у серпні 2004 року дізнався про зникнення безвісті Особи 17, що проживав на його підвідомчій території та мав у власності квартиру. Цю квартиру спільники вирішили продати.

Для цього був зроблений підроблений паспорт на Особу 17, знайдено чоловіка, що був схожий на Особу 17, та була від імені Особи 17 оформлена нотаріальна довіреність на Особу 15, яка виконувала роль «племінниці» Особи 17.

Надалі з допомогою брокера спільники знайшли покупців та оформили договір купівлі-продажу квартири, що був засвідчений нотаріально. Від покупця Особа 15 отримала 24 тис. дол. США (127 тис. грн.). Цими коштами, що були одержані після реалізації здобутої злочинним шляхом квартири, спільники розпорядились на власний розсуд.

Вироком Солом'янського районного суду м. Києва 22.02.2017 № 760/5315/15-к Особу 15 визнано винною у вчиненні злочинів, передбачених частиною третьою статті 27, частинами другою та третьою статті 358, частиною четвертою статті 190, частиною третьою статті 28, частиною другою статті 209 Кримінального кодексу України.

Приклад 7

У Сватівському районному судді Луганської області розглядалась кримінальна справа за обвинуваченням Особи 18 (громадянина України) у вчиненні злочину, передбаченого частиною першою статті 209 Кримінального кодексу України.

Було встановлено, що Особа 18 як засновник та голова селянського (фермерського) господарства «Р» з метою незаконного отримання у власність земельних ділянок при їх розпаюванні, умисно включив до складу членів цього господарства своїх близьких родичів, які після розпаювання земель отримали державні акти на право власності на земельні ділянки. Ці акти вони передали Особі 18. Таким чином було завдано державі збитків на майже 250 тис. гривень.

Ці незаконно отримані ділянки Особа 18 використовував для введення сільськогосподарської діяльності з метою отримання прибутку.

Вироком Сватівського районного суду Луганської області від 19.02.2018 № 426/7309/16-к Особу 18 визнано винною у вчиненні злочину, передбаченого частиною першою статті 209 Кримінального кодексу України.

Загалом, аналізуючи випадки виявлених кримінальних правопорушень варто відмітити наступні характеристики та прояви вчинених злочинів, а саме такі як:

- поширення практики самовільного захоплення земельних ділянок для подальшого будівництва житла без дозвільних документів, в поєднанні зі злочинним привласненням коштів інвесторів;
- незаконне заволодіння нерухомими майном громадян, з використанням корумпованих зв'язків в правоохоронних органах та інших органах;
- кримінальне відчуження нерухомості з використанням державних електронних інформаційних ресурсів, за посередництва державних реєстраторів з подальшим оформленням нерухомості на підставних осіб;
- незаконне заволодіння нерухомістю осіб, що є хворими, малозабезпеченими чи ведуть асоціальний спосіб життя;
- використання нотаріусів та державних реєстраторів у злочинній перереєстрації прав на нерухоме майно та його подальшого заволодіння;
- застосування механізму відчуження комунального та державного майна через підроблені судові рішення;
- поширення діяльності так званих «чорних» ріелторів, які шляхом шантажу, погроз, побоїв і навіть убивств набувають право власності на відповідну нерухомість;
- шахрайське заволодіння нерухомими майном злочинною групою одночасно за участі представників агентств нерухомості (ріелторів), нотаріуса, державних реєстраторів та осіб з кримінальних кіл;
- використання послуг адвоката для шахрайського заволодіння нерухомим майном та подальшого відмивання коштів;
- використання підроблених документів та підставних осіб для кримінального відчуження нерухомості;
- поширення випадків купівлі-продажу нерухомості за криптовалюту, як наслідок безконтрольності та анонімізації відносин при здійсненні ділових відносин на ринку нерухомості.
- виявлення тенденцій щодо використання ринку нерухомості для фінансування тероризму.

За результатами аналізу вироків, розміщених в Єдиному державному реєстрі судових рішень, щодо кримінальних проваджень з відмивання коштів з використанням ринку нерухомості, варто відмітити наступні ключові ознаки вчинених злочинів, зокрема:

- використання підроблених договорів купівлі-продажу нерухомого майна;
- псевдобудівельна діяльність з метою шахрайського заволодіння коштів інвесторів та використання підставних осіб для оформлення кредитів;
- інвестування кримінальних коштів в нерухомість, з метою приховування їх злочинного походження;
- недбальство державних реєстраторів та нотаріусів при перереєстрації прав власності на нерухоме майно;
- привласнення шляхом шахрайства нерухомого майна безпорадних осіб, та подальшого відмивання коштів;
- заволодіння нерухомим майном шляхом зловживання організованою злочинною групою, у тому числі шляхом зловживання службовим становищем працівниками правоохоронного органу;
- незаконне отримання у власність земельних ділянок при їх розпаюванні.

Як підсумок, злочинне середовище має істотний вплив на репутацію, фінансові показники та діяльність СПФМ сектору нерухомого майна, його потенційних бенефіціарів та/або осіб, пов'язаних з СПФМ сектору.

Міжнародні аспекти
оцінки ризику у сфері
купівлі-продажу
нерухомості

Відповідно до Міжнародних стандартів з протидії відмиванню доходів та фінансуванню тероризму і розповсюдженню зброї масового знищення (Рекомендацій FATF) до визначених не фінансових установ та професій, які є звітуючими суб'єктами у сфері фінансового моніторингу, відносяться агенти з нерухомості.

Так, 22 Рекомендацією FATF передбачено, що заходи належної перевірки клієнтів та вимоги щодо збереження даних застосовуються агентами з нерухомості у випадках, коли вони задіяні у фінансових операціях своїх клієнтів стосовно купівлі та продажу нерухомості.

Крім того, заходи належної перевірки клієнта та вимоги щодо збереження даних, викладені в Рекомендаціях 10, 11, 12, 15 та 17, застосовуються до визначених нефінансових установ та професій (ВНУП) у таких випадках, адвокати, нотаріуси, інші незалежні експерти з правових питань, бухгалтери, коли вони здійснюють підготовку або здійснюють операцію для свого клієнта стосовно наступних дій, зокрема купівля-продаж нерухомості.

Крім того, у пояснювальній записці до 22 Рекомендації FATF вказано, що агенти з нерухомості повинні виконувати вимоги щодо здійснення заходів належної перевірки клієнтів в частині покупців і продавців нерухомості.

Крім того, Групою з розробки фінансових заходів боротьби з відмиванням (FATF) у червні 2007 року здійснено та оприлюднено Типологічне дослідження «Відмивання грошей та фінансування тероризму через ринок нерухомості».

Вказане дослідження виділило найбільш уживані і загальні методи відмивання грошей через ринок нерухомості і згрупували їх відповідно до типологій, які стосуються:

- використання складних застав або кредитного фінансування;
- використання фахівців нефінансового сектора;
- використання корпоративних суб'єктів;
- маніпуляції при оцінці майна;
- використання інструментів грошово-кредитної політики;
- використання іпотечних кредитів;
- використання інвестиційних схем і кредитно-фінансових установ;
- використання майна з метою приховування грошей, отриманих злочинним шляхом.

Кожна типологія містить аналіз конкретного випадку, а також показники і методи, що використовувались у описаній схемі відмивання.

Слід відмітити, що вказані Типології FATF містять також приклад успішної роботи України щодо виявлення Держфінмоніторингом схем відмивання коштів з використанням фіктивних підприємств для придбання нерухомості.

Вказана схема описує процес придбання нерухомості з метою подальшого перепродажу його за більш високу ціну підставним особам.

Водночас, Директива (ЄС) 2015/849 Європейського парламенту та Ради від 20 травня 2015 року «Про запобігання використанню фінансової системи для відмивання грошей та фінансування тероризму» (далі – Директива), передбачає також можливість віднесення до звітуючих суб'єктів агентів з оренди нерухомості (8 абзац преамбули).

Відповідно до статті 6 Директиви Європейська Комісія повинна була подати до 26 червня 2017 року Звіт про наднаціональну оцінку ризиків (supra-national risk assessment – SNRA), що ідентифікує, аналізує й оцінює ризики в сфері ПВК/ФТ на рівні ЄС. Публікація SNRA є також одним з результатів Європейської програми безпеки й Плану дій по боротьбі з фінансуванням тероризму. Мета формування вказаного звіту полягає не в тому, щоб прийняти рішення щодо сектора в цілому, а в тому, щоб виявити обставини, в яких послуги та продукти, які він надає або постачає, можуть бути використані в цілях ВК/ФТ.

Європейська Комісія підготувала особливу методологію для проведення SNRA, яка надає загальне розуміння для оцінки секторальних ризиків. Ризики визначені як «можливість загрози використовувати вразливість» сектору для проведення відмивання коштів або фінансування тероризму. Тому, методологія базується на двох важливих компонентах для оцінки кожного відповідного сектору:

1. ймовірність організованих злочинних груп або терористичних груп використовувати продукт/послугу, що надається відповідним сектором у незаконних цілях (рівень загрози). Цей рівень загрози визначається намірами та можливостями злочинців використовувати продукти/послуги відповідного сектору;
2. потенційна слабкість секторальних продуктів та послуг, яка дозволяє організованим злочинним або терористичним групам використовувати їх у незаконних цілях (рівень вразливості). Слабкість оцінюється за допомогою трьох критеріїв:

- властива схильність до ризику продукту/послуги через його характеристики (що базується на продуктово-му, географічному та клієнтському ризиках);
- обізнаність сектору/компетентних органів про ризик можливого неправильного використання продукту/послуги (організаційна структура сектору, доступність оцінки ризиків, рівень звітування про підозрілі операції);
- та достатня правова база та контроль на місцях (чинна правова база, поточна реалізація контролю та виконання вимог належного ставлення до клієнта, рівень співпраці з компетентними органами влади).

Звіт SNRA в контексті конкретизації ризиків, пов'язаних із інвестуванням коштів в нерухоме майно, наголошує, що злочинці відмивають незаконні доходи, інвестуючи в сектор нерухомості. Вони придбають активи за ціною, нижчою за ринкову, сплачуючи різницю продавцю готівкою «у конвертах». Недооцінка або переоцінка майна: компенсаційний кредит, який може включати фінансові установи або схеми іпотечного кредитування.

Злочинці можуть інвестувати в якості нерезидентів країни (через системи visa), розвиваючи мережу ВК/ФТ (включно, через залучення ріелторів, нотаріусів, правників).

В частині фінансування тероризму, оцінка загрози ФТ, пов'язаної з інвестиційною нерухомістю, розглядається у поєднанні зі схемами ВК у секторі інвестиційної нерухомості, що покликані приховувати незаконне походження коштів. У цьому контексті, проведення окремої оцінки загрози ФТ вважається недоцільним.

Як висновок у цьому контексті, оцінка загрози ФТ, пов'язаної з інвестиційною діяльністю у сфері нерухомості, визначається як дуже істотна (4-ий рівень).

Звіт SNRA акцентує значну увагу оцінці загрози ВК, пов'язаної з інвестуванням у нерухомість, та висвітлює постійне використання сектору нерухомості організованими злочинними угрупованнями в цілях відмивання злочинних доходів. Сектор нерухомості, здебільшого, використовується у поєднанні з іншими секторами, такими як постачальники послуг створення трастів та компаній (Trust and Company Service Providers – TCSP), юридичні консультанти, в той же час цей сектор і сам має певну схильність до загроз. Використання сектору нерухомості не вимагає особливих знань або експертизи, він може бути достатньо фінансово привабливим в залежності від послуги, що надається.

Висновки SNRA базуються на переконливих даних, що зібрані правоохоронними органами (ПО), які виявили систематичне використання сектору нерухомості у схемах по ВК та через факт того, що їх послуги можуть бути поєднані з тими, які надаються іншими фахівцями нефінансового профілю, рівень загрози ВК, пов'язаної з сектором нерухомості, визначається як дуже істотний (4-ий рівень).

Оцінка вразливості до ВК за SNRA, пов'язаної з інвестуванням у нерухомість, показує:

(а) схильність до ризику

Використання готівки все ще можливе для фінансування операцій з нерухомістю, що підвищує ризик анонімних операцій. Більш істотно схильність до ризику зростає через те, що агенти з нерухомості більшість часу залучені у ділові відносини з іншими фахівцями, котрі саботують проведення ефективного моніторингу ділових відносин (кожний сектор покладається на інший у питаннях проведення контролю). Діяльність з нерухомістю може базуватись на фінансових потоках, які надходять з-поза меж ЄС та клієнтів з високим ризиком, таких як публічні діячі.

(б) обізнаність про ризик

Рівень обізнаності неоднаковий у секторі та залежить, зокрема, від розміру відповідної структури. Більші структури краще обізнані про свої можливі ризики бути використаними в злочинних цілях і вважають, що вони мають зіграти свою роль у моніторингу клієнтів. Вони розробляють інформаційні та навчальні інструменти, а також оцінку ризиків. Члени сектору добре обізнані про свої правові зобов'язання, зокрема, у випадках, коли вимагається посилене належне ставлення.

Якщо говорити про малі підприємства, рівень обізнаності значно нижчий, бо:

- они не обов'язково інтегровані у централізовану організовану структуру, де можна отримати консультаційну підтримку та навчання;
- проводячи діяльність з більш низьким рівнем продаж, їм може бути важко у розумінні та запровадженні систем з ПВК;
- серед них є тенденція покладатися на інші сектори у проведенні належної перевірки клієнта (CDD). Цей

останній елемент можна віднести до усього сектора загалом, коли агенти з нерухомості можуть вирішити, що вони не є відповідальними за проведення моніторингу операцій, оскільки залучені інші фахівці. Одна й та сама інформація може бути відсутня на певних етапах транзакцій (наприклад, якщо ідентичність покупця змінюється в практичних або комерційних цілях), але ця зміна не з'являється на початку ділових відносин. Рівень обізнаності маленьких підприємств залежить від ступеню наявної підготовки.

В будь-якому випадку, «розсіювання» залучених підзвітних суб'єктів не спрощує імплементацію контролю та розуміння CDD, яке має бути запроваджено. Нагляд за сектором також недостатній і базується на слабких інформаційних даних (жодних письмових договорів, соліситори використовуються виключно для штампування документів).

(в) законодавча база та контроль

Агенти з нерухомості є суб'єктами вимог зі здійснення ПВК на рівні ЄС.

Проте, схоже, що чинний контроль недостатньо ефективний. Залучення декількох підзвітних суб'єктів в операції з нерухомістю, ускладнює компетентному органу влади виявлення ролі, яку відіграє агент з нерухомості та встановлення попереджувальних знаків (червоних прапорів). Через це, є певні розбіжності серед країн у тому, як застосовуються правові практики та процедури в операціях з нерухомістю. У деяких країнах, агент з нерухомості може підготувати попередню юридичну документацію (хоча може вимагатися правник для остаточного проведення операції), у той час як в інших країнах документи готує соліситор, в тому числі й договір. Рівень звітування щодо підозрілих транзакцій (STR) неоднозначний, і коли він достатньо задовільний, це завдяки звітуванню інших підзвітних суб'єктів, окрім агентів з нерухомості (деякі агенти вважають, що якщо вони не залучені у переказ коштів, то не відповідають за STR). Наслідком цього є той факт, що правоохоронні органи можуть проводити свій аналіз, але не на основі інформації сектору нерухомості. Також важливо зазначити, що представники приватного сектору вважають, що ідентифікація бенефіціарного власника залишається важливою проблемою, бо реєстрація подібної інформації, на цьому етапі, не є обов'язковою. Зокрема, це стосується випадків, коли продавець та покупець діють на договірній основі.

Як висновок, сектор нерухомості недостатньо організований для того, аби забезпечити збільшення інформованості про ризик. Залучення різних підзвітних суб'єктів в операції/ділові відносини сектору нерухомості віддаляє сектор від розроблення власної системи належної перевірки клієнта. Рівень STR не задовільний. Важко запровадити контроль, а інформаційна складова дуже слабка. У цьому контексті, рівень вразливості від ВК, пов'язаної з сектором нерухомості, визначається як істотний/дуже істотний (3/4-ий рівень).

В якості пом'якшувальних заходів Звіт SNRA рекомендує наступне:

- країни-члени мають впевнитись, що компетентні органи влади/органи саморегулювання, що здійснюють нагляд за сектором нерухомості, складають щорічний звіт щодо запроваджених заходів нагляду, для забезпечення точного застосування вимог з ПВК/ФТ в секторі. Органи саморегулювання мають щорічно звітувати про кількість звітів, поданих до ПФР;
- проведення виїзних перевірок має бути співставним з кількістю представників сектору нерухомості на території країн-членів;
- країни-члени мають впровадити керівництва щодо факторів ризику, які походять від операцій з нерухомістю, та спеціальне навчання для підготовки до зустрічі з ситуаціями, коли декілька фахівців залучено в операції з нерухомістю (агент з нерухомості, правники, фінансові установи).

Крім того, у 2017 році міжнародна організація «Трансперенсі Інтернешнл» опублікувала Звіт про антилегалізаційні заходи та заходи запобігання корупції у секторі нерухомості у чотирьох ключових ринках. Звіт «Широко відкриті двері» ідентифікував 10 основних проблем, які дали змогу особам, що вчинили корупційні та інші кримінальні злочини, легко купувати вишукану нерухомість анонімно та переховувати їхні крадені кошти в Австралії, Канаді, Об'єднаному королівстві та США, зокрема:

1. Недостатнє охоплення сектору нерухомості антилегалізаційними актами.
2. Ідентифікація бенефіціарних власників юридичних осіб, трастів та інших юридичних утворень у вказаному секторі є ще не нормалізованою.
3. Іноземні компанії мають доступ до внутрішнього ринку нерухомості з незначними вимогами та контролем. Незначні вимоги та контроль щодо іноземних компаній та фізичних осіб, що бажають купити нерухому власність.
4. Надмірна залежність від належного ретельного контролю за фінансовими інститутами спричиняє готівкові операції, які ніде не фіксуються.
5. Недостатні правила щодо звітів про підозрілі операції та недостатнє їх запровадження.

6. Слабкий чи відсутній контроль за публічними діями та наближеними до них особами.
7. Обмежений контроль над фахівцями, які можуть залучатися до операцій з нерухомістю. Жодна з країн не аналізувала «тести на придатність та відповідність» щодо як фахівці, які працюють у секторі нерухомості, проводять оцінку нерухомості, чи вони усвідомлюють власні антилегалізаційні зобов'язання.
8. Обмежене розуміння ризику діяльності відмивання коштів у секторі. Національна оцінка ризиків відмивання коштів була проведена у Канаді, Об'єднаному Королівстві, США. В усіх випадках високий ризик відмивання коштів був оголошеним для сектора операцій з нерухомим майном.
9. Непослідовний нагляд. Фахівці, які працюють виключно на ринку нерухомості не підвладні антилегалізаційним зобов'язанням і тому не перебувають під моніторингом компетентних органів чи саморегулювальних організацій.
10. Недостатньо санкцій. В усіх чотирьох країнах наглядові органи оприлюднюють дуже обмежену інформацію про власні заходи правозастосування у секторі операцій з нерухомим майном. Як адміністративні санкції за невідповідність антилегалізаційному законодавству так і кримінальні санкції за участь у схемах відмивання коштів чи предикатних злочинах здаються рідкісними.

В свою чергу, в Україні також проведено Національну оцінку ризиків системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом та фінансуванню тероризму, в ході якої було виявлено та оцінено 37 ризиків.

Серед восьми виявлених ризиків високого рівня, окремо вирізняється ризик «відсутності правового регулювання діяльності деяких представників спеціально визначених суб'єктів первинного фінансового моніторингу», до яких відносяться, зокрема, і суб'єкти підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна (ріелтори).

Відсутність належного законодавчого регулювання ріелторської діяльності, як окремого виду господарської діяльності, щодо надання послуг, пов'язаних з вчиненням правочинів з нерухомістю, підвищує ризики здійснення ріелторами ризикових операцій та використання їх з метою відмивання коштів та фінансування тероризму.

Крім того, досить часто ріелторською діяльністю займаються так звані «сірі» ріелтори. Такі ріелтори діють напівлегально, що негативно відображається в першу чергу на рівні захисту прав та законних інтересів споживачів ріелторських послуг.

Наявність вказаного ризику в Україні підтверджено при проведенні 5-го раунду оцінки національної системи протидії відмиванню (легалізації) коштів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення Комітетом експертів Ради Європи з питань оцінки заходів протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму (MONEYVAL), що проходив з 27 березня по 8 квітня 2017 року.



Правове регулювання у
сфері купівлі-продажу
нерухомого майна

Базове законодавство

Згідно з статтею 182 Цивільного кодексу, право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Відповідно до статті 657 зазначеного Кодексу договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі.

Одним із основних законодавчих актів, що регулюють питання купівлі – продажу нерухомого майна є Закон України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 1 липня 2004 року № 1952-IV. В цілому цей Закон регулює відносини, пов’язані з державною реєстрацією прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Згідно статті 2 Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Стаття 3 Закону передбачає, що державна реєстрація прав є обов’язковою. Інформація про права на нерухоме майно та їх обтяження підлягає внесенню до Державного реєстру прав. Стаття 4 Закону встановлює, що обов’язковій державній реєстрації підлягають:

- право власності на нерухоме майно;
- правоволодіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільсько-господарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном;
- інші речові права відповідно до закону;
- податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

Статтею 5 Закону зазначено, що у Державному реєстрі прав реєструються права на такі об’єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення:

- житлові будинки;
- квартири;
- будівлі, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;
- споруди (інженерні, гідротехнічні тощо) - земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій;
- приміщення - частини внутрішнього об’єму житлових будинків, будівель, квартир, обмежені будівельними елементами.

Держателем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є Міністерство юстиції України.

Технічним адміністратором Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є державне унітарне підприємство, визначене Міністерством юстиції України та віднесене до сфери його управління, що здійснює заходи із створення, впровадження та супроводження його програмного забезпечення, відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру.

Відповідно до наказу Міністерства юстиції України від 25.06.2015 № 1059/5 «Деякі питання щодо визначення адміністратора Єдиних та Державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України», зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25.06.2015 за № 754/27199, адміністратором Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є державне підприємство «Національні інформаційні системи».

Інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, є відкритою та загальнодоступною.

Для фізичних та юридичних осіб інформація за об’єктом нерухомого майна та суб’єктом речового права надається в електронній формі через офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України (<https://minjust.gov.ua>) за умови ідентифікації такої особи (фізичної або юридичної) з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи або в паперовій формі державним реєстратором.

Для посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів Національної поліції, органів прокуратури, органів Служби безпеки України, Національного банку України, Національного антикорупційного бюро України, Національного агентства з питань запобігання корупції, адвокатів, нотаріусів інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, надається за суб'єктом права чи за об'єктом нерухомого майна в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до цього реєстру, за умови ідентифікації відповідної посадової особи за допомогою електронного цифрового підпису.

Інформація про зареєстровані права та їх обтяження, отримана в електронній чи паперовій формі за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, має однакову юридичну силу та використовується відповідно до законодавства.

Надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, права та обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури, визначаються Порядком надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127.

Умови, підстави для безпосереднього доступу посадових осіб державних органів, органів місцевого самоврядування, адвокатів та нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, та процедуру отримання інформації з цього реєстру, права та обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури визначено Порядком доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127.

Відповідно до вказаного Порядку, державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса, крім випадків, передбачених цим Порядком.

У свою чергу, порядок посвідчення нотаріусами договорів купівлі-продажу нерухомості визначено Законом України «Про нотаріат» і Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджений наказом Мін'юсту України від 22.02.2012 р. № 296/5.

Статтю 42 цього Закону зазначено, що нотаріальні дії вчиняються після їх оплати, а також у передбачених законом випадках після сплати до бюджету податку з доходів фізичних осіб та в день подання всіх необхідних документів.

Поряд з цим, на виконання вимог Законів України «Про електронні довірчі послуги» та «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус» Кабінетом Міністрів України 06.06.2018 прийнято постанову № 484 «Деякі питання функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно». Даним рішенням Урядом удосконалено функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та процедуру їх реєстрації.

Зокрема, у новій редакції викладено Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141). Відповідно до нових норм ведення Реєстру, серед іншого, передбачає:

- реєстрацію судових рішень щодо заборони (зняття заборони) вчинення реєстраційних дій у базі даних заяв;
- передачу документів у сфері держреєстрації прав між суб'єктами держреєстрації прав, їх уповноваженими особами та держреєстраторами прав на нерухоме майно;
- виготовлення електронних копій документів;
- формування реєстраційного номера об'єкта нерухомого майна, реєстраційної справи в електронній формі;
- інформаційну взаємодію з реєстрами (кадастрами), а також з інформаційними системами, держателем (адміністратором) яких є орган державної влади;
- використання словників єдиних та державних реєстрів, створення і забезпечення функціонування яких належать до компетенції Мін'юсту;
- функціонування веб-порталу Мін'юсту для забезпечення доступу до результатів надання адмінпослуг у сфері держреєстрації прав, подання заяв в електронній формі, отримання відомостей з Реєстру та періодичне оприлюднення статистичних відомостей про проведені реєстраційні дії.

Також удосконалено процедуру надання (припинення) безпосереднього доступу посадовим особам держорганів, органів місцевого самоврядування, адвокатам та нотаріусам до Державного реєстру прав. Посилено вимоги до захисту інформації, що міститься у Реєстрі, шляхом застосування засобів криптографічного захисту інформації, які мають сертифікат відповідності або позитивний експертний висновок за результатами держекспертизи у сфері криптографічного захисту інформації. Зміни передбачено до урядової постанови від 25.12.2015 № 1127.

Варто зазначити, що до набрання чинності Законом України «Про електронні довірчі послуги» (тобто до 07.11.2018) ідентифікація користувачів під час надання доступу до Реєстру, отримання через веб-портал Мін'юсту послуг у сфері держреєстрації прав, а також ідентифікація держреєстраторів прав здійснюються за допомогою ЕЦП, який прирівнюється до власноручного підпису.

Разом з тим, передбачається започаткування Реєстру об'єктів нерухомого майна, в якому акумулюватимуться відомості за результатами технічної інвентаризації. На створення такого реєстру Мін'юсту відведено один рік.

Крім того, з прийняттям даної постанови скасовується постанова Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 № 1117 «Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них».

У свою чергу, відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема, у сфері купівлі-продажу нерухомого майна регулює Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI.

Кодекс визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Стаття 6 Кодексу встановлює, що податком є обов'язковий, безумовний платіж до відповідного бюджету, що справляється з платників податку відповідно до Кодексу. Збором (платою, внеском) є обов'язковий платіж до відповідного бюджету, що справляється з платників зборів, з умовою отримання ними спеціальної вигоди, у тому числі внаслідок вчинення на користь таких осіб державними органами, органами місцевого самоврядування, іншими уповноваженими органами та особами юридично значимих дій.

Згідно з законодавством, у випадку коли нерухомість належала продавцю більше трьох років, він має заплатити 1% державного мита. Коли нерухомість, яка продається, перейшла у власність продавця менш ніж 3 роки тому, то необхідно сплатити державне мито за ставкою в 1%, податок на дохід у 5% і ставку військового збору 1,5%.

В таких же випадках нерезиденти України мають сплатити мито державі розміром 1% від ціни нерухомості, податок на доходи фізичних осіб – 15% і суму військового збору до 1,5%.

Покупець нерухомості має сплатити 1% від ціни купленої нерухомості до Пенсійного фонду. Норма діє як для громадян України, так і для нерезидентів країни. Норма не застосовується і внесок до Пенсійного фонду платити не потрібно, якщо квартира або будинок отриманий в дар або оформлений відповідно до договору довічного утримання.

Лише у прийнятому в грудні 2010 р. Податковому кодексі ріелтори (тут вживається термін «ріелтери») визначаються в п.п. 170.1.6. – суб'єкти господарювання, які провадять посередницьку діяльність, пов'язану з наданням послуг з оренди нерухомості.

Інвестиційне законодавство

У сфері інвестиційної діяльності з питань купівлі-продажу нерухомості основним законодавчим актом є Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» 19 червня 2003 року N 978-IV.

Закон визначає загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва житла та особливості управління цими коштами.

Законом надається визначення таким термінам, як вимірна одиниця об'єкта інвестування, управитель, договір управління майном, об'єкт будівництва, об'єкт інвестування, позичальник, поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування, сертифікат ФОН, фонд операцій з нерухомістю, фонд фінансування будівництва та інші.

Системою фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла та операціях з нерухомістю за цим Законом є врегульовані цим Законом та договорами дії суб'єктів системи при організації будівництва житла, фінансуванні цього будівництва та здійсненні операцій з нерухомістю.

Суб'єктами такої системи є довірители, управители, забудовники, страхові компанії, емітенти сертифікатів ФОН та власники сертифікатів ФОН.

Відповідно до Закону управителем може бути банк або інша фінансова установа. Забудовником може бути особа, яка у встановленому законодавством порядку отримала право на використання земельної ділянки для спорудження об'єктів будівництва та уклала угоду з управителем.

Фінансові установи створюють фонди за власною ініціативою в порядку, визначеному цим Законом. Залежно від мети створення фонд може бути:

- фондом фінансування будівництва;
- фондом операцій з нерухомістю.

Метою створення ФФБ є отримання довірцями ФФБ у власність житла. Метою створення ФОН є отримання доходу власниками сертифікатів цього ФОН.

Відповідно до Закону відносини, пов'язані із здійсненням управління майном при фінансуванні будівництва, регулюються цим Законом та іншими законодавчими актами України в частині, що не суперечить цьому Закону, зокрема:

Законом України «Про ліцензування видів господарської діяльності» № 222-VIII від 02.03.2015 року;

Законом України „Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг”, що встановлює загальні правові засади у сфері надання фінансових послуг, здійснення регулятивних та наглядових функцій за діяльністю з надання фінансових послуг, у тому числі за управителями фондів фінансування будівництва.

Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» № 877-V від 05.04.2007 року;

Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003 року;

Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999 року;

Законом України «Про захист прав споживачів» № 1023-XII від 12.05.1991 року;

постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку подання фінансової звітності» № 419 від 28.02.2000 року;

постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору про участь у фонді фінансування будівництва» № 227 від 20 березня 2013 року.

В свою чергу Закон України «Про цінні папери та фондовий ринок» від 23 лютого 2006 року № 3480-IV регулює відносини, що виникають під час розміщення, обігу цінних паперів і провадження професійної діяльності на фондовому ринку, з метою забезпечення відкритості та ефективності функціонування фондового ринку, у тому числі іпотечних цінних паперів (іпотечні облігації, іпотечні сертифікати, заставні, сертифікати ФОН), що є цінними паперами, випуск яких забезпечено іпотечним покриттям (іпотечним пулом) та які посвідчують право власників на отримання від емітента належних їм коштів. До іпотечних цінних паперів відносяться:

- а) іпотечні облігації;
- б) іпотечні сертифікати;
- в) заставні.

Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 29.11.2016 № 1174 (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 27.12.2016 за № 1711/29841) затверджено Положення про реєстрацію випуску сертифікатів фонду операцій з нерухомістю, проспекту емісії, звіту про результати розміщення сертифікатів фонду операцій з нерухомістю, погашення сертифікатів фонду операцій з нерухомістю та скасування реєстрації випуску.

Крім цього, Уряд України розпорядженням «Деякі питання посилення безпеки зберігання та захисту відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно і системи електронних торгів з реалізації арештованого майна» від 24.05.2017 № 353-р прийняв рішення щодо посилення безпеки зберігання та захисту відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно і системи електронних торгів з реалізації арештованого майна. Розпорядженням передбачено впровадження прогресивних комп'ютерних технологій у роботу електронних сервісів та посилення захисту інформації єдиних та державних реєстрів системи Міністерства юстиції, зокрема технології Blockchain. Крім того, це сприятиме поліпшенню інвестиційного клімату для розвитку та підтримки інноваційних технологій.

Законодавство з питань діяльності суб'єктів оціночної діяльності та оцінювачів

Відповідно до статті 1 Закону України «Про Фонд державного майна України» Фонд є центральним органом виконавчої влади із спеціальним статусом, що реалізує державну політику, зокрема, у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.

Нормативно-правове регулювання в сфері оціночної діяльності здійснюється відповідно до таких нормативно-правових актів:

- Закону України «Про Фонд державного майна України»;
- Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі – Закон про оцінку);
- Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440;
- Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442;
- Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531;
- Постанови Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 року № 358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оціни майна»;
- Положення про видачу сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності, затверджене наказом Фонду 14.03.2002 № 479, зареєстроване в Міністерстві юстиції України 28.03.2002 за № 312/6600 (із змінами) (далі – Положення про видачу сертифікатів);
- Положення про порядок анулювання сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання та їх поновлення після анулювання, затверджене наказом Фонду від 27.03.2006 № 513, зареєстроване в Міністерстві юстиції України 11.04.2006 за № 417/12291;
- Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, затверджений наказом Фонду від 10.06.2013 № 796, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 13.06.2013 за № 937/23469;
- Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії, затверджене наказом Фонду від 13.11.2002 № 1997, зареєстроване в Міністерстві юстиції України 28.11.2002 за № 925/7213;
- Положення про порядок укладання угоди про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів, затверджене наказом Фонду від 29.10.2001 № 1977, зареєстроване в Міністерстві юстиції України 15.11.2001 № 955/6146 (далі – Положення про укладення угоди про співробітництво);
- Наказу Фонду від 15.04.2004 № 754 «Про затвердження Загальних вимог до навчальних програм навчання оцінювачів та підвищення їх кваліфікації», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 05.05.2004 за № 562/9161;
- Порядку визнання Фондом статусу саморегульованої організації оцінювачів, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13.12.2001 № 1668;
- Порядку перевірки документів громадської організації, що претендує на визнання статусу саморегульованої організації оцінювачів, затверджений наказом Фонду від 19.12.2001 № 2357, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 11.01.2002 за № 25/6313;
- Положення про порядок рецензування звітів про оцінку майна та майнових прав рецензентами, що працюють у штаті Фонду державного майна України, його регіональних відділень та представництв, затверджене наказом Фонду від 31.10.2011 № 1585/1, зареєстроване в Міністерстві юстиції України від 25 листопада 2011 року за № 1351/20089 (далі – Положення про порядок рецензування звітів);
- Порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затверджений наказом Фонду від 10.06.2013 № 795, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 13.06.2013 за № 936/23468.

Законодавство з питань фінансового моніторингу

Відповідно до Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» ріелтори є суб'єктами первинного фінансового моніторингу, а державне регулювання і нагляд за їх діяльністю у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, здійснюється Держфінмоніторингом.

На виконання вимог Базового Закону Держфінмоніторингом розроблені та Мінфіном прийняті наступні нормативно-правові акти з метою здійснення державного регулювання і нагляду щодо ріелторів:

- наказ Міністерства фінансів України від 26.01.2016 № 18 «Про затвердження Критеріїв, за якими оцінюється рівень ризику суб'єкта первинного фінансового моніторингу бути використаним з метою легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 31.03.2016 за № 482/28612;
- наказ Міністерства фінансів України від 27.03.2015 № 366 «Деякі питання застосування санкцій Державною службою фінансового моніторингу України», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 16.04.2015 за № 428/26873;
- наказ Міністерства фінансів України від 14.04.2015 № 436 «Про затвердження Порядку проведення перевірок Державною службою фінансового моніторингу України суб'єктів первинного фінансового моніторингу», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 05.05.2015 за № 492/26937;
- наказ Міністерства фінансів України від 23.07.2015 № 662 «Про затвердження Положення про здійснення фінансового моніторингу суб'єктами первинного фінансового моніторингу, державне регулювання і нагляд за діяльністю яких здійснює Державна служба фінансового моніторингу України», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 12.08.2015 за № 973/27418.

У свою чергу, Міністерством юстиції України, Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку та Нацкомфінпослуг затверджено базові підзаконні нормативно-правові акти з питань фінансового моніторингу щодо діяльності суб'єктів первинного фінансового моніторингу, які є посередниками під час здійснення правочинів з купівлі – продажу нерухомості, зокрема:

- наказ Міністерства юстиції України від 18.06.2015 № 999/5 «Про затвердження Положення про здійснення фінансового моніторингу суб'єктами первинного фінансового моніторингу, державне регулювання та нагляд за діяльністю яких здійснює Міністерство юстиції України», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 22.06.2015р. за № 735/27180;
- розпорядження Держфінпослуг 05.08.2003 № 25 «Про затвердження Положення про здійснення фінансового моніторингу фінансовими установами»;
- рішення НКЦПФР № 309 від 17.03.2016 «Про затвердження Положення про здійснення фінансового моніторингу професійними учасниками ринку цінних паперів».

Щодо правового статусу суб'єктів підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна (ріелторів)

В Україні відсутнє правове регулювання діяльності агентств з нерухомості, що унеможливорює проведення достатньо ефективної державної політики в сфері національного ринку нерухомості. На теперішній час ріелторська діяльність на ринку нерухомості не підлягає обов'язковій сертифікації, не ліцензується та не патентується, у зв'язку з цим є мало контрольованою з боку держави як за умовами так і за наслідками її здійснення.

Діяльність ріелторів у нашій державі законодавчо не врегульована. Як правило, здійснення таких послуг представлено у вигляді підприємницької діяльності з надання інформаційних послуг.

Відсутність належного законодавчого регулювання ріелторської діяльності, як окремого виду господарської

діяльності, щодо надання послуг, пов'язаних з вчиненням правочинів з нерухомістю, призводить до того, що досить часто ріелторською діяльністю займаються так звані «сірі» ріелтори.

Такі ріелтори діють напівлегально, що негативно відображається в першу чергу на рівні захисту прав та законних інтересів споживачів ріелторських послуг.

Крім того, за результатами проведеної в Україні Національної оцінки ризиків системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом та фінансуванню тероризму, виявлено ризик відсутності правового регулювання діяльності деяких представників спеціально визначених суб'єктів первинного фінансового моніторингу, а саме суб'єктів підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна (ріелторів).

Наявність вказаного ризику в Україні підтверджено при проведенні 5-го раунду оцінки національної системи протидії відмиванню (легалізації) коштів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення Комітетом експертів Ради Європи з питань оцінки заходів протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму (MONEYVAL), що проходив з 27 березня по 8 квітня 2017 року.

Саме тому, актуальним є питання щодо розробки та прийняття Закону України щодо ріелторської діяльності, що визначатиме правові, економічні та організаційні засади функціонування ринку нерухомості з урахуванням кращих міжнародних практик.

В Україні неодноразово здійснювалися спроби узаконити відносини діяльності на ринку посередницьких послуг під час здійснення операцій з нерухомістю.

Так, Парламент України тричі розглядав різні законопроекти з питань ріелторської діяльності.

У жодному випадку з різних причин вказані законопроекти не були підтримані у Верховній Раді України.

Проекти нормативних актів і законопроекти щодо регулювання ріелторської діяльності в Україні наведено нижче у таблиці.

№ з/п	Назва проекту акту	Номер і дата проекту	Результат розгляду
1.	Проект Закону «Про ріелторську діяльність»	Підготовлений Кабінетом Міністрів України (грудень 1997 року)	Не поданий до Верховної Ради України
2.	Указ Президента України «Про ріелторську діяльність» (не набрав чинності)	Прийнятий 27.06.1999 за № 733/99	Указ не вступив в дію у зв'язку з відхиленням проекту Закону «Про ріелторську діяльність» згідно з Постановою Верховної Ради України № 937-XIV від 14.07.99
3.	Проект Закону «Про ріелторську діяльність» (відхилено)	Зареєстровано у ВРУ 29.06.1999 № 3405 (внесений Президентом України)	Відхилено Постановою Верховної Ради України 14 липня 1999 р. № 937-XIV
4.	Проект Закону «Про здійснення операцій з нерухомим майном» (відхилено)	Зареєстровано у ВРУ 25.10.1999 № 4130 (внесений народним депутатом України)	Не прийнято Верховною Радою України 19 жовтня 2000 р.
5.	Проект Закону «Про ріелторську діяльність» (непідтримано у першому читанні)	Зареєстровано у ВРУ 27.04.2007 № 3499 (внесений народним депутатом України)	Не прийнято Верховною Радою України 13 червня 2007 р.

№ з/п	Назва проекту акту	Номер і дата проекту	Результат розгляду
6.	Проект Закону України «Про ріелторську діяльність» (відкликаний)	Зареєстровано у ВРУ за N 8781 від 07.07.2011 року (внесений народним депутатом)	Проект відкликано 12.12.2012 року
7	Проект Закону України «Про особливості провадження ріелторської діяльності»	Підготовлено у серпні 2013 року Мінекономрозвитку на виконання пункту 7 доручення Кабінету Міністрів України від 03.12.2011 № 57523/1/1-11 до доручення Президента України від 29.11.2011 № 1-1/2813.	Проект не подано до Кабінету Міністрів України

Поряд з цим, пунктом 84 Плану заходів на 2017 - 2019 роки з реалізації Стратегії розвитку системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення на період до 2020 року, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30.08.2017 № 601-р, Мінекономрозвитку доручено підготовку проекту Закону України щодо ріелторської діяльності та його супроводження у Верховній Раді України до прийняття.

На сьогоднішній день Мінекономрозвитку, проведено роботу з вивчення ситуації у сфері ріелторської діяльності (опрацьовано зарубіжний досвід, проведено низку зустрічей з представниками ріелторських організацій, зокрема 4 березня 2018 року взято участь у XXIII з'їзді Асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України у м. Києві та 10-12 травня 2018 року у XXII Міжнародній конференції з нерухомості у м. Одесі).

Крім того, 4 квітня 2018 року проведено зустріч з представниками Держфінмоніторингу, АСНУ, Спілки фахівців з нерухомого майна України, Медіа-групи AVISO. На зустрічі було висловлено побажання ріелторської спільноти, щоб державним регулятором цієї сфери був Фонд державного майна України та 08 травня 2018 року проведено нараду, на якій ФДМУ погодилися визначити Фонд державним регулятором ріелторів та підтвердили свою позицію листом ФДМУ від 01.06.2018 № 10-59-10701.

Кабінетом Міністрів України підтримано пропозицію стосовно визначення Фонду державного майна відповідальним за виконання пунктів 84 та 85 Плану заходів, та встановлення строку їх виконання на I квартал 2019 року, а Фонду державного майна спільно з Мінекономрозвитку доручено внести Кабінетові Міністрів відповідний проект Закону в установленому порядку.

Наразі, при Фонді державного майна України створена робоча група, що здійснює підготовку відповідного проекту Закону щодо брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Робоча група створена з числа представників центральних органів виконавчої влади, окремих представників ріелторської спільноти, а також представників саморегульованих організацій оцінювачів.

Як наслідок, загальний огляд правового регулювання у сфері купівлі-продажу нерухомого майна та діяльності суб'єктів підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна, свідчить про:

- запровадження в Україні базового правового регулювання у сфері купівлі-продажу нерухомого майна;
- введення в дію інвестиційного законодавства у сфері купівлі-продажу нерухомого майна;
- прийняття та впровадження комплексного законодавства з питань фінансового моніторингу;
- відсутність правового регулювання діяльності суб'єктів підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна (ріелторів).



Наглядова діяльність на
ринку купівлі-продажу
нерухомості

Відповідно до пункту 8 частини першої статті 14 Закону державне регулювання і нагляд у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, здійснюється Держфінмоніторингом за суб'єктами підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна.

Також перевірки проводяться відповідно до Закону та наказу Міністерства фінансів України від 14.04.2015 № 436 «Про затвердження Порядку проведення перевірок Державною службою фінансового моніторингу України суб'єктів первинного фінансового моніторингу», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 05.05.2015 за № 492/26937.

За виявлені порушення відбувається застосування санкцій відповідно до Закону та наказу Міністерства фінансів України від 27.03.2015 № 366 «Деякі питання застосування санкцій Державною службою фінансового моніторингу України», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 16.04.2015 за № 428/26873.

Протягом 2011- 8 міс. 2018 років Держфінмоніторингом було проведено 109 перевірок суб'єктів первинного фінансового моніторингу (суб'єктів підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна). У середньому було проведено по 14 перевірок щороку.

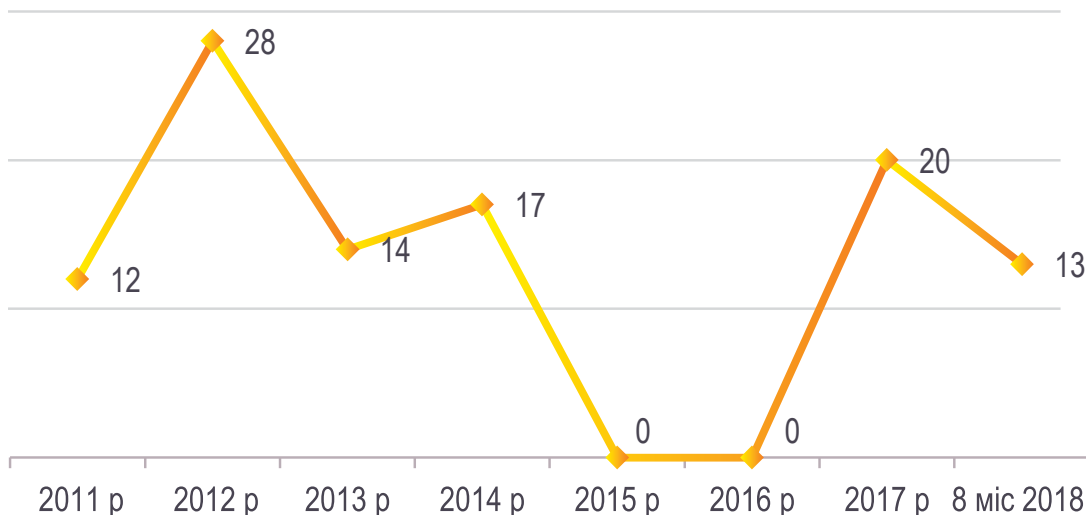


Рис.31. Кількість перевірок СПФМ - ріелторів, проведених Держфінмоніторингом.

В ході проведення перевірки Держфінмоніторингом у червні - липні 2018 року суб'єкта первинного фінансового моніторингу - ТОВ «А» було встановлено, що ріелтором не було проведено ідентифікацію, верифікацію та вивчення клієнтів за 4 укладеними договорами, у тому числі встановлення кінцевих бенефіціарних власників клієнтів за вказаними договорами, чим було порушено пункт 2 частини другої статті 6 Закону, абзац перший частини першої, частина сьома та пункт 3 частини дев'ятої статті 9 Закону та пункти 4, 6 розділу IV Положення про здійснення фінансового моніторингу суб'єктами первинного фінансового моніторингу (наказ Мінфіну від 23.07.2015 № 662).

За виявленні під час перевірок правопорушення у сфері запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення протягом 2011 - 8 місяців 2018 років Держфінмоніторингом у відношенні підзвітних суб'єктів первинного фінансового моніторингу були застосовані санкції у вигляді накладання штрафів у розмірі 54 400 гривень. У середньому розмір штрафів складав 6800 грн. щороку.

Розподіл виявлених Держфінмоніторингом протягом 2013 - 8 місяців 2018 років порушень, вчинених підзвітними суб'єктами первинного фінансового моніторингу у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, за видами порушень відображено в наступній таблиці.

Розподіл виявлених Держфінмоніторингом протягом 2013 - 8 місяців 2018 років порушень, вчинених ріелторами

Кількість виявлених порушень нормативних вимог у сфері ПВК/ФТ, з них у розрізі видів порушень:	2013	2014	2015	2016	2017	8 міс. 2018
	25	6	-	-	38	13
1) Невідповідність внутрішніх документів вимогам законодавства у сфері пвк/фт	3	1	-	-	6	1
2) порушення порядку призначення відповідального працівника	10	-	-	-	10	5
3) непроходження навчання та підвищення кваліфікації відповідальним працівником	2	-	-	-	4	2
4) відсутність навчань персоналу суб'єкта з питань фінансового моніторингу	3	-	-	-	3	1
5) порушення термінів звітування до Держфінмоніторингу згідно законодавства з питань ПВК/ФТ	1	-	-	-	4	-
6) порушення порядку проведення ідентифікації	-	1	-	-	2	1
7) порушення порядок зберігання документів	-	-	-	-	1	-
8) порушення при проведенні оцінки ризиків	-	-	-	-	1	-
9) інші порушення	6	4	-	-	7	3

За результатом аналізу інформації, наведеної у таблиці, можна констатувати факт, що найчастішими порушеннями законодавства у сфері ПВК/ФТ, які вчиняють ріелтори, є порушення порядку призначення працівника, відповідального за здійснення фінансового моніторингу, та несвоєчасне або відсутня інформація про підвищення відповідальним працівником суб'єкта кваліфікації з питань фінансового моніторингу.

Крім того, через мораторій на проведення перевірок у 2015 та 2016 роках Держфінмоніторингом перевірки не проводились.

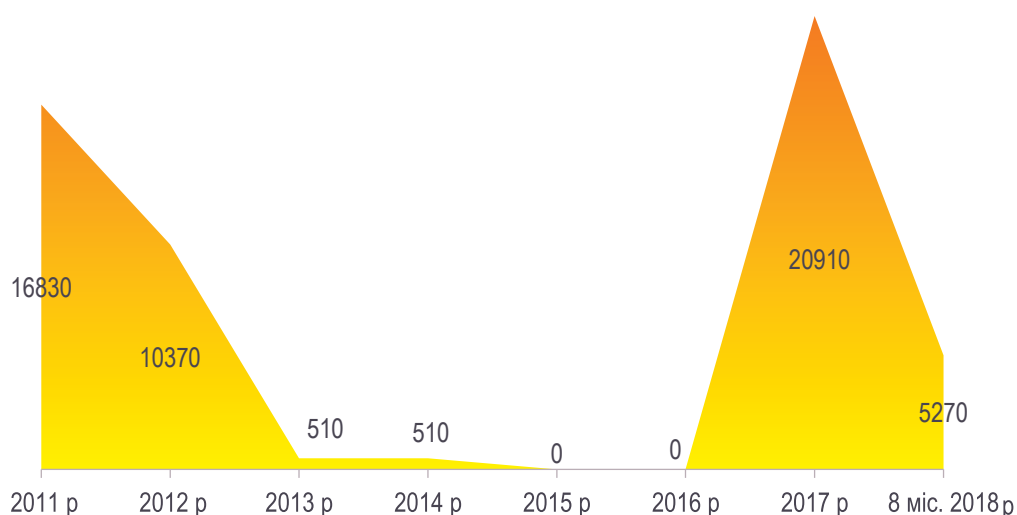


Рис. 32. Санкції за порушення вимог законодавства з питань фінансового моніторингу СПФМ - ріелторами, застосовані Держфінмоніторингом.

В Держфінмоніторингу питаннями нагляду за СПФМ визначено підрозділ, що налічує 6 осіб. Наявна кількість працівників відділу може здійснити перевірки до 20 суб'єктів в рік.

В ході проведення перевірки Держфінмоніторингом у травні 2017 року суб'єкта первинного фінансового моніторингу - ТОВ «П» було встановлено, що ріелтором не забезпечено належної класифікації клієнта за рівнем ризику та відповідно подальшого управління ризиками щодо вказаного клієнта, засновник якого зареєстрований на території, що віднесено до Переліку офшорних зон. Таким чином ріелтором порушено статтю 11 Закону.

В частині нагляду за нотаріусами, на виконання вимог статті 14 Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», Міністерством юстиції України розроблені та прийняті наступні нормативно-правові акти:

- наказ Міністерства юстиції України від 13.05.2015 № 673/5 «Про затвердження Порядку проведення перевірок Міністерством юстиції України та його територіальними органами суб'єктів первинного фінансового моніторингу», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 13 травня 2015 р. за № 528/26973;
- наказ Міністерства юстиції України від 28.05.2015 № 810/5 «Про затвердження Порядку розгляду справ про порушення вимог законодавства, що регулює діяльність у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, та застосування санкцій», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 29.05.2015р. за № 628/27073.

На підставі вказаних законодавчих актів, протягом 2011-2017 років Міністерством юстиції України було проведено 11 330 перевірок суб'єктів первинного фінансового моніторингу (нотаріусів, адвокатів, адвокатських бюро та об'єднань і суб'єктів господарювання, що надають юридичні послуги). У середньому було проведено 1619 перевірок щороку.

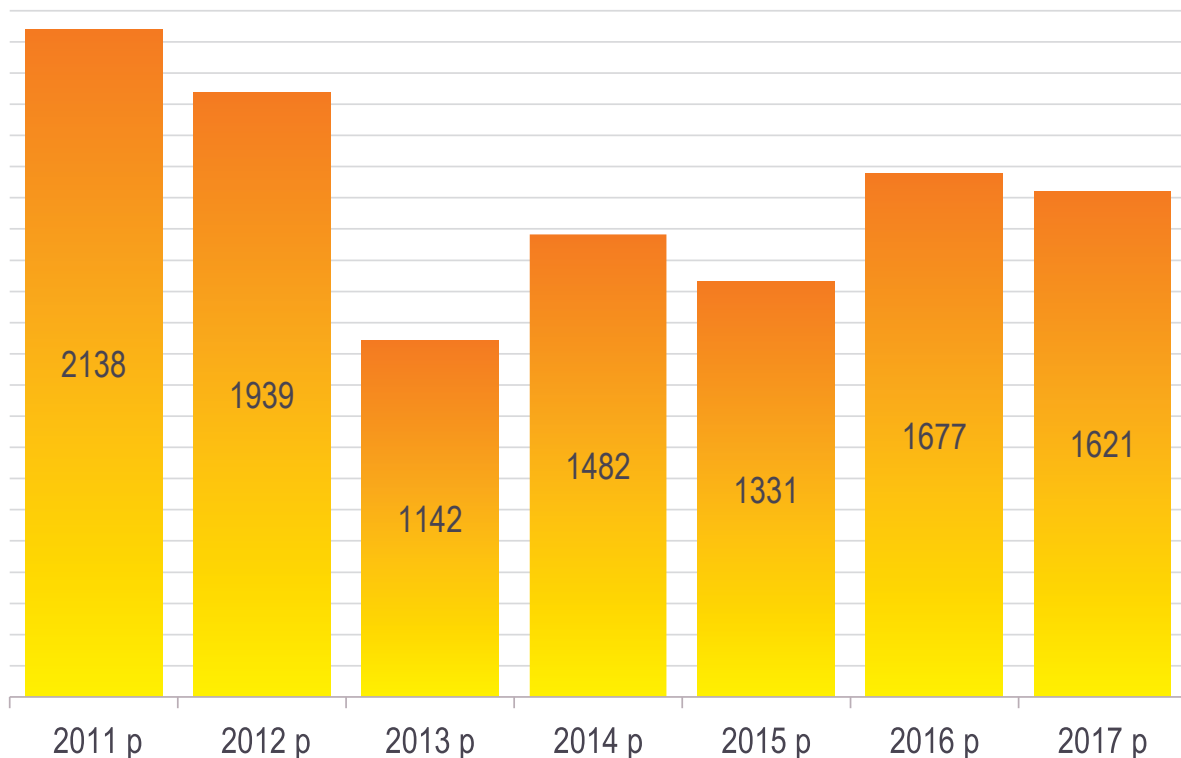


Рис. 33. Кількість перевірок СПФМ - нотаріусів, адвокатів, інших осіб, що надають юридичні послуги, проведених Мін'юстом з 2011 по 2017 роки

За виявленні під час перевірок правопорушення у сфері запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення протягом 2011-2017 років Міністерством юстиції України у відношенні підзвітних суб'єктів первинного фінансового моніторингу були застосовані санкції у вигляді накладання штрафів у розмірі 1 825 951 гривень. У середньому розмір штрафів складав 260 850 грн щороку.

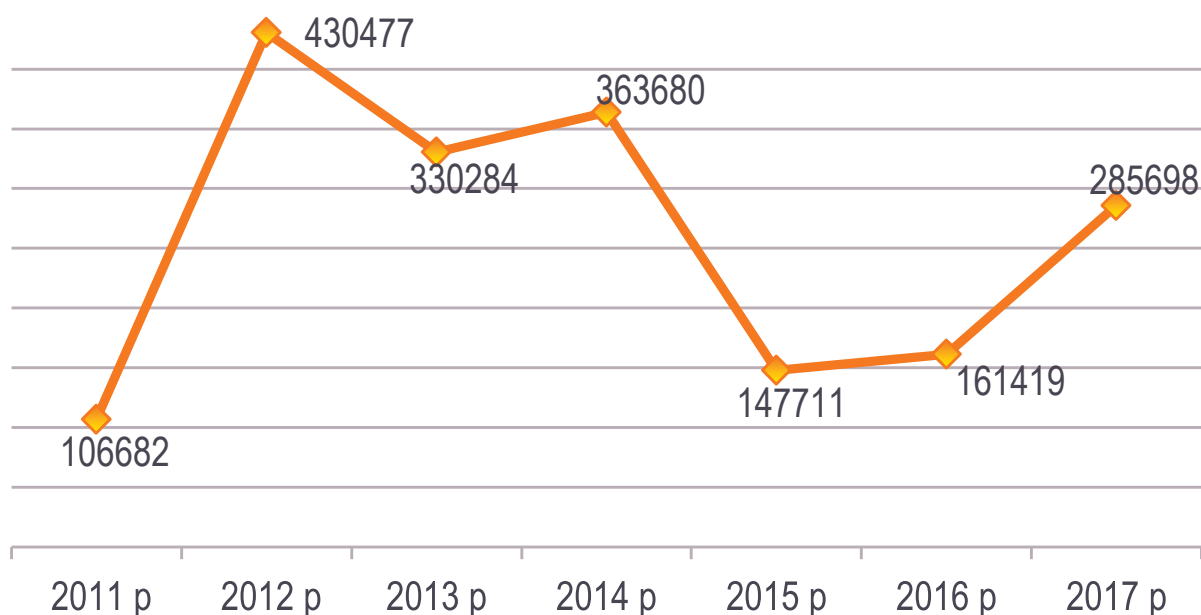


Рис. 34. Санкції за порушення вимог законодавства з питань фінансового моніторингу СПФМ - нотаріусами, адвокатами, іншими особами, що надають юридичні послуги, застосовані Міністерством з 2011 по 2017 роки (у гривнях)

Крім того, слід відмітити, що у Міністерстві юстиції України повноваження щодо здійснення державного регулювання і нагляду у сфері ПВК/ФТ покладені на відділ організації нотаріальної діяльності та фінансового моніторингу у складі Департаменту державної реєстрації та нотаріату. Штатна чисельність відділу складає 5 осіб, що є недостатнім для проведення ефективної наглядової діяльності з питань фінансового моніторингу за нотаріусами.

Найпоширенішими порушеннями вимог законодавства у сфері запобігання та протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення є:

недотримання вимог щодо здійснення ідентифікації осіб, які провели фінансову операцію, а також документів, що стосуються ділових відносин з клієнтом (наявні випадки, коли нотаріусом не встановлювались ідентифікаційні дані для юридичної особи, передбачені пунктом 3 частини дев'ятої, пунктом 2 частини десятої статті 9 Закону України від 14.10.2014 № 1702-VII) «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення»;

недотримання порядку подання, строків, встановлених для подання Держфінмоніторингу інформації, необхідної для взяття на облік, зняття суб'єкта з обліку та внесення змін (пункт 4, абзац другий пункту 5, пункти 6,7,9,10 Порядку подання інформації для взяття на облік (зняття з обліку) суб'єктів первинного фінансового моніторингу, виявлення та реєстрації, а також подання суб'єктами первинного фінансового моніторингу Державній службі фінансового моніторингу інформації про фінансові операції, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05.08.2015 № 552 «Деякі питання організації фінансового моніторингу»);

при визначенні рівня ризику клієнтів – юридичних осіб суб'єктами первинного фінансового моніторингу не враховувались критерії, зазначені у Критеріях ризику легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, затверджених наказом Міністерства фінансів України від 08.07.2016 № 584, чим порушувались вимоги частини третьої статті 6 вказаного вище закону України від 14.10.2014 № 1702-VII.

Нацкомфінпослуг зареєстровано в Державному реєстрі фінансових установ наступну кількість фінансових компаній – управителів фондів фінансування будівництва (далі - ФФБ) та фондів операцій з нерухомістю (далі - ФОН), станом на 01 січня звітного року з 2013 по 2018 рік.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Кількість ФФБ	60	49	51	57	56	55
Кількість ФОН	6	6	7	4	4	0

Діяльність фінансових компаній – управителів фондів фінансування будівництва (далі- ФФБ) та фондів операцій з нерухомістю характеризують наступні графіки.

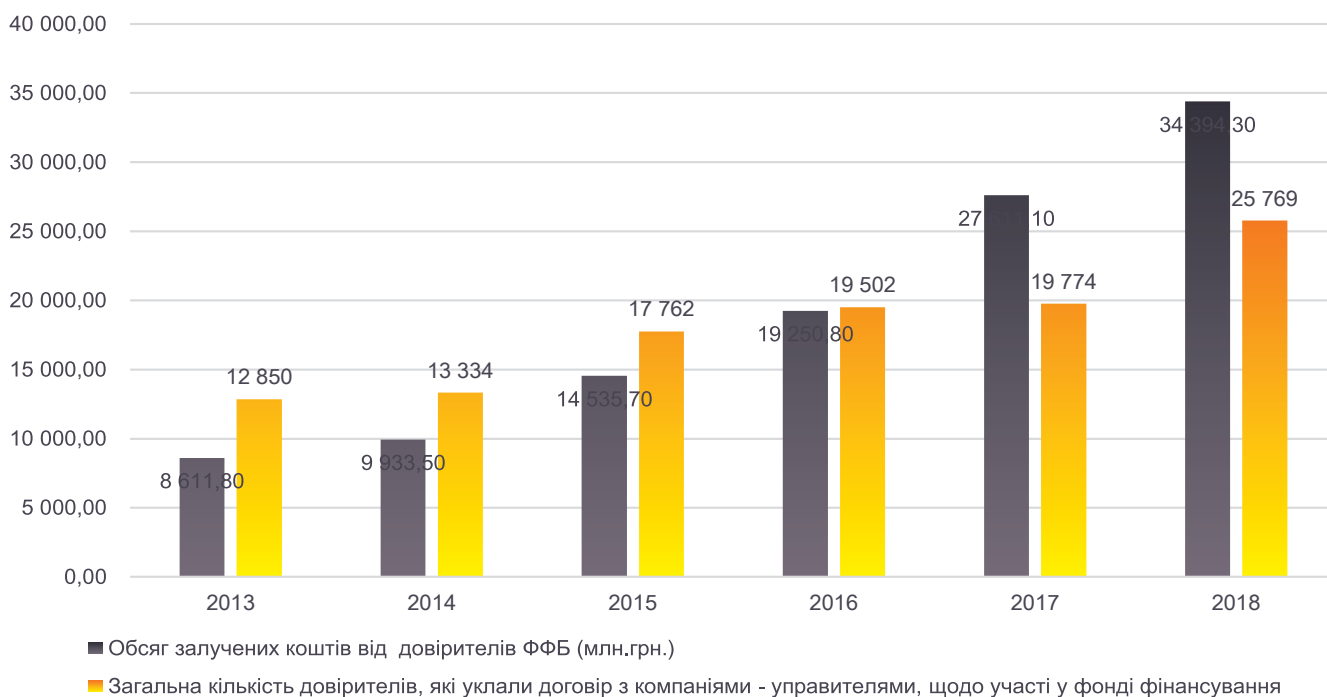


Рис. 35. Основні показники (консолідовані звітні дані) ФФБ, з 2013 по 2017 рік.

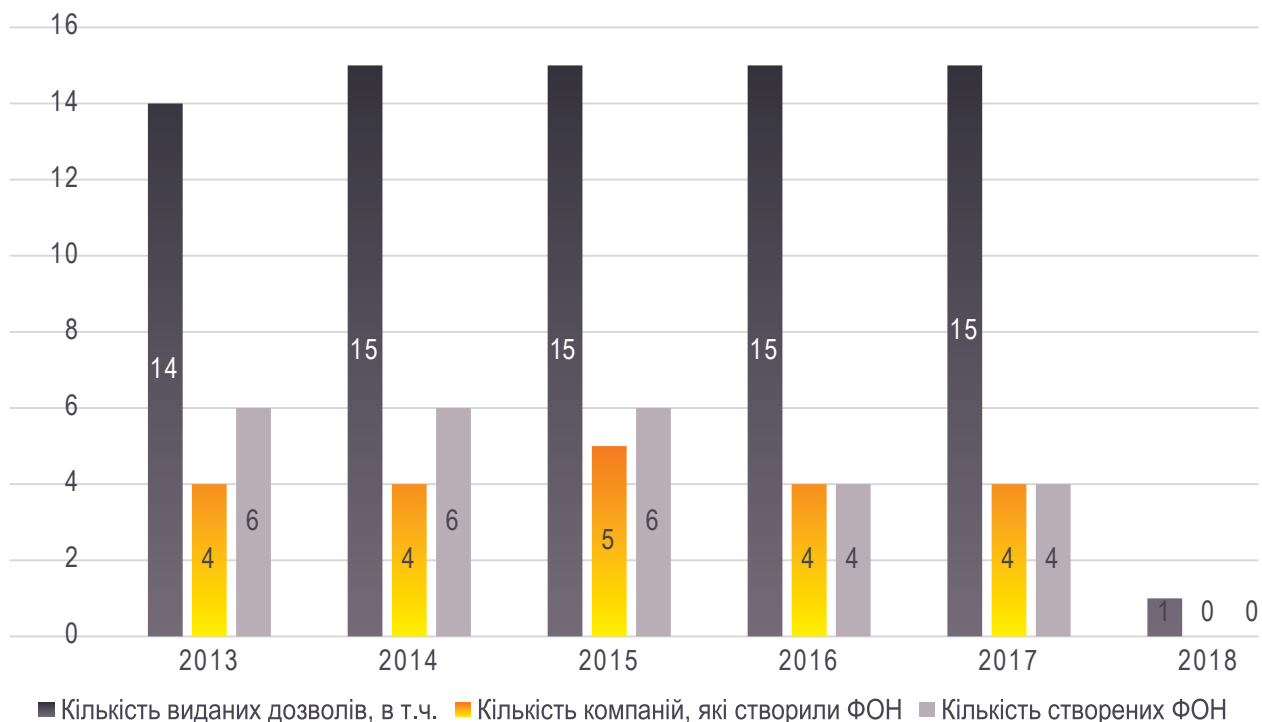


Рис. 36. Основні показники (консолідовані звітні дані) ФОН, з 2013 по 2017 рік.

При цьому, стан проведених Нацкомфінпослуг перевірок дотримання законодавства ФФБ та ФОН, у тому числі з питань дотримання законодавства з питань фінансового моніторингу (за 2013-2017 роки, окремо по рокам) відображено у наступній таблиці.

2013	2014	2015	2016	2017	2018
13	6	5	1	5	0

За результатами вказаних перевірок, кількість виявлених порушень за видами та застосованих заходів впливу за результатами перевірок, у тому числі за порушення законодавства з питань фінансового моніторингу (за 2011 – 2017 роки, окремо по рокам) наступна.

2013	2014	2015	2016	2017	2018
13	5	3	1	3	0

Крім того, відповідно до Звіту «Аудит - 1» «Про результати роботи підрозділів аудиту» АІС «Податковий блок», затвердженого наказом Державної фіскальної служби України від 07.06.2017 №411, ведеться облік результатів контрольно - перевіркової роботи в розрізі головних управлінь ДФС в областях, м. Києві та Офісу великих платників податків ДФС.

Даний облік в розрізі платників податків, окремих груп платників податків або галузей щодо повноти нарахування та сплати донарахованих сум податків не ведеться. Згідно з інформацією бази даних ДФС за період з 01.01.2014 по 01.01.2017 підрозділами аудиту проведено 343 документальні перевірки суб'єктів господарювання, які вказують основними видами діяльності «агентства нерухомості» (код виду діяльності - 68.31, 68.31) та «діяльність агентств нерухомості» (код виду діяльності - 70.3).

Щодо нагляду за державними реєстраторами в частині державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень регулюються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV (Зі змінами) (далі - Закон), який спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

Частиною першою статті 10 Закону передбачено, що державним реєстратором є:

1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;

2) нотаріус;

3) державний виконавець, приватний виконавець - у разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону, а також у разі державної реєстрації припинення іпотеки у зв'язку з придбанням (передачею) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки.

Систему органів та суб'єктів, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав, визначено статтею 6 Закону.

Згідно з пунктом 1 наказу Міністерства юстиції України від 25.06.2015 № 1059/5 «Деякі питання щодо визначення адміністратора Єдиних та Державних реєстрів, держателям яких є Міністерство юстиції України» зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25.06.2015 за № 754/27199, державне підприємство «Національні інформаційні системи» (далі - ДП «НАІС») визначено адміністратором Єдиних та Державних реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Міністерства юстиції України.

Згідно з інформацією ДП «НАІС» станом на 10.05.2018 кількість діючих державних реєстраторів наступна:

№ п/п	Категорія	Кількість
1	Приватні нотаріуси	5 504
2	Державні нотаріуси	932
3	Державні реєстратори органів державної влади	745
4	Державні реєстратори органів місцевого самоврядування	1 514
5	Державні реєстратори акредитованих суб'єктів	568
6	Державні реєстратори органів державної виконавчої служби	4 655
7	Приватні виконавці	107

Інформація щодо кількості зареєстрованих прав власності на нерухоме майно, інших речових прав (в тому числі іпотек) та обтяжень нерухомого майна за 2014-2017 роки наведена у наступній таблиці;

№ п/п	Назва показника	2014 рік	2015 рік	2016 рік	2017 рік
1	Кількість зареєстрованих прав власності на нерухоме майно	2 718 388	2 909 103	3 610 005	3 804 098
2	Кількість зареєстрованих інших речових прав (в тому числі іпотек)	1 058 154	1 233 179	1 655 288	1 707 001
3	Кількість зареєстрованих обтяжень нерухомого майна	339 680	336 725	290 937	272 484

Контроль у сфері державної реєстрації здійснюється Міністерством юстиції України відповідно до вимог статті 37¹ Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV.

Відповідно до пункту 2 Порядку здійснення контролю у сфері державної реєстрації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 № 990 (зі змінами) (далі - Порядок № 990), контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації здійснюється шляхом розгляду скарг, поданих відповідно до Закону України «Про звернення громадян», і обґрунтованих подань територіальних органів Мінюсту, а також моніторингу реєстраційних дій у реєстрах.

Відповідно до положень пункту 1 Порядку № 990 моніторингом реєстраційних дій є комплекс організаційних та технічних (з використанням програмних засобів ведення; зокрема, Державного реєстру прав) заходів, які забезпечують систематичну, вибіркочу перевірку дотримання державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації законодавства під час проведення реєстраційних дій за критеріями, визначеними цим Порядком.

Інформуємо, що періодичність моніторингу реєстраційних дій за окремими зазначеними критеріями, перелік державних реєстраторів та/або суб'єктів державної реєстрації, щодо яких проводиться моніторинг за критерієм, визначеним у підпункті 6 пункту 4 Порядку № 990, а також строк, протягом якого проводиться такий моніторинг, визначаються (затверджуються) Міністерством юстиції України з розміщенням відповідної інформації на офіційному веб-сайті (<https://minjust.gov.ua>).

У разі виявлення під час розгляду скарг, поданих відповідно до Закону України «Про звернення громадян», і обґрунтованих подань територіальних органів Мінюсту чи моніторингу реєстраційних дій у реєстрах порушень порядку державної реєстрації, контроль здійснюється шляхом проведення камеральної перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації з прийняттям обов'язкових до виконання рішень, передбачених, зокрема, Законом.

Відповідно до пункту 10 частини першої статті 2 Закону камеральна перевірка - перевірка, що проводиться у приміщенні Міністерства юстиції України виключно на підставі даних Державного реєстру прав.

Проведення камеральних перевірок державних реєстраторів є новим засобом контролю, запровадженим Законом України від 06.10.2016 № 1666-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності», який набрав чинності 02.11.2016.

Відповідно до положень статті 37¹ Закону за результатами проведення перевірок державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації Міністерство юстиції України у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав приймає вмотивоване рішення про:

- 1) тимчасове блокування доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав;
- 2) анулювання доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав;
- 3) притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації;
- 4) направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю;
- 5) скасування акредитації суб'єкта державної реєстрації.

Так, за 2017 рік проведено 388 камеральних перевірок у Державному реєстрі прав, за результатами проведення яких Міністерством юстиції України прийнято:

- 404 рішення про тимчасове блокування доступу до Державного реєстру прав;
- 14 рішень про анулювання доступу до Державного реєстру прав;
- 5 рішень про притягнення до адміністративної відповідальності (складено протоколи про адміністративне правопорушення).

Щодо нагляду за суб'єктами оціночної діяльності

Відповідно до вимог Закону про оцінку та Положення про видачу сертифікатів, Фонд видає суб'єктам господарювання сертифікати суб'єктів оціночної діяльності та веде Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності.

За даними Державного реєстру (у період з 01.01.2014 по 01.07.2018) Фонд видав 5349 сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності, за які за кодом класифікації доходів бюджету 22011800 «Плата за ліцензії та сертифікати, що сплачується ліцензіатами за місцем здійснення діяльності» суб'єктами господарювання перераховано 272799,00 грн. У зв'язку з реорганізацією підприємств, не проходженням оцінювачами підвищення кваліфікації, наявності порушень вимог Закону про оцінку та інших нормативно-правових актів з оцінки майна, виявлених шляхом рецензування, які призвели до визнання неякісною оцінки майна, проведеної суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання, або оцінювачами та з інших підстав, визначених статтею 20 Закону про оцінку, Фонд (у період з 01.01.2014 до 01.07.2018) анулював суб'єктам господарювання 2333 сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності.

Станом на 01.07.2018 в Державному реєстрі значиться інформація про 5507 оцінювачів, які мають кваліфікаційні свідоцтва оцінювача за напрямом «Оцінка об'єктів в матеріальній формі» та спеціалізацією в межах напрямку 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них».

Відповідно до статті 23 Закону про оцінку одним з основних напрямів державного регулювання оціночної діяльності є організаційне забезпечення роботи Екзаменаційної комісії.

Статтею 16 Закону про оцінку визначено, що рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва та про його позбавлення (анулювання) приймається Екзаменаційною комісією, склад якої затверджується Фондом та формується з числа його представників, представників інших органів державної влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики в питаннях оцінки майна, які мають необхідний рівень підготовки з питань оцінки майна, та представників, делегованих саморегулювальними організаціями оцінювачів. При цьому представники саморегулювальних організацій оцінювачів повинні становити не менше двох третин кількісного складу Екзаменаційної комісії, виходячи з рівнопропорційного принципу делегування представників кожної з них.

Так, у період з 01.01.2014 по 01.07.2018 Екзаменаційною комісією було розглянуто 348 питань щодо професійної оціночної діяльності оцінювачів. За результатами розгляду, зокрема, прийняті рішення про:

- позбавлення 74 оцінювачів кваліфікаційного свідоцтва оцінювача за відповідними спеціалізаціями в межах напрямків оцінки майна;

- позачергове підвищення кваліфікації 147 оцінювачам;
- надання методичних рекомендацій 20 оцінювачам;
- витребування звітів про оцінку майна для забезпечення їх рецензування у 6 оцінювачів для контролю за якістю таких звітів.

Згідно з Порядком визнання Фондом статусу саморегульованої організації оцінювачів, саморегульованими організаціями оцінювачів визнані такі громадські організації:

1. Громадська організація «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів».
2. Громадська організація «Союз експертів України».
3. Громадська організація «Всеукраїнська асоціація фахівців оцінки».
4. Громадська організація «Всеукраїнська спілка експертів оцінювачів».
5. Громадська організація «Всеукраїнська Спілка Оцінювачів».
6. Громадська організація «Асоціація спеціалістів банківської оцінки України».
7. Громадська організація «Всеукраїнська Спілка Оцінювачів Землі».

Відповідно до наказу Фонду від 07.03.2018 № 379 «Щодо проведення перевірок саморегульованих організацій оцінювачів» у квітні 2018 року Фондом проведено перевірку саморегульованої організації оцінювачів – Громадської організації «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів».

Огляд громадських організацій на ринку операцій з нерухомістю.

Активну діяльність на ринку посередницьких послуг на ринку нерухомості здійснюють громадські професійні організації.

Серед основних напрямків роботи таких організацій є:

- проведення аналітичних досліджень ринку нерухомості;
- сприяння розвитку інформаційних технологій в галузі нерухомості;
- сприяння розвитку діючого законодавства;
- розвиток співпраці та розробка спільних програм з непрямыми операторами ринку нерухомості;
- реалізація програм щодо професійного навчання та сертифікації учасників ринку нерухомості.

При розгляді інформації, що міститься у Реєстрі громадських об'єднань (<http://rgo.informjust.ua>), було виявлено більше 40 громадських організацій, які діють на ринку операцій з нерухомістю.

Більшість з них мають статус юридичної особи (29), інші 10 створені без статусу юридичної особи. 13 громадських організацій зазначили у своїх статутних документах професійну спрямованість, 1 – правозахисну та ще 1 – іншу спрямованість.

12 організацій мають місцевий статус, 4 – всеукраїнський. Всі організації створені, починаючи з 2009 року. При цьому у 2009 році було створено 10 організацій, а у 2013 – 11.

Методичне забезпечення суб'єктів первинного фінансового моніторингу, які надають посередницькі послуги під час здійснення купівлі - продажу нерухомого майна

Згідно з пунктом 5 Порядку організації та координації роботи з перепідготовки і підвищення кваліфікації спеціалістів з питань фінансового моніторингу, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.08.2015 № 610, відповідальні працівники та працівники, залучені до проведення фінансового моніторингу проходять перепідготовку і підвищення кваліфікації за освітніми програмами, що розроблені навчальними закладами і погоджені з відповідними суб'єктами державного фінансового моніторингу та Держфінмоніторингом.

У таблиці надається детальна інформація щодо навчання працівників суб'єктів первинного фінансового моніторингу в Академії фінансового моніторингу Держфінмоніторингу.

Категорії слухачів	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.
Ріелтори	17	27	15	13	23
Нотаріуси	117	156	294	471	284

Як видно з таблиці, суб'єкти первинного фінансового моніторингу є вкрай неактивними в плані підвищення кваліфікації з питань фінансового моніторингу, як наслідок це може бути однією з ключових причин низького рівня звітування ними до Держфінмоніторингу про інформації, що підлягають фінансовому моніторингу.

Враховуючи вищезазначений загальний огляд стану організації дотримання СПФМ вимог Закону, виконання посередниками на ринку купівлі продажу нерухомого майна вимог законодавства у сфері фінансового моніторингу характеризується низьким рівнем:

- постановки на облік спеціально визначених суб'єктів первинного фінансового моніторингу, зокрема ріелторів;
- подання суб'єктами первинного фінансового моніторингу інформації про фінансові операції, що підлягають фінансовому моніторингу;
- проходження навчання та підвищення кваліфікації працівниками суб'єктів первинного фінансового моніторингу.

Відповідно до статті 14 Закону України «Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» суб'єкти державного фінансового моніторингу зобов'язані забезпечувати надання методологічної, методичної та іншої допомоги суб'єктам первинного фінансового моніторингу у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення (в тому числі надавати роз'яснення з питань застосування законодавства у цій сфері).

Слід відмітити, що саме від рівня методичного забезпечення залежить стан розуміння суб'єктами первинного фінансового моніторингу своїх ризиків бути використаним для відмивання коштів та фінансування тероризму.

У зв'язку з цим, ризик недостатнього/неефективного методичного забезпечення суб'єктів первинного фінансового моніторингу, які надають посередницькі послуги під час здійснення купівлі - продажу нерухомого майна.

Щодо методичного забезпечення нотаріусів

У 2016 році Інститутом права та післядипломної освіти Міністерства юстиції України спільно з Державною службою фінансового моніторингу України розроблені методичні матеріали для нотаріусів «Фінансовий моніторинг в світлі нотаріальної діяльності».

Зазначені методичні матеріали ґрунтуються на новому законодавстві у сфері фінансового моніторингу, в тому числі на підзаконних нормативно-правових актах, що були прийняті на виконання Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» від 14 жовтня 2014 р. № 1702-VII.

Зміст та наповнення методичних матеріалів охоплюють найбільш цікаві для нотаріальної спільноти питання організації фінансового моніторингу. Так, зокрема, окрему увагу приділено таким питанням:

- особливостям виконання обов'язків нотаріусами, як спеціально визначеними суб'єктами первинного фінансового моніторингу під час купівлі-продажу нерухомості, купівлі-продажу юридичних осіб (корпоративних прав);
- здійсненню нотаріусом ідентифікації, верифікації клієнта, вивчення клієнта та уточнення інформації про клієнта;
- визначенню окремих випадків здійснення ідентифікації та верифікації;
- опису процедур проведення ідентифікації та верифікації, а також документів на підставі яких вони проводяться;
- уточненню відомостей, що з'ясовуються при проведенні ідентифікації та верифікації;
- особливостям встановлення кінцевого бенефіціарного власника (контролера).

Особливий акцент зроблений на процедурах вивчення клієнта та заходах обачливості щодо публічних діячів, уточненні інформації про клієнта, проведенні поглибленої перевірки клієнта, «спрощеній» ідентифікації, класифікації ризиків клієнтів, управлінні ризиками, порядку складання анкети, умовах зберігання документів щодо ідентифікації та верифікації.

Окремий блок в методичних рекомендаціях присвячений виявленню та реєстрації фінансових операцій.

Також розглянуто найбільш проблематичні питання, пов'язані із інформаційним обміном нотаріуса у сфері фінансового моніторингу, в тому числі щодо:

- постановки на облік у Держфінмоніторингу;
- отриманні довідки про присвоєння облікового ідентифікатора;
- подання інформації про фінансові операції;
- повідомлення Держфінмоніторингу про відмову від встановлення ділових відносин з клієнтом;
- надання інформації на запит Держфінмоніторингу.

Крім того, в методичних матеріалах деталізовані заходи щодо осіб, стосовно яких застосовані персональні спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції), а також акцентовано увагу на ризиках нотаріальної професії у сфері відмивання коштів з аналізом та прикладами схем легалізації.

Також, висвітлені питання щодо юридичної відповідальності нотаріуса за порушення вимог законодавства у сфері фінансового моніторингу, кримінальної відповідальності нотаріуса згідно із статтею 209-1 Кримінального кодексу України, адміністративної та цивільно-правової відповідальності нотаріуса.

Щодо методичного забезпечення ріелторів

Базовим документом, який визначає порядок організації і проведення фінансового моніторингу ріелторами, як суб'єктами первинного фінансового моніторингу у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення є Закон України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», а також Положення про здійснення фінансового моніторингу суб'єктами первинного фінансового моніторингу, державне регулювання і нагляд за діяльністю яких здійснює Державна служба фінансового моніторингу України, затверджене наказом Міністерства фінансів України від 23.07.2015 № 662.

З метою роз'яснення діючого законодавства у сфері фінансового моніторингу, а також надання методичної, методологічної та іншої допомоги ріелторам, як суб'єктам фінансового моніторингу за якими Держфінмоніторинг здійснює нагляд і регулювання у сфері фінансового моніторингу, у 2017 році Державною службою фінансового моніторингу України були розроблені відповідні методичні матеріали.

В зазначених матеріалах висвітлені наступні питання щодо:

- особливостей виконання ріелторами обов'язків у сфері фінансового моніторингу, як спеціально визначеними суб'єктами первинного фінансового моніторингу;
- призначення працівника, відповідального за проведення фінансового моніторингу, його обов'язки та повноваження;
- розроблення правил та програм здійснення фінансового моніторингу;
- здійснення ріелтором ідентифікації, верифікації клієнта, вивчення клієнта та уточнення інформації про клієнта;
- управління ризиками та оцінка ризиків клієнтів;
- взаємодії ріелтора із Держфінмоніторингом, як із спеціально уповноваженим органом;
- взаємодії ріелтора та Держфінмоніторингу як із державним регулятором;
- зупинення ріелтором фінансових операцій та відмови у проведенні фінансових операцій;
- юридичної відповідальності ріелтора за порушення вимог законодавства у сфері фінансового моніторингу;
- базових нормативно-правових актів.

З метою надання методологічної, методичної та іншої допомоги суб'єктам, державне регулювання і нагляд за якими здійснюється Держфінмоніторингом - ріелторів, були розроблені та оприлюднені на офіційному веб-сайті Держфінмоніторингу у рубриці «Організація фінансового моніторингу» рекомендації щодо:

- особливостей виявлення СПФМ фінансових операцій, що підлягають фінансовому моніторингу;

- виконання вимог законодавства ріелторами під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомості.

Крім того, з метою роз'яснення ріелторам особливостей організації виконання вимог Базового Закону в червні 2016 року ПФР спільно з Асоціацією спеціалістів з нерухомості (ріелторів) України провів тематичний семінар на тему: «Ріелтор як суб'єкт первинного фінансового моніторингу».

Разом з тим, працівниками Держфінмоніторингу постійно надаються консультації СПФМ за телефоном «гарячої» телефонної лінії (щоденно). Розклад таких консультацій та осіб розміщено на офіційному веб-сайті Держфінмоніторингу.

Кількість наданих Держфінмоніторингом консультацій ріелторам за телефоном «гарячої лінії»

Період	2013	2014	2015	2016	2017	I пів. 2018
Кількість наданих консультацій	93	84	11	161	51	30

Відповідно до Базового Закону Держфінмоніторинг, як орган, що здійснює координацію дій органів у сфері ПВК/ФТ, забезпечує проведення Робочих груп з розгляду проблемних питань СПФМ банківських та небанківських установ.

За результатами засідань готуються роз'яснення щодо вирішення проблемних питань, які виникають в учасників фінансового та не фінансового сектору. Роз'яснення публікуються на офіційному веб-сайті ПФР.

Проведення методологічної роботи, навчання, перепідготовки, підвищення кваліфікації осіб, які проводять діяльність на ринках фінансових послуг, в Нацкомфінпослуг регулюються Положенням про навчання, перепідготовку, підвищення кваліфікації та складання екзаменів особами, які провадять діяльність на ринках фінансових послуг, затвердженим розпорядженням Держфінпослуг від 25.12.2003 № 183 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 28.01.2004 за № 122/8721 (із змінами, внесеними розпорядженням Нацкомфінпослуг від 25.12.2012 № 2172/22484), яке передбачає підвищення кваліфікації керівників та головних бухгалтерів фінансових установ до встановлених Нацкомфінпослуг професійним вимогам відповідно до типових програм, затверджених регулятором.

Обов'язковим є складання керівником або головним бухгалтером фінансової установи кожні три роки екзамену на відповідність знань професійним вимогам за відповідними типовими програмами підвищення кваліфікації керівників (головних бухгалтерів) з отриманням свідоцтва, яке дійсне тільки на ринку фінансових послуг, регулювання якого віднесено до повноважень Нацкомфінпослуг.

Аналогічні механізми передбачені для підвищення кваліфікації кандидатів на отримання сертифіката Нацкомфінпослуг на право здійснення тимчасової адміністрації відповідного виду фінансової установи.

Також, на постійній основі Нацкомфінпослуг проводяться навчальні семінари для управителів ФФБ та ФОН щодо дотримання загальних принципів, правових та організаційних засад залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами та розміщується інформація щодо актуальних питань їх діяльності на веб-сайті Нацкомфінпослуг.

Щодо методичного забезпечення державних реєстраторів

Міністерством юстиції України та постійній основі здійснюються заходи навчально-методичного характеру з питань практичного застосування державними реєстраторами законодавства, що регулює відносини на ринку нерухомого майна.

Із зазначених питань Інститутом права та післядипломної освіти Міністерства юстиції України протягом 2016-2017 року для арбітражних керуючих, нотаріусів, консультантів державних нотаріальних контор, державних нотаріальних архівів, помічників приватних нотаріусів, осіб, які мають намір скласти кваліфікаційний іспит Вищій кваліфікаційній комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України та осіб, які мають намір займатися приватною виконавчою діяльністю, проведено:

- 2 навчальні курси з отримання знань у сфері відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом і здійснення діяльності арбітражного керуючого (розпорядників майна, керуючих санацією, ліквідаторів);
- 6 тематичних короткострокових семінарів для арбітражних керуючих;
- 35 тематичних короткострокових семінарів для нотаріусів;
- 4 підготовчих курсів для осіб, які мають намір скласти кваліфікаційний іспит Вищій кваліфікаційній комісії

нотаріату при Міністерстві юстиції України з метою підтвердження кваліфікації та/або отримання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю;

- 12 навчальні курсів з отримання знань у сфері примусового виконання судових рішень і рішень інших органів.

Під час вказаних курсів широко висвітлювались питання, зокрема на теми:

- нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- державний реєстратор і державний реєстр речових прав на нерухоме майно, його структура;
- відкриття та закриття розділів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- подання документів за заявами у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- вимоги до документів, що подаються для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- відмова у державній реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- зупинення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Підстави для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- здійснення контролю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- особливості державної реєстрації нотаріусами прав на нерухоме майно та їх обтяжень без вчинення нотаріальної дії. Практичні рекомендації та покроковий алгоритм;
- нотаріус як державний реєстратор речових прав на нерухоме майно, тощо.

Щодо методичного забезпечення суб'єктів оціночної діяльності

Відповідно до статті 14 Закону про оцінку оцінювачі зобов'язані не рідше одного разу в два роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача. Додатково з метою підвищення професійного рівня оцінювачів за погодженням з Фондом були проведені такі науково-практичні заходи:

- семінар за темою: «Сучасна практика оцінки нерухомого майна», який відбувся 07 квітня 2016 року;
- науково-практична конференція за темою: «Оцінка нерухомості з комерційним потенціалом», яку проведено 19-20 травня 2016 року;
- семінар за темою: «Оцінка земельних ділянок сільськогосподарського використання та прав щодо них в умовах обмеженого ринку», який відбувся 15 червня 2016 року;
- XXI Міжнародна конференція з оцінки у м. Одеса «Практичні аспекти оцінки бізнесу та нерухомості», яку проведено 15-16 вересня 2016 року;
- семінар за темою: «Оцінка для фінансової звітності за міжнародними стандартами», який відбувся 02 березня 2017 року;
- науково-практичний семінар за темою: «Оцінка підприємств по видобутку корисних копалин та їх виробничих активів», який проведено 25 квітня 2017 року;
- Міжнародна науково-практична конференція за темою: «Практичні аспекти оцінки об'єктів банківської застави», яку проведено 18 - 19 травня 2017 року;
- XIX науково-практична конференція за темою: «Оцінка нерухомості, у тому числі земельних ділянок з метою оподаткування», яку проведено 26 - 27 травня 2017 року;
- XXII Міжнародна науково-практична конференція з питань оцінки майна, яку проведено 14-15 вересня 2017 року.

З метою приведення нормативно-правових актів з питань оцінки майна та оціночної діяльності у відповідність до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році» (від 07.12.2017 № 2245-VIII) Фондом розроблено наказ «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» від 17.05.2018 № 658, який зареєстровано в Міністерстві юстиції України від 05.06.2018 за № 677/32129.

Відповідно до Закону про оцінку контроль за якістю складання суб'єктами оціночної діяльності звітів про оцінку здійснюється шляхом рецензування звітів про оцінку.

Посібник FATF щодо застосування підходу, що ґрунтується на оцінці ризику відмивання коштів та фінансування тероризму. Принципи та процедури для брокерів по операціям з нерухомістю

Потреба у створенні посібника для нефінансових установ і професій, який б ґрунтувався на оцінці ризику, виникла після ухвалення у червні 2007 року FATF посібника щодо підходу, що ґрунтується на оцінці ризику відмивання коштів та фінансування тероризму: принципи та процедури, який включає посібник для державних органів та посібник для фінансових установ. FATF таку ініціативу підтримала.

Так, у вересні 2007 року відбулась зустріч між представниками FATF та приватного сектору, на якій відбулось обговорення про зміст майбутнього посібника та створено на базі FATF Електронну дорадчу групу.

Друга зустріч відбулась у грудні того ж року, куди долучились також представники державного сектору. На цій зустрічі були створені окремі робочі групи.

Після цього Електронна дорадча група продовжувала протягом півроку опрацьовувати посібник FATF для ріелторів, який FATF ухвалила у червні 2008 року на своєму пленарному засіданні.

Посібник FATF для ріелторів складається з трьох частин:

- I частина - використання посібника;
- II частина - посібник для державних органів;
- III частина - посібник для торговців щодо впровадження підходу, що ґрунтується на оцінці ризику.

Перша частина Посібника FATF для ріелторів має назву «Використання посібника» та складається з трьох розділів:

- I розділ - попередня історія та зміст;
- II розділ - Підхід, що ґрунтується на ризиках. Мета, переваги та складності;
- III розділ - FATF та підхід, що ґрунтується на оцінці ризику.

У розділі «Попередня історія та зміст» наводяться причини та етапи підготовки цього посібника, які описані вище, мета посібника, цільова аудиторія, статус та зміст посібника.

Метою Посібника FATF для ріелторів є створення єдиного розуміння щодо підходу, який ґрунтується на оцінці ризику, розроблення ефективних принципів для застосування такого підходу та визначення кращих практик з провадження цього підходу. Крім того, зазначено, що такий підхід не є обов'язковим, головне, щоб система фінансового моніторингу працювала ефективно.

Цільова аудиторія Посібника FATF для ріелторів є брокери з питань торгівлі нерухомістю (далі – ріелтори). Однак, крім ріелторів, посібник буде цікавий для нотаріусів, адвокатів, девелоперів та інших професій, які беруть участь у торгівлі нерухомістю, а також державних органів та саморегульвних організацій, що мають стосунок до ріелторів.

Зміст Посібника FATF для ріелторів, звичайно, ґрунтується на Рекомендаціях FATF.

У кінці першого розділу зазначено, що кожна країна у сфері торгівлі нерухомістю має свої особливості.

Другий розділ першої частини Посібника FATF для ріелторів «Підхід, що ґрунтується на ризиках. Мета, переваги та складності» визначає мету такого підходу як ефективність розподілу загроз, щоб виявити найбільші ризики та недоліки, які необхідно усунути. Звичайно, оцінка ризиків завжди є динамічною.

Переваги підходу, що ґрунтується на оцінках ризику є краще управління ресурсами, ефективність та гнучкість, виявлення реальних загроз.

До складностей підходу варто віднести витратомісткість процесу проведення оцінки ризиків: збір інформації, залучення працівників до такого процесу, поява різноманітності.

Третій розділ першої частини Посібника FATF для ріелторів «FATF та підхід, що ґрунтується на оцінці ризику» описує, яку інформацію з Рекомендацій FATF можна використати для підходу, що ґрунтується на оцінці ризику. Зокрема, зазначено про особливість підходу, що ґрунтується на оцінці ризику щодо фінансування тероризму, оскільки джерела такого фінансування можуть мати законне походження. Крім того, у цьому розділі зазначено про випадки незастосування підходу оцінки ризиків, що пов'язано з регуляторними умовами.

Друга частина Посібника FATF для ріелторів має назву «Посібник для державних органів» і складається з двох розділів:

- основні принципи розробки підходу, що ґрунтується на оцінці ризику;
- впровадження підходу, що ґрунтується на оцінці ризику.

У розділі «Основні принципи розробки підходу, що ґрунтується на оцінці ризику» визначає п'ять основних принципів, які повинна враховувати країна при розробці підходу, що ґрунтується на оцінці ризику:

- розуміння та реагування на загрози і недоліки: національна оцінка ризику;
- законодавча/регуляторна система, яка підтримує застосування підходу, що ґрунтується на оцінці ризику;
- розробка системи моніторингу з метою підтримки застосування підходу, що ґрунтується на оцінці ризику;
- визначення головних учасників та забезпечення дотримання міжнародних стандартів;
- обмін інформацією між державним та приватним сектором.

У другому розділі другої частини Посібника FATF для ріелторів «Впровадження підходу, що ґрунтується на оцінці ризику» зазначено, що впровадження цього підходу можливе при повному, об'єктивному усвідомленні ризиків як негативних явищ та враховуючи місцеві особливості.

Рекомендації FATF вимагають, щоб ріелтори підпадали під ефективну систему фінансового моніторингу і забезпечували ефективне виконання вимог ПВК/ФТ. Для цього повинен бути створений компетентний орган (саморегулювальна організація). Такий орган (організація) повинен бути регуляторно прозорим та мати висококваліфікований персонал.

Третя частина Посібника FATF для ріелторів має назву «Посібник для торговців щодо впровадження підходу, що ґрунтується на оцінці ризику» і складається з трьох розділів:

- категорії ризику;
- застосування підходу, що ґрунтується на оцінці ризику;
- внутрішній контроль.

У розділі «Категорії ризику» описуються, звичайно, категорії ризику, а саме:

- ризик, який становить країна/територія;
- ризик, який становить клієнт;
- ризик, який становить операція (зокрема, питання власності, фінансування операції та учасників операції).

Крім того, у цьому розділі звернуто увагу на змінні, які впливають на рівень ризику (наприклад, способи спілкування з клієнтом) та на контроль випадків з високим рівнем ризику (наприклад, вдосконалення засобів належної обачливості).

У другому розділі третьої частини Посібника FATF для ріелторів «Застосування підходу, що ґрунтується на оцінці ризику» зазначено, що ріелтори, враховуючи власні масштаби діяльності, об'єкти діяльності, способи ознайомлення з регуляторною інформацією, для зниження ризиків мають здійснювати такі заходи:

- заходи належної обачливості щодо клієнта;
- моніторинг клієнтів та операцій;
- звітування про підозрілі операції;
- боротьба з фінансуванням тероризму;
- навчальна підготовка та підвищення поінформованості.

У третьому розділі третьої частини Посібника FATF для ріелторів «Внутрішній контроль» зазначено, що ріелторам як іншим нефінансовим установам та професіям важче здійснювати заходи зі зменшенням ризиків на відміну від фінансових установ, які мають значно більшу кількість працівників.

Проте, ріелтори можуть здійснювати ефективні заходи для зменшення ризиків. Для цього потрібно, щоб процедура, що ґрунтується на оцінці ризику, повинна бути впроваджена в межах системи внутрішнього контролю СПФМ. Звичайно, у цьому мають бути зацікавлені власники та вище керівництво ріелторів. А також всі працівники ріелторів повинні забезпечувати значну культуру відповідності вимогам ПВК/ФТ.

Крім того, у цьому розділі вказаний перелік процедур програми внутрішнього контролю.

Щодо методичного забезпечення державних реєстраторів

Враховуючи вищезазначений опис методичного забезпечення суб'єктів первинного фінансового моніторингу, які надають посередницькі послуги під час здійснення купівлі - продажу нерухомого майна, слід відмітити:

- належний рівень методичного забезпечення СПФМ, які надають посередницькі послуги під час здійснення купівлі - продажу нерухомого майна та державних реєстраторів;
- достатній рівень методичного забезпечення СПФМ, які надають посередницькі послуги під час здійснення купівлі - продажу нерухомого майна.

Вищезазначений огляд наглядових заходів за суб'єктами первинного фінансового моніторингу, які є посередниками під час здійснення операцій на ринку купівлі-продажу нерухомості, свідчить про:

- недостатній рівень здійснення нагляду за суб'єктами підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна;
- помірний рівень здійснення нагляду за нотаріусами та державними реєстраторами;
- санкції за порушення суб'єктами первинного фінансового моніторингу вимог законодавства є непереконливими;
- недостатній рівень кадрового забезпечення державних регуляторів для ефективного здійснення нагляду.



Оцінка ринку нерухомості
щодо рівня ризику легалізації
(відмивання) доходів,
одержаних злочинним
шляхом, фінансування
тероризму і фінансування
розповсюдження зброї
масового знищення

Держфінмоніторинг щорічно здійснює типологічні дослідження схем відмивання коштів та фінансування тероризму.

Зазначені типологічні дослідження Держфінмоніторингу вказують, що злочинці використовують значну кількість методів для відмивання своїх кримінальних статків, які системно пов'язані з діяльністю та інвестуванням «брудних коштів» в ринок нерухомого майна.

Зокрема, відповідно до узагальнених Держфінмоніторингом Типологій легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, через ринок нерухомого майна, для зловживання на ринку нерухомості злочинці використовують різноманітні методи, механізми та інструменти, переважна більшість з яких можуть вважатися цілком легальними, однак в них використовуються кошти нелегального походження.

Махінації в сфері торгівлі нерухомістю набувають все більш широкого масштабу. Злочинці відмивають кошти завдяки операціям з купівлі-продажу об'єктів нерухомості, здійснюють інвестиції у будівництво житла, незаконно отримують нерухомість у власність тощо.

Як правило, такі операції по легалізації злочинних доходів носять міжнародний характер. Професійні злочинці діють на міжнародному рівні не тільки тому, що прагнуть заволодіти більш масштабними ринками, але й тому, що ризик бути виявленими зменшується.

До основних груп методів, що використовуються для легалізації (відмивання) доходів, отриманих злочинним шляхом, на ринку нерухомого майна можна віднести використання наступні методи, механізми та виявлені ризики:

- використання іноземної компанії, зареєстрованої в одній юрисдикції, рахунки якої відкрито в іншій юрисдикції;
- сплата за послуги в одній країні, а послуги надаються в іншій;
- невідповідність між вхідними та вихідними потоками (для прикладу: кошти находили за послуги, а перераховувались за придбання корпоративних прав та нерухомості);
- недекларування доходів при перетині митного кордону України;
- використання неприбуткових організацій;
- завищення ціни нерухомості;
- купівля корпоративних прав в іноземних юрисдикціях;
- використання пов'язаних осіб, для приховування джерел походження коштів при придбанні нерухомості;
- придбання нерухомості пов'язаними особами для національного публічного діяча;
- придбання нерухомості національним публічним діячем, з джерелом походження коштів від пов'язаних осіб;
- використання компаній-нерезидентів, що зареєстровані на підставних осіб та контролюються публічними діячами;
- використання готівки;
- швидке погашення кредитів, в т.ч. іпотеки.

Крім того, Держфінмоніторингом спільно з суб'єктами державного фінансового моніторингу, а також органами державної влади, в тому числі правоохоронними органами, у 2017 році підготовлено типологічне дослідження на тему «Ризики використання готівки», яке містить цілий розділ присвячений механізмам відмивання коштів через ринок нерухомості (Розділ III), у тому числі з наданням відповідних прикладів та схем відмивання.

Як висновок, вітчизняні та міжнародні типологічні дослідження свідчать про високий ризик залучення ринку нерухомості та операцій купівлі-продажу нерухомого майна для відмивання кримінальних доходів.

Отже, рекомендації типологічних досліджень Держфінмоніторингу суб'єктам первинного фінансового моніторингу в частині управління ризиками слід запровадити об'єктивний підхід, що ґрунтується на оцінці ризику.

Рівень ризиків відмивання коштів та фінансування тероризму можна визначити, використовуючи різні категорії. Найбільш поширені категорії ризику – це: країна або територія, клієнт та товари/послуги. Увага, приділена цим категоріям ризику (окремо чи в сукупності) при здійсненні загальної оцінки ризику відмивання коштів може різнитися залежно від обставин.

До потенційних елементів, які сприяють ризику в частині ризику, який становить країна/територія належать:

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

До факторів, які можуть стверджувати, що країна становить високий ризик відмивання коштів, належать наступні:

- 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 воєнні дії;
- країни, в яких реєстрація нерухомого майна не є обов'язковою;
- країни, які є виробниками, дилерами або посередниками у незаконній торгівлі зброєю.

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;
- клієнтом, який розраховується за операцією готівковими коштами;
- юридична особа з незначним періодом діяльності (як правило такий термін не перевищує трьох місяців з дня державної реєстрації);
- неприбутковими організаціями (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.

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;
- купівля 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.

Разом, з тим стан виконання суб'єктами первинного фінансового моніторингу, які беруть участь як посередники під час здійснення купівлі-продажу нерухомості, вимог законодавства у сфері фінансового моніторингу свідчить про наступне.

Однією з основних індикаторів ринку купівлі-продажу нерухомого майна є показник діяльності нотаріусів в частині посвідчення та реєстрації договорів купівлі-продажу нерухомого майна.

У 2017 р. порівняно із попереднім роком збільшилась кількість договорів відчуження нерухомого майна які посвідчені приватними нотаріусами на 10,4%, державними нотаріусами на 9,8%, у тому числі за договорами купівлі - продажу нерухомого майна приватними нотаріусами на 11,5%, державними нотаріусами на 5,9%, за іншими договорами відчуження нерухомого майна приватними нотаріусами на 14,5%, державними нотаріусами на 1,1%.

Динаміка кількості договорів відчуження нерухомого майна, які посвідчені державними та приватними нотаріусами протягом 2016 та 2017 років, наведена у наступній таблиці.

	2016		2017		Динаміка			
	Державні нотаріуси	Приватні нотаріуси	Державні нотаріуси	Приватні нотаріуси	Абсолютне відхилення, шт.		Відносне відхилення, %	
					Державні нотаріуси	Приватні нотаріуси	Державні нотаріуси	Приватні нотаріуси
Усього договорів відчуження нерухомого майна з них:	37998	356054	41737	393000	3739	36946	9,8%	10,4%
купівлі – продажу	20437	238301	21648	265695	1211	27394	5,9%	11,5%
інші договори відчуження нерухомого майна	1080	19236	1092	22019	12	2783	1,1%	14,5%

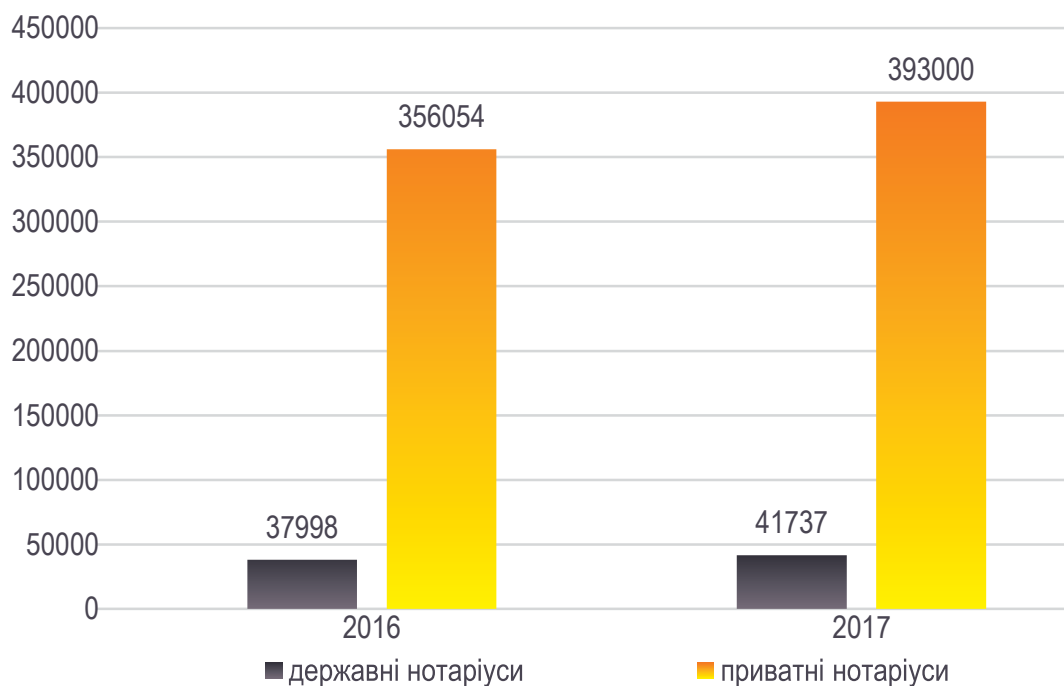


Рис. 37 Кількість договорів відчуження нерухомого майна які зареєстровані державними та приватними нотаріусами.

Динаміка кількості договорів відчуження земельних ділянок, а також земельних часток (паїв), які посвідчені нотаріусами протягом 2016 та 2017 років наведена в наступній таблиці.

	2016		2017		Динаміка			
	Державні нотаріуси	Приватні нотаріуси	Державні нотаріуси	Приватні нотаріуси	Абсолютне відхилення, шт.		Відносне відхилення, %	
					Державні нотаріуси	Приватні нотаріуси	Державні нотаріуси	Приватні нотаріуси
Усього договорів відчуження земельних ділянок, а також земельних часток (паїв) з них:	16153	163139	19707	190318	3554	27179	22,0%	16,7%
купівлі - продажу	9769	117850	11884	137186	2115	19336	21,7%	16,4%

У 2017 році порівняно із попереднім роком спостерігалось збільшення кількості договорів відчуження земельних ділянок які посвідчені приватними нотаріусами на 16,7%, державними нотаріусами на 22,0%, з них купівлі-продажу земельних ділянок, а також земельних часток (паїв) - приватними нотаріусами на 16,4%, державними нотаріусами на 21,7%.

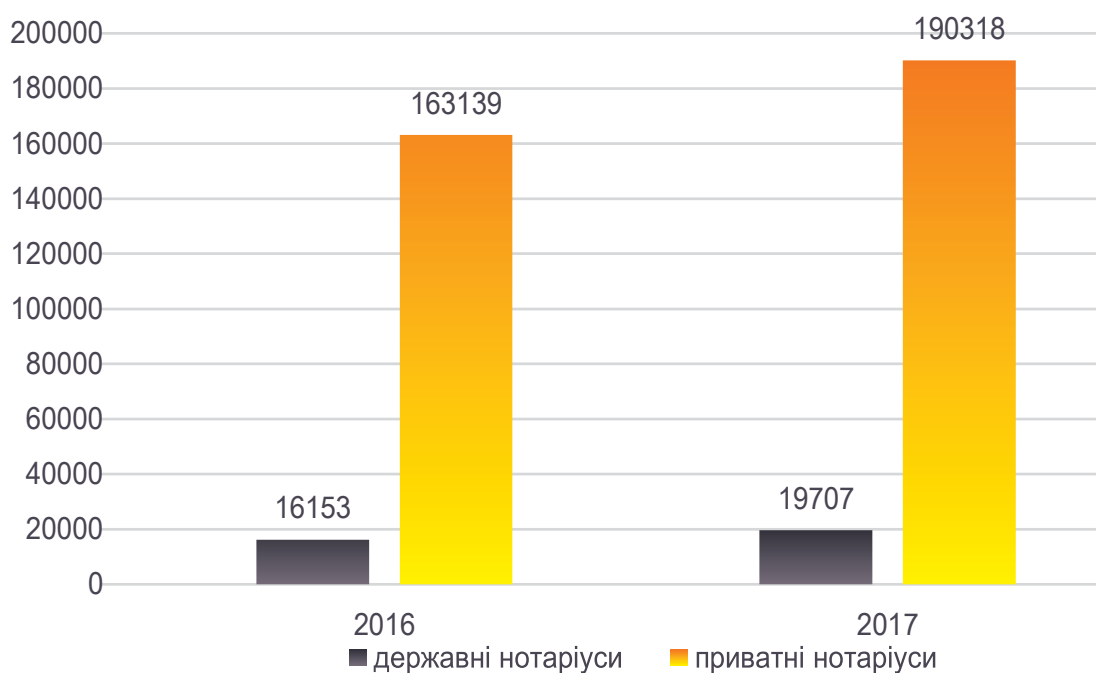


Рис. 38 Кількість договорів відчуження земельних ділянок, а також земельних часток (паїв), які посвідчені державними та приватними нотаріусами.

Як висновок, результати діяльності нотаріусів свідчать про стійку позитивну динаміку щодо купівлі-продажу нерухомості в Україні.

Разом з тим, згідно з частиною другою статті 5 Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї

масового знищення» (далі - Закон), фінансові компанії – управителі фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю є суб'єктами первинного фінансового моніторингу, а нотаріуси, суб'єкти підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна є спеціально визначеними суб'єктами первинного фінансового моніторингу (далі - суб'єкти).

Відповідно до вимог статті 6 Закону, до основних обов'язків суб'єкта належить, зокрема:

- постановка на облік в Держфінмоніторингу;
- виявлення фінансових операцій, що підлягають фінансовому моніторингу та повідомлення Держфінмоніторингу про такі фінансові операції;
- забезпечення у своїй діяльності управління ризиками та розроблення критеріїв ризиків;
- забезпечення проходження відповідальним працівником навчання у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, а також підвищення кваліфікації та інше.

Щодо постановки на облік в Держфінмоніторингу

Станом на серпень 2018 року в Держфінмоніторингу на обліку перебувало лише 188 суб'єктів підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна.

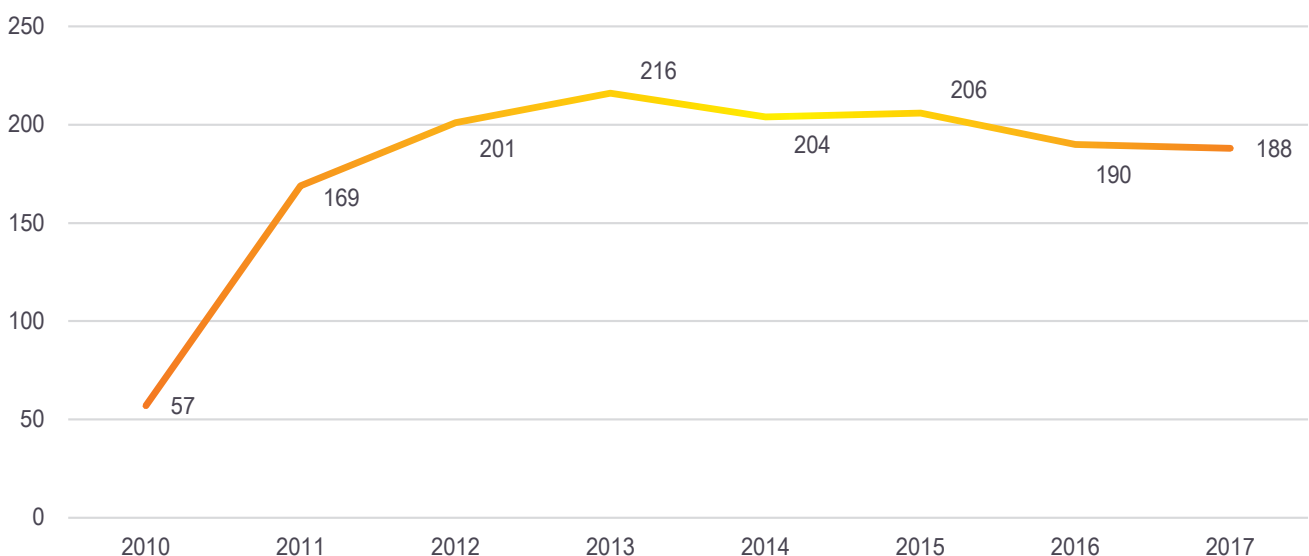


Рис. 39. Кількість ріелторів, які перебувають на обліку в Держфінмоніторингу.

З діаграми видно, що кількість ріелторів, що стали на облік протягом 3-ох останніх років, має тенденцію до зменшення.

Слід відмітити, що відповідно до наказу Держспоживстандарту України від 11.10.2010 № 457 щодо класифікації видів економічної діяльності, суб'єкти підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна, як суб'єкти підприємницької діяльності віднесено до КВЕД 68.31 - агентства нерухомості.

Згідно з даними Державної фіскальної служби України, за вказаним КВЕД в Україні перебувають на обліку, як платники податків, близько 10 000 суб'єктів господарювання.

Як висновок, на обліку в Держфінмоніторингу перебуває вкрай незначна кількість ріелторів із числа тих, що мають стати на облік.

У свою чергу, за період з 2011 - 2017 років ріелторами до Держфінмоніторингу надано лише 3 повідомлення про фінансові операції, що підлягають фінансовому моніторингу.

У вересні 2017 року в Україні вперше в світі уклали угоду з купівлі-продажу нерухомості за криптовалюту (Ethereum). Власник квартири в Києві з США продав нерухомість через свого представника. Власником криптовалюти виступила іноземна компанія. Сторони уклали смарт-контракт на базі американського стартапу Prooru, відповідно до якого цифрові гроші надійшли продавцеві після внесення змін в реєстрі власності.

Нотаріуси як суб'єкти первинного фінансового моніторингу демонструють стабільну динаміку в контексті поставки на облік в Держфінмоніторингу.

Станом на 01.01.2018 року на обліку в ДСФМ перебуває 7004 нотаріуси.

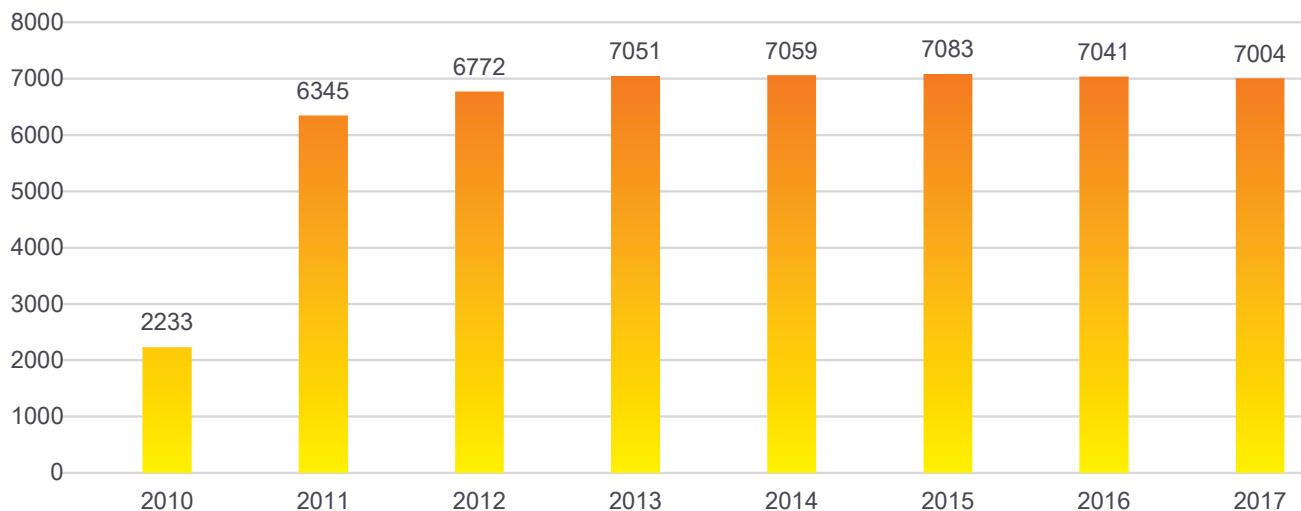


Рис. 40. Кількість нотаріусів, які перебувають на обліку в Держфінмоніторингу.

Разом з тим, кількість фінансових операцій, що підлягають фінансовому моніторингу, що надійшли від нотаріусів до Держфінмоніторингу із року в рік має тенденцію до суттєвого зниження від 529 повідомлень в 2011 році до 21 повідомлення в 2017 році.

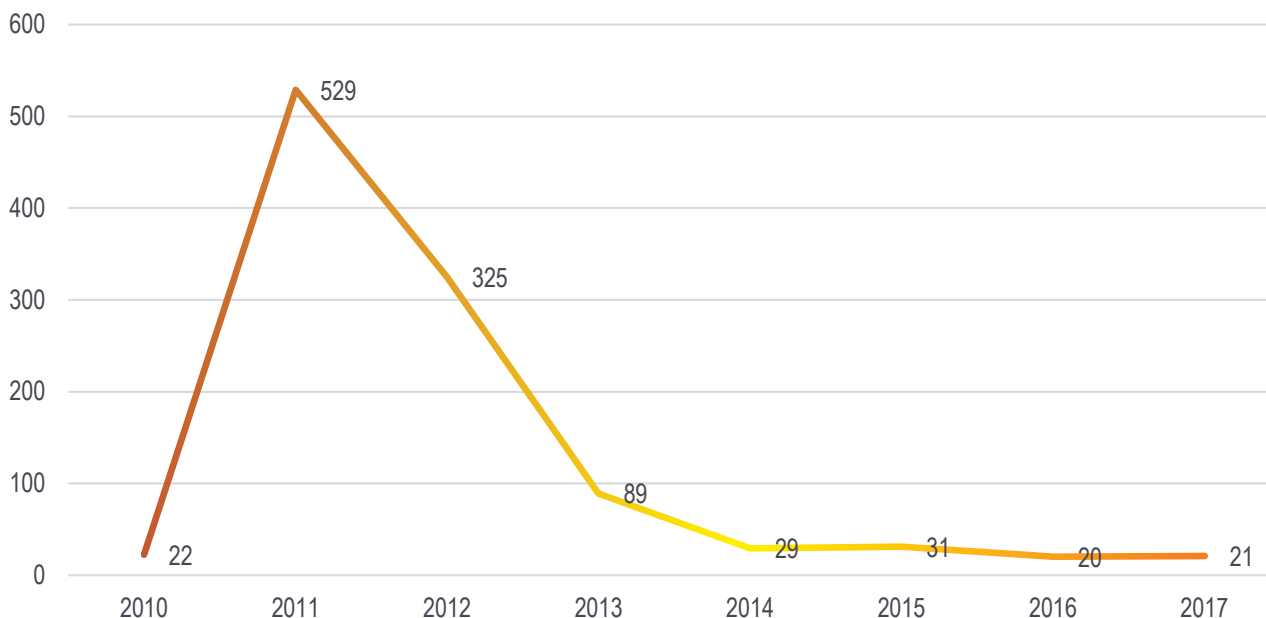


Рис. 41. Динаміка звітування нотаріусами до Держфінмоніторингу.

При цьому слід відмітити, що банківськими установами лише у 2016 році до Держфінмоніторингу направлено 30 939 фінансових операцій (сума операцій – 21342 млн. гривень), що підлягають фінансовому моніторингу, об'єктом моніторингу у яких були житлові будинки, квартири та інші жилі приміщення.

Незалежною асоціацією банків України (ресурс: <https://nabu.ua/ua/krashchi-praktiki.html>) у 2017 році підготовлено методичні вказівки щодо найкращих практик провідних банків України з питань фінансового моніторингу стосовно дій банків в частині з'ясування джерел походження коштів. Особливу увагу вказані практики приділяють ситуативним прикладам з'ясуванням джерел походження коштів, пов'язаних з купівлею - продажем нерухомого майна.

Крім того, за результатами наданих до НКЦПФР 8 328 регулярних річних інформацій емітентами цінних паперів за 2016 рік, здійснювався аналіз показників їх фінансової діяльності. Комісією проаналізовано 2 415 Публічних акціонерних товариств (ПАТ). Якщо розглядати ПАТ за видами економічної діяльності, то ПАТ, які здійснювали операції з нерухомим майном, становили частку в 11%.

Отже, аналізуючи типологічні дослідження Держфінмоніторингу, обсяги вчинених нотаріальних дій нотаріусами, фінансових операцій в банківській сфері, на ринку цінних паперів слід констатувати вкрай низький рівень активності в поданні фінансових операцій Держфінмоніторингу, що підлягають фінансовому моніторингу і тому високий рівень щодо можливого залучення ринку нерухомості в цілях відмивання коштів.

Якісно-скорингова оцінка ринку
нерухомості щодо рівня ризику
легалізації (відмивання) доходів,
одержаних злочинним шляхом,
фінансування тероризму

Якісно - скорингова оцінка ринку нерухомості щодо рівня ризику легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом

Методологія оцінювання секторальних ризиків ВК охоплює 21 фактор ризику у трьох категоріях: природа загрози від злочинності, вразливості та наслідки.

Аналіз та оцінка зазначених факторів здійснені за результатом проведеного аналізу сектору операцій з нерухомим майном та опитування ріелторів.

Оцінка факторів ризику ВК

Фактори ризику	Рівень ризику		
	Низький (1-3 бали)	Середній (4-6 балів)	Високий (7-9 балів)
Загрози			
1. Рівень складності використовуваних методів ВК		4	
2. Загроза злочинності (внутрішньої/зовнішньої)		4	
3. Націленість серйозних організованих злочинних груп на сектор (наявність підозри або вже доведений факт)		5	
4. Кількість випадків ВК у секторі		5	
5. Вплив предикатних злочинів, пов'язаних з ВК		5	
Середня оцінка	5		
Вразливості			
Запобіжні заходи			
6. Розуміння своїх ризиків ВК й актуальні програми з їх пом'якшення		5	
7. Проведення надійної та належної перевірки непідкупності/чесності персоналу.		4	
8. Наявність систем та процедур для підтвердження легітимності своїх клієнтів, їхніх КБВ, близьких та пов'язаних з ними осіб.		4	
Регулювання			
9. Діяльність СПФМ сектору відповідно до актуальних міжнародних стандартів з питань протидії ВК нормативно-правової бази; існує високий рівень ризик-орієнтованого регулювання і нагляду		4	
10. Рівень охоплення СДФМ перевітками піднаглядних СПФМ і участь у зменшенні ризику ВК у секторі		5	

Фактори ризику	Рівень ризику		
	Низький (1-3 бали)	Середній (4-6 балів)	Високий (7-9 балів)
11. Рівень труднощів при заснування фіктивного СПФМ			7
Національна взаємодія та координація			
12. Ефективність національної співпраці та координації поміж СДФМ-регулятором, Держфінмоніторингом та правоохоронними органами в контексті запобігання та протидії ВК та необхідність їх покращень	2		
Зв'язок з високоризикованими країнами			
13. Рівень СПФМ, які проводять свою діяльність з партнерами із країн високого ризику ВК	2		
14. Питома вага фінансових операцій, які проводять СПФМ в з контрагентами країн високого ризику ВК	3		
Прозорість та підзвітність щодо руху коштів			
15. Рівень СПФМ сектору, які мають сильні внутрішні практики з прозорості КБВ та підзвітності щодо ідентифікації джерела коштів і статків клієнтів.		6	
16. Частота проведення високоризикових фінансових операцій	3		
17. Рівень СПФМ, які мають сильні внутрішні практики щодо ідентифікації національних публічних діячів, близьких та пов'язаних з ними осіб		4	
Середня оцінка	4		
Наслідки			
18. Рівень впливу злочинного використання на репутацію, фінансові показники та діяльність СПФМ сектору			9
19. Рівень впливу злочинного використання на потенційних бенефіціарів та/або осіб, пов'язаних з СПФМ сектору		5	
20. Рівень впливу злочинного використання СПФМ сектору на українську економіку, політику та суспільство			7
21. Рівень впливу злочинного використання СПФМ сектору на національну та/або міжнародну безпеку		5	
Середня оцінка	7		

Якісно - скорингова оцінка ринку нерухомості щодо рівня ризику фінансування тероризму

Методологія оцінки ризику ФТ охоплює 19 факторів ризику у трьох категоріях: середовище загрози ФТ, вразливості та наслідки.

Аналіз та оцінка зазначених факторів здійснені за результатом проведеного аналізу сектору операцій з нерухомим майном та опитування ріелторів.

Оцінка факторів ризику ФТ

Фактори ризику	Рівень ризику		
	Низький (1-3 бали)	Середній (4-6 балів)	Високий (7-9 балів)
Середовище загрози ФТ			
1. Рівень складності використовуваних методів ФТ	2		
2. Рівень націленості терористичних груп, мереж, осередків або окремих бойовиків на сектор (наявність підозри або вже доведений факт)	1		
3. Наявність випадків ФТ, пов'язаних із залученням СПФМ сектору (наявність підозри або вже доведений факт)	1		
Середня оцінка	1		
Вразливості			
Запобіжні заходи			
4. Рівень СПФМ сектору, які мають адекватне розуміння своїх ризиків ФТ й актуальні програми з їх пом'якшення	3		
5. Рівень СПФМ сектору, які проводять надійну та належну перевірку клієнтів з урахуванням актуальних списків терористів та санкціонованих осіб.	3		
6. Рівень СПФМ сектору, які мають системи та процедури для підтвердження легітимності своїх клієнтів, їхніх КБВ, близьких та пов'язаних з ними осіб.		4	
Регулювання			
7. Рівень відповідності діяльності СПФМ сектору до актуальних міжнародних стандартів з питань протидії ФТ нормативно-правової бази; існує високий рівень ризик-орієнтованого регулювання і нагляду		4	
8. Рівень охоплення СДФМ перевітками піднаглядних СПФМ і активність участі у зменшенні ризику ФТ у секторі		5	
9. Рівень труднощів при заснуванні фіктивного СПФМ		6	

Фактори ризику	Рівень ризику		
	Низький (1-3 бали)	Середній (4-6 балів)	Високий (7-9 балів)
Національна взаємодія та координація			
10. Рівень національної співпраці та координації поміж СД-ФМ-регулятором, Держфінмоніторингом та правоохоронними органами в контексті запобігання та протидії ВК та необхідність їх покращень	2		
Зв'язок з високоризикованими країнами			
11. Рівень СПФМ, які проводять свою діяльність з партнерами із країн високого ризику ВК	2		
12. Питома вага фінансових операцій, які проводять СПФМ в з контрагентами країн високого ризику ВК	2		
Прозорість та підзвітність щодо руху коштів			
13. Рівень СПФМ сектору, які мають сильні внутрішні практики з прозорості КБВ та підзвітності щодо ідентифікації джерела коштів і статків клієнтів.		5	
14. Частота проведення високоризикових фінансових операцій	1		
15. Рівень СПФМ, які мають сильні внутрішні практики щодо ідентифікації національних публічних діячів, близьких та пов'язаних з ними осіб	3		
Середня оцінка	3		
Наслідки			
16. Рівень впливу ФТ на репутацію, фінансові показники та діяльність СПФМ сектору			7
17. Рівень впливу ФТ на потенційних бенефіціарів та/або осіб, пов'язаних з СПФМ сектору			7
18. Рівень впливу ФТ СПФМ сектору на українську економіку, політику та суспільство			9
19. Рівень впливу ФТ СПФМ сектору на національну та/або міжнародну безпеку			9
Середня оцінка	8		

Результати проведеної оцінки ринку нерухомості щодо рівня ризику легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом та фінансування тероризму

№ з/п	Загроз	Вразливість	Рівень наявності ризику	Коментар щодо рівня ризику	Рівень наслідків прояву ризику	Коментар щодо рівня наслідків прояву ризику	Загальний рівень ризику	Рівень ефективності заходів	Коментар щодо вальних заходів	Рівень чистого ризику		
1. Ризик використання ринку нерухомості для легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом												
3	3	3	3	3	3	3	9	3	9	9		
			На первинному рівні ринку нерухомості, зокрема правові відносини у сфері ріелторської діяльності під час купівлі-продажу нерухомості в Україні не врегульовані на рівні профільного закону та будь-яких інших законодавчих актів. Отже слід констатувати відсутність: <ul style="list-style-type: none"> • дефініції чи визначення на законодавчому рівні такого виду підприємницької діяльності, зокрема агентства нерухомості, ріелтора, маклера, брокера тощо; • єдиного державного регулюючого органу у вказаній сфері; • державних реєстрів суб'єктів господарювання, що надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна; • ліцензійних та дозвільних процедур для надання послуг з купівлі-продажу нерухомості; • юридичної відповідальності за надання незаконних послуг з купівлі-продажу нерухомості, наприклад, коли на об'єкт нерухомості було накладено арешт, тощо; • конкурентних умов для розвитку ринку купівлі-продажу нерухомості. У зв'язку з цим, вказана ситуація призводить до того що: <ul style="list-style-type: none"> • посередники (ріелтори) на ринку купівлі-продажу нерухомості ігнорують виконання вимог законодавства у сфері фінансового моніторингу; • споживач таких послуг на законодавчому рівні захищений від отримання неякісних послуг; • держава недоотримує кошти у вигляді податків та зборів, як наслідок того, що оплата послуг на ринку купівлі-продажу нерухомості не є фіксованою, а її отримання не контролюється державними органами; • злочинці можуть інтегрувати злочинні доходи в ринок нерухомості з їх подальшою легалізацією. 									
			Результати проведених національних та міжнародних типологічних досліджень свідчать про непоодинокі випадки використання ринку нерухомості для цілей відмивання коштів, у тому числі організованими злочинними групами з корумпованими зв'язками. Для вказаних цілей злочинці використовуються різноманітні інструменти, зокрема: <ul style="list-style-type: none"> • використання іноземної компанії зареєстрованої в одній юрисдикції, рахунки якої відкрито в іншій юрисдикції; • сплата за послуги в одній країні, а послуги надаються в іншій; • невідповідність між вхідними та вихідними потоками (для прикладу: кошти знаходилися за послуги, а перераховувались за придбання корпоративних прав та нерухомості; • недекларування доходів при перетині митного кордону України; • використання неприбуткових організацій; • завищення ціни нерухомості; • купівля корпоративних прав в іноземних юрисдикціях; • використання пов'язаних осіб, для приховування джерел походження коштів при придбанні нерухомості; • придбання нерухомості пов'язаними особами для національного публічного діяча; • придбання нерухомості національним публічним діячем, з джерелом походження коштів від пов'язаних осіб; • використання компаній-нерезидентів, що зареєстровані на підставних осіб та контролюються публічними діячами; • використання готівки; • швидке погашення кредитів, в т.ч. іпотеки. 									
			Низька ефективність пов'язувальних заходів щодо ринку нерухомості з питань AML/FT є наслідком широкого спектру факторів та причин, які у переважній мірі виліковують заходи, що вживаються державними органами та приватним сектором на цьому ринку в частині належного та ефективного управління ризиками відмивання коштів та фінансування тероризму. До законодавчих факторів ризику, у першу чергу належить відсутність спеціального законодавства щодо діяльності ріелторів, що унеможливило застосування дієвого та результативного контролю над сектором, у тому числі з питань фінансового моніторингу. У зв'язку з цим, регуляторно-наглядова складова оцінки ризику характеризується помірними заходами суб'єктів державного фінансового моніторингу у напрямку реалізації дієвих наглядових повноважень та застосування переконливих заходів впливу до суб'єктів первинного фінансового моніторингу. При цьому, первинний рівень системи фінансового моніторингу демонструє доволі низьку активність в поданні до Держфінмоніторингу інформації про фінансові операції, що підлягають фінансовому моніторингу, що може свідчити про недостатній рівень поінформованості сектору про форми та методи ідентифікації та підтримування розуміння і управління ризиків ВК/ФТ. На рівні роботи Держфінмоніторингу як підрозділу фінансової розвідки, спостерігається широке використання на									

			<p>Поаяд з тим, рівень безпосереднього оформлення (проведення, засвідчення) правочину з купівлі-продажу нерухомості в достатній мірі врегульовано на законодавчому та практичному аспектах, що випливає з:</p> <ul style="list-style-type: none"> • нотаріального супроводження кожного з правочинів купівлі-продажу нерухомості; • запровадження державного контролю з оцінювання нерухомого майна; • обмеження використання готівки для проведення незаконних операцій з нерухомістю; • декларування публічними особами нерухомості в єдиному державному реєстрі осіб, які вчинили корупційні правопорушення; • активізації роботи правоохоронних органів щодо виявлення злочинів, пов'язаних з ринком нерухомості. 		<p>Особливо слід відмітити, приклад виявленої Держфінмоніторингом схеми відмивання коштів публічною особою шляхом інвестування потовкових коштів сумнівного походження в купівлю нерухомості, з використанням кредитних коштів.</p> <p>У свою чергу, практика роботи правоохоронних органів свідчить про численні і системні випадки вчинення кримінальних правопорушень, пов'язаних з ринком нерухомого майна.</p> <p>При цьому, вчинення злочинів на ринку нерухомості в переважній кількості випадків здійснюються організованими злочинними групами у цілях кримінального заволодіння нерухомим майном, у тому числі з використанням криптовалюти.</p> <p>Як підсумок, злочинне середовище має істотний вплив на репутацію, фінансові показники та діяльність СПФМ сектору нерухомого майна, його потенційних бенефіціарів та/або осіб, пов'язаних з СПФМ сектору.</p>		<p>ринку нерухомості у сферах відмивання коштів, які стосуються таких інструментів як іпотека, готівка, непрямої організації, фіктивні компанії, корпоративні права, іноземні юрисдикції, пов'язані особи, у тому числі для надання неправомірних послуг публічним дітям.</p> <p>У свою чергу, правоохоронно-судова практика свідчить про високий рівень залучення сектору нерухомості для вчинення предикатних злочинів, відмивання коштів та фінансування тероризму. Як правило вчинення злочинів здійснюється організованими групами з негосподарним використанням послуг нотаріусів, адвокатів, державних реєстраторів та інших осіб для кримінального заволодіння нерухомим майном та його подальшої легалізації.</p> <p>Тобто ефективність наявних заходів на рівні незадовільних.</p>
			<p>3 Наявна неврегульованість правових відносин у сфері ріелторської діяльності під час купівлі-продажу нерухомості в Україні. Проведення антитерористичної операції на сході України, яка з 30 квітня 2018 році змінилась Операцією Об'єднаних сил.</p> <p>За інформацією правоохоронних органів виявлено випадки ознак використання ринку нерухомості для ФТ проте судові вироби за злочини ФТ, в яких використовувалась нерухомість відсутні.</p> <p>Крім того Експертами ФАТФ у своєму звіті (Money Laundering and Terrorist Financing Through the Real Estate Sector) було наголошено що злочинці для створення організації (структур), необхідних для непомітного (прихованого) переміщення незаконних доходів, часто використовують досвідчених спеціалістів, таких як юристи, консультанти з податкового законодавства, нотаріуси та реєстратори. Відповідні фахівці можуть використовуватись в якості осіб за допомогою яких можна проникнути в міжнародну фінансову систему та які навмисне або випадково можуть допомогати при приховуванні справжнього походження коштів.</p>		<p>3 Будь-які прояви ознак злочинів ФТ в тому числі із залученням сектору нерухомості є прямою загрозою національній безпеці України.</p>		<p>6 Правоохоронними органами постійно проводяться заходи щодо виявлення та попередження злочинів, пов'язаних з ФТ.</p> <p>В свою чергу Держфінмоніторингом на постійній основі розробляються та доводяться до відома всіх суб'єктів первинного фінансового моніторингу рекомендації у сфері протидії фінансуванню тероризму. Деякими з таких рекомендацій є рекомендації для суб'єктів первинного фінансового моніторингу щодо ризиків, пов'язаних із фінансуванням сепаратистських та терористичних заходів на території України та рекомендації про ризики використання некомерційного сектору в цілях фінансування тероризму. Крім того, Держфінмоніторингом оперативно вносяться зміни до Переліку осіб, діяльності або стосовно яких застосовано міжнародні санкції, та публікуються на офіційному веб-сайті Держфінмоніторингу.</p> <p>Тобто ефективність наявних заходів вдосконалюється.</p>

За результатами проведеної оцінки ринку нерухомості щодо рівня ризику легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом та оцінено як **високий** і виявлено ризик використання ринку нерухомості з метою фінансування тероризму і оцінено як **середній**.

План Рекомендованих заходів

1. Фонду державного майна України, Мінекономрозвитку, Держфінмоніторингу спільно з іншими зацікавленими державними органами провести роботу щодо підготовки проекту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» та його супроводження у Верховній Раді України до прийняття (термін виконання - I квартал 2019 року)
2. Держфінмоніторингу забезпечувати на постійній посиленій основі проведення моніторингу фінансових операцій, об'єктом яких є нерухоме майно та учасниками яких є національні публічні діячі, їх близькі та пов'язані особи (термін виконання - постійно).
3. Національній поліції та ДФС спільно Держфінмоніторингом забезпечити посилення заходів з виявлення фінансових операцій неприбуткових організацій та кримінального переслідування осіб, пов'язаних зі зловживаннями на ринку нерухомості (термін виконання - постійно).
4. Державній судовій адміністрації України розглянути питання щодо удосконалення показників щодо судової статистики у кримінальних провадженнях, пов'язаних зі злочинами на ринку нерухомості (термін виконання - 2020 рік).
5. Держфінмоніторингу спільно з Службою безпеки України та іншими заінтересованими органами забезпечити міжвідомчу координацію щодо виявлення та подальшого заморожування активів осіб, пов'язаних із фінансуванням тероризму та розповсюдження зброї масового знищення, у тому числі, що використовують сектор нерухомості (термін виконання - постійно).
6. Держфінмоніторингу, Міністерству юстиції України та Нацкомфінпослуг забезпечити посилення методичної роботи щодо застосування суб'єктами первинного фінансового моніторингу ризик-орієнтованого підходу під час аналізу та виявлення фінансових операцій клієнтів та подання інформації про них Держфінмоніторингу (термін виконання - постійно).
7. Держфінмоніторингу, Міністерству юстиції України та Нацкомфінпослуг забезпечувати під час здійснення нагляду моніторинг запровадження СПФМ належних заходів з управління ризиками, пов'язаними із запровадженням нових продуктів, послуг, практик або технологій на ринку нерухомого майна та підготовку відповідних методичних рекомендацій (термін виконання - постійно).
8. ДЗПО «Академія фінансового моніторингу» переглянути навчальні програми для СПФМ, СДФМ та правоохоронних органів з урахуванням секторальної оцінки ризиків посилити роботу з підвищення кваліфікації працівників СПФМ, що є посередниками на ринку нерухомості (термін виконання - 2018 - 2019 роки).
9. Суб'єктам первинного фінансового моніторингу, на підставі Закону та Методичних рекомендацій Держфінмоніторингу, продовжувати вживати заходів для обмеження ризику використання ринку нерухомого майна з метою легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансування тероризму, а також:
 - проводити посилену ідентифікацію учасників фінансових операцій, зокрема з клієнтами високого ризику та визначати характер і мету проведення операцій з купівлі-продажу нерухомості;
 - встановлювати джерела походження і способів переказу (внесення) грошей, що використовуються в операціях з нерухомістю;
 - забезпечувати здійснення оцінку розміру та джерел існуючих та очікуваних надходжень та встановлювати пов'язаних осіб;
 - приймати рішення щодо подання інформації до Держфінмоніторингу у разі виникнення достатніх підозр, що ґрунтуються на критеріях ризиків, оцінці фінансового стану клієнта та типологічних дослідженнях.

Список використаних джерел під час підготовки секторальної оцінки ризиків

1. Законодавство України:

1.1. Конституція України. 28 червня 1996 р. № 254л/96-ВР

1.2. Кодекси України:

- Кримінальний кодекс України. 5 квітня 2001 р. № 2341-III
- Цивільний кодекс України. 16 січня 2003 р. № 435-IV
- Податковий кодекс України. 2 грудня 2010 р. № 2755-VI
- Кримінальний процесуальний кодекс України. 13 квітня 2012 р. № 4651-VI

1.3. Закони України:

- Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення. 14 жовтня 2014 р. № 1702-VII
- Про нотаріат. 2 вересня 1993 р. № 3425-XII
- Про електронні довірчі послуги. 5 жовтня 2017 р. № 2155- VIII
- Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус. 20 листопада 2012 р. № 5492-VI
- Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. 1 липня 2004 р. № 1952-IV
- Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю. 19 червня 2003 р. № 978-IV
- Про ліцензування видів господарської діяльності. 2 березня 2015 р. № 222-VIII
- Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг. 12 липня 2001 р. № 2664-III
- Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності. 5 квітня 2007 р. № 877-V
- Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні. 16 липня 1999 р. № 996- XIV
- Про захист прав споживачів. 12 травня 1991 р. № 1023-XII
- Про цінні папери та фондовий ринок. 23 лютого 2006 р. № 3480-IV
- Про звернення громадян. 2 жовтня 1996 р. № 393/96-ВР
- Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності. 6 жовтня 2016 р. № 1666-VIII
- Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році. 7 грудня 2017 р. № 2245-VIII
- Про приватизацію державного і комунального майна. 18 січня 2018р. № 2269-VIII
- Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. 12 липня 2001 р. № 2658-III
- Про Фонд державного майна України. 9 грудня 2011 р. № 4107-VI

1.4. Постанови Кабінету Міністрів України:

- Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них. 8 грудня 2010 р. № 1117
- Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. 25 грудня 2015 р. № 1127.
- Деякі питання функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. 6 червня 2018 р. № 484
- Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно 26 жовтня 2011 р. № 1141
- Про затвердження Порядку подання фінансової звітності. 28 лютого 2000 р. № 419
- Про затвердження Типового договору про участь у фонді фінансування будівництва. 20 березня 2013 р. № 227
- Про затвердження Порядку організації та координації роботи з перепідготовки і підвищення кваліфікації спеціалістів з питань фінансового моніторингу. 19 серпня 2015 р. № 610

- Деякі питання організації фінансового моніторингу. 5 серпня 2015 р. № 552
- Про Порядок здійснення контролю у сфері державної реєстрації. 21 грудня 2016 р. № 990
- Про експертну грошову оцінку земельних ділянок. 11 жовтня 2002 р. № 1531
- Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна. 21 серпня 2014 р. № 358
- Про затвердження Порядку визнання Фондом державного майна статусу саморегульованої організації оцінювачів. 13 грудня 2001 р. № 1668
- Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». 10 вересня 2003 р. № 1440
- Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна». 28 жовтня 2004 р. № 1442

1.5. Нормативно-правові акти СДФМ:

1.5.1 Накази Мінфіну:

- Про затвердження Критеріїв, за якими оцінюється рівень ризику суб'єкта первинного фінансового моніторингу бути використаним з метою легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення. 26 січня 2016 р. № 18
- Деякі питання застосування санкцій Державною службою фінансового моніторингу України. 27 березня 2015 р. № 366
- Про затвердження Порядку проведення перевірок Державною службою фінансового моніторингу України суб'єктів первинного фінансового моніторингу. 14 квітня 2015 р. № 436
- Про затвердження Положення про здійснення фінансового моніторингу суб'єктами первинного фінансового моніторингу, державне регулювання і нагляд за діяльністю яких здійснює Державна служба фінансового моніторингу України. 23 липня 2015 р. № 662
- Про затвердження Критеріїв ризику легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення. 8 липня 2016 р. № 584

1.5.2 Накази Мін'юсту:

- Деякі питання щодо визначення адміністратора Єдиних та Державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України. 25 червня 2015 р. № 1059/5
- Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. 22 лютого 2012 р. № 296/5
- Про затвердження Положення про здійснення фінансового моніторингу суб'єктами первинного фінансового моніторингу, державне регулювання та нагляд за діяльністю яких здійснює Міністерство юстиції України. 18 червня 2015 р. № 999/5
- Про затвердження Порядку проведення перевірок Міністерством юстиції України та його територіальними органами суб'єктів первинного фінансового моніторингу. 3 травня 2015 р. № 673/5
- Про затвердження Порядку розгляду справ про порушення вимог законодавства, що регулює діяльність у сфері запобігання та протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, та застосування санкцій. 28 травня 2015 р. № 810/5

1.5.3 Рішення НКЦПФР:

- Про затвердження Положення про реєстрацію випуску сертифікатів фонду операцій з нерухомістю, проспекту емісії, звіту про результати розміщення сертифікатів фонду операцій з нерухомістю, погашення сертифікатів фонду операцій з нерухомістю та скасування реєстрації випуску. 29 листопада 2016 р. № 1174
- Про затвердження Положення про здійснення фінансового моніторингу професійними учасниками ринку цінних паперів. 17 березня 2016 р. № 309

1.5.4 Розпорядження Нацкомфінпослуг:

- Про затвердження Положення про здійснення фінансового моніторингу фінансовими установами. 5 серпня 2003 р. № 25
- Про затвердження Положення про навчання, перепідготовку, підвищення кваліфікації та складання екзаменів особами, які провадять діяльність на ринках фінансових послуг. 25 грудня 2003 р. № 183

1.6. Накази Держспоживстандарту України:

- Класифікація видів економічної діяльності. 11 жовтня 2010 р. № 457

1.7. Накази Фонду державного майна України:

- Про затвердження Положення про видачу сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності. 14 березня 2002 р. № 479
- Щодо проведення перевірок саморегульованих організацій оцінювачів. 7 березня 2018 р. № 379
- Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку. 17 травня 2018 р. № 658
- Про затвердження Положення про порядок анулювання сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання та їх поновлення після анулювання. 26 березня 2006 р. № 513
- Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності. 10 липня 2013 р. № 796
- Про затвердження Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії. 13 листопада 2002 р. № 1997
- Про затвердження Загальних вимог до навчальних програм навчання оцінювачів та підвищення їх кваліфікації. 15 квітня 2004 р. № 754
- Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства. 10 червня 2013 р. № 795
- Про затвердження Порядку перевірки документів громадської організації, що претендує на визнання статусу саморегульованої організації оцінювачів. 19 грудня 2001 р. № 2357
- Про затвердження Положення про порядок рецензування звітів про оцінку майна та майнових прав рецензентами, що працюють у штаті Фонду державного майна України, його регіональних відділень та представництв. 31 жовтня 2011 р. № 1585/1
- Про затвердження Положення про порядок укладання угоди про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів. 29 жовтня 2001 р. № 1977

2. Законодавство ЄС:

- Директива (ЄС) 2015/849 Європейського парламенту та Ради «Про запобігання використанню фінансової системи для відмивання грошей та фінансування тероризму». 20 травня 2015 р. № 2015/849

3. Рекомендації, програми, дослідження та звіти:

- Аналітична доповідь до Щорічного Послання Президента України до Верховної Ради України «Про внутрішнє та зовнішнє становище України у 2017 році» (підготовлено Національним інститутом стратегічних досліджень)
- Міжнародні стандарти з протидії відмиванню доходів та фінансуванню тероризму і розповсюдженню зброї масового знищення (Рекомендації FATF)
- Посібник FATF
- Програма «Соціально-економічна модернізація України та формування інноваційної моделі розвитку»
- Дослідження «Науково-теоретичні проблеми формування, розвитку та інституційної побудови правової економіки в Україні»
- Кримінологічна характеристика способів вчинення шахрайств в сфері обороту житлової нерухомості // Часопис Академії адвокатури України: електрон. наук. фах. вид. / Акад. адвокатури України. – К.: 2014. – Том 7. – №2 (23). – С. 33-40
- Вчений А. М. Ізовітов (джерело – Вивчення та попередження злочинності в сфері земельного ринку в Україні: дис. канд. юрид. наук: 12.00.08 / А. М. Ізовіта. – Одеса: НУОЮА, 2014. – 236 с.)
- Звіт про антилегалізаційні заходи та заходи запобігання корупції у секторі нерухомості у чотирьох ключових ринках опубліковано організацією «Трансперенсі Інтернешнл» (2017 рік)
- Звіт про національну оцінку ризиків (supra-national risk assessment)
- Типологічне дослідження «Ризики використання готівки»
- Видання «Підприємство, господарство і право» (№ 3 за 2017 рік) стаття «Земельні правовідносини в Україні»

4. Листи Міністерства юстиції України, Національно комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, Державної фіскальної служби України та Фонду державного майна України.

5. Офіційні веб-сайти:

- офіційний веб-сайт Держфінмоніторингу
- офіційний веб-сайт ДФС
- офіційний веб-сайт ГПУ
- офіційний веб-сайт СБУ
- офіційний веб-сайт Мін'юсту
- офіційний веб-сайт Держкомстату
- офіційний веб-сайт НАБУ
- офіційний веб-сайт НБУ
- офіційний веб-сайт Національної поліції
- офіційний веб-сайт Нацкомфінпослуг
- офіційний веб-сайт ГУНП у м. Києві
- офіційний веб-сайт ФДМУ

Перелік скорочень

БК	Легалізація (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом
ВНУП	Визначені нефінансові установи та професії
ГПУ	Генеральна прокуратура України
Директива	Директива (ЄС) 2015/849 Європейського парламенту та Ради «Про запобігання використанню фінансової системи для відмивання грошей та фінансування тероризму»
Держспоживстандарт	Державний комітет України з питань технічного регулювання та споживчої політики
ДФС	Державна фіскальна служба України
ДП «НАІС»	Державне підприємство «Національні інформаційні системи»
ЕЦП	Електронний цифровий підпис
КВЕД	Класифікація видів економічної діяльності
Мінфін	Міністерство фінансів України
Мін'юст	Міністерство юстиції України
НКЦПФР	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
НОР	Національна оцінка ризику
НАБУ	Національне антикорупційне бюро України
Нацкомфінпослуг	Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг
ПАТ	Публічне акціонерне товариство
ПВК/ФТ	Протидія відмиванню коштів та фінансуванню тероризму
ПВК	Протидія відмиванню коштів
ПО	Правоохоронні органи
ПФР	Підрозділ фінансової розвідки
Рекомендації FATF	Міжнародні стандарти з протидії відмиванню доходів та фінансуванню тероризму і розповсюдженню зброї масового знищення
СДФМ	Суб'єкти державного фінансового моніторингу
СПФМ	Суб'єкти первинного фінансового моніторингу
ФТ	Фінансування тероризму
ФФБ	Фонд фінансування будівництва
ФОН	Фонд операцій з нерухомістю
SNRA	Звіт про національну оцінку ризиків (supra-national risk assessment)
CDD	Належна перевірка клієнта
STR	Підозрілі транзакції
MONEYVAL	Комітет експертів Ради Європи з питань оцінки заходів протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму

**ДЕРЖАВНА СЛУЖБА
ФІНАНСОВОГО МОНІТОРИНГУ УКРАЇНИ**

вул. Білоруська, 24 м. Київ, 04050, Україна
тел.: (38044) 594 16 01
факс: (38044) 594 16 00
e-mail: sdfm@sdfm.gov.ua www.sdfm.gov.ua