

УТВЕРЖДЕНО
Решением Правления СРО ААС
от 09.10.2023 года (протокол № 643)

РАЗЪЯСНЕНИЕ ПО ВОПРОСАМ ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ ЛЕГАЛИЗАЦИИ (ОТМЫВАНИЮ) ДОХОДОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРЕСТУПНЫМ ПУТЕМ, И ФИНАНСИРОВАНИЮ ТЕРРОРИЗМА ПРИ ОКАЗАНИИ АУДИТОРСКИХ УСЛУГ В ОТНОШЕНИИ РИЭЛТОРОВ, А ТАКЖЕ ПОСРЕДНИКОВ ПРИ ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1. Общая характеристика риэлтерского сектора

В целях Федерального закона № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»¹ (далее – Закон № 115-ФЗ) организации, оказывающие посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества отнесены к организациям, осуществляющим операции с денежными средствами или иным имуществом (ст. 5 Закона № 115-ФЗ). Посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества (*деятельность агентств недвижимости, риэлтерских фирм - код ОКВЭД - 68.31*) регулируются положениями глав 39, 49, 51, 52 ГК РФ.

П.8 Постановления Правительства РФ от 11.01.2000 N 28 определено: «агентства недвижимости, *риэлтерские фирмы (далее по тексту риэлтерские фирмы) - юридические лица, являющиеся профессиональными посредниками на рынке купли - продажи жилья. К функциям риэлтеров относятся подбор вариантов купли - продажи жилья для заемщиков и продавцов жилья, помощь в заключении сделок по купле - продаже, организация продажи жилья по поручению других участников рынка жилья, участие в организации проведения торгов по реализации жилья, на которое обращено взыскание*». В Информационном письме Росфинмониторинга от 12 мая 2021 г. N 62 "О разъяснении отдельных вопросов применения норм законодательства о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма, организациями и индивидуальными предпринимателями, оказывающими посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества" отмечено, что кроме риэлтерских фирм посреднические услуги могут оказывать юридические лица/индивидуальные предприниматели в качестве агента между застройщиком и потенциальными покупателями недвижимости – физическими лицами. При этом независимо от указанного юридическим лицом/индивидуальным предпринимателем кода ОКВЭД их принадлежность к субъектам Федерального закона № 115-ФЗ будет определяться совокупностью аспектов - наличием соответствующего кода ОКВЭД, характером и условием агентского договора, фактически оказываемыми услугами, как застройщику, так и привлекаемым клиентам.

Требования законодательства о ПОД/ФТ распространяются на субъектов Федерального закона N 115-ФЗ независимо от того, является ли предоставление посреднических услуг при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества их основным видом деятельности или дополнительным, является ли услуга разовой или постоянной, выступают они стороной в сделке по доверенности или нет, участвуют в расчетах (принимают деньги на свой счет) или нет.

Сами посреднические услуги по купле-продаже недвижимого имущества - это услуги по подбору для клиентов вариантов объектов недвижимости для их купли-продажи, помощь в заключении клиентами сделок по купле-продаже недвижимости, организация продажи

¹ Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»

объектов недвижимости по поручению данных лиц, а кроме того иная деятельность, связанная с оказанием содействия в купле-продаже недвижимого имущества.

Таким образом, под оказанием посреднических услуг при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества понимаются такие виды посредничества, когда организация и индивидуальный предприниматель выступает от имени и по поручению участника сделки с недвижимым имуществом, непосредственно участвует в такой сделке и, соответственно, самостоятельно (но в интересах представляемого) осуществляет операции с денежными средствами или названным подконтрольным имуществом, а также осуществляющих подбор вариантов объектов недвижимости для их последующей купли-продажи, помощь в заключении клиентами сделок по купле-продаже объектов недвижимости, организации продажи объектов недвижимости по поручению данных лиц.

На риэлторов и посредников распространяются следующие обязанности по исполнению требований законодательства о ПОД/ФТ (кроме предоставления сведений об операциях (сделках), подлежащих обязательному контролю) для риэлторов сохранены в полном объеме.

- до начала предоставления посреднических услуг при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества встать на учет в Росфинмониторинг;
- осуществлять внутренний контроль согласно разработанным и актуальным правилам внутреннего контроля;
- назначить специальное должностное лицо, ответственное за реализацию правил внутреннего контроля;
- проводить обучение сотрудников в целях ПОД/ФТ (вводный и дополнительный инструктаж), проходить целевой инструктаж и повышать уровень знаний в сфере ПОД/ФТ;
- использовать функционал Личного кабинета, в том числе для просмотра/скачивания актуального Перечня организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму, решения межведомственного координационного органа, осуществляющего функции по противодействию финансированию терроризма, о замораживании (блокировании) денежных средств или иного имущества, Перечня организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к распространению оружия массового уничтожения (далее - Перечни);
- с учетом просмотра/скачивания Перечней проводить идентификацию и изучение клиентов (их представителей, выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев);
- с учетом просмотра/скачивания Перечней проводить не реже чем один раз в три месяца проверки наличия среди своих клиентов организаций и физических лиц, в отношении которых применены либо должны применяться меры по замораживанию (блокированию) денежных средств или иного имущества, и представлять сведения о таких проверках в Росфинмониторинг ([ФЭС 3-ФМ](#));
- выявлять операции, вызывающие подозрение на ОД/ФТ, и в установленном порядке представлять сведения о них в Росфинмониторинг (код 6001);
- проводить не реже одного раза в полугодие внутренние проверки выполнения правил внутреннего контроля и иных требований законодательства о ПОД/ФТ.

К операции, подлежащей обязательному контролю в силу [п. 1.1 ст. 6](#) Федерального закона N 115-ФЗ, в отношении которой у риэлтора или посредника возникает обязанность представить сведения, относят операцию с денежными средствами, осуществляемую по сделке купли-продажи недвижимого имущества равную или превышающую 5 миллионов рублей либо равную сумме в иностранной валюте, эквивалентной 5 миллионам рублей, или превышающую ее.

Согласно Информационному письму Росфинмониторинга от 24 августа 2022 г. N 66:

- риэлтор/посредник в любом случае обязан отчитаться о наличных и безналичных операциях с денежными средствами, проводимыми клиентом риэлтора/посредника по сделке купли-продажи недвижимости (не о самом факте сделки, а именно по операции).

При этом не имеет значения участвует ли риэлтор/посредник в расчетах или сопровождает ли расчеты. Росфинмониторинг обращает внимание на то, что даже в случае, если риэлтор/посредник не обладает информацией о расчетах по сделке, он обязан отчитаться исходя из сведений, имеющихся в договоре купли – продажи недвижимости;

- риэлтору/посреднику необходимо отчитываться только по договорам купли-продажи (ДКП). Операции (сделки), осуществляемые в рамках договоров долевого участия, в том числе переуступки прав требования по нему, ренты, дарения, аренды и пр. не попадают под требования обязательного контроля;

- если информация о платеже стала известна риэлтору/посреднику уже после трех дней с даты совершения операции, то все равно такую информацию о такой операции представляется в Росфинмониторинг, но указывается дата выявления операции, и риэлтору/посреднику необходимо обязательно хранить все документы в подтверждение того факта, что информация стала известна позднее 3-хдневного срока.

2. Оценка угрозы вовлечения субъектов сектора в «теневые» группы, использующие типологии ОД/ФТ.

Так как риэлтерский сектор характеризуется, в целом, повышенным уровнем криминализированности, поскольку факты приобретения недвижимого имущества на преступные доходы фигурируют в материалах уголовных дел по статьям 174, 174.1, 159, 160 Уголовного кодекса Российской Федерации, то на аудиторов возлагается большая ответственность по выявлению и передаче в Росфинмониторинг сведений о подозрительных сделках клиента.

Влияние на классификацию риэлторов по уровню их риска оказывает масштаб их бизнеса, набор предоставляемых услуг.

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

- Сфера недвижимости представлена сделками с недвижимостью, которые заключаются участниками самостоятельно (без посредников);
- предпочтение отдается юридическому сопровождению сделки с помощью независимых юристов;
- развитие банковских онлайн-сервисов по регистрации сделок купли-продажи недвижимого имущества, что, вероятно, обусловит снижение количества риэлторов в перспективе.

Преступления по указанным статьям совершаются в основном как связанные с незаконным приобретением недвижимого имущества (приобретением на преступные доходы), лицами в большинстве случаев не представителями риэлторского сектора, а преступные элементы, использующие инфраструктуру сектора.

При этом если говорить более широко о рынке купли/продажи недвижимости, то наибольшую угрозу с точки зрения ОД представляют *инвестиции в строительство* (как правило, без привлечения риэлторов), а также *инвестирование сомнительного капитала в объекты недвижимости за рубежом*, что обусловлено, прежде всего, недостаточной прозрачностью бенефициарных собственников объектов недвижимости, приобретенных в иностранных юрисдикциях. При этом инвестирование может быть как по заниженным, так и по завышенным ценам.

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

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

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

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

Также потенциально существует угроза ФТ – приобретение недвижимости и передача его в распоряжение террористам, использование средств, полученных от продажи недвижимости на финансирование террористических групп.

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

3. Характеристика уязвимости

Уязвимость — это свойство, присущее системе, которое делает ее «доступной» для незаконного использования в целях ПОД/ФТ.

Росфинмониторингом проводится оценка уязвимости сектора на предмет удобства и видимости каналов, позволяющих реализоваться угрозам.

В силу использования инфраструктуры сектора (недвижимость) в противоправных схемах необходимо учитывать, что ущерб в этом секторе причиняется непосредственно гражданам.

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

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

Отсутствие или несвоевременное прохождение обучения в форме целевого инструктажа, внутреннего обучения сотрудников	Отсутствие ПВК
--	----------------

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

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

- операции купли-продажи недвижимого имущества в безналичной форме совершаются при участии кредитной организации, что является дополнительным контролем;
- операции с недвижимостью свыше 5 млн. руб. подлежат обязательному контролю и направлению сведений о них в Росфинмониторинг.

Что бы определить уязвимость аудитору необходимо сосредоточиться на слабых местах в системе или мерах контроля в сфере ПОД/ФТ и на характеристиках, продуктов, которые делают их привлекательными в целях ПОД/ФТ

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

Вывод: относительная легкость доступа на рынок позволяет недобросовестным участникам использовать его инфраструктуру в «теневых» схемах. Вместе с тем оценка уровня законопослушности в секторе, формируемая в режиме дистанционного мониторинга и в результате проверочных мероприятий, в том числе аудиторских в отношении его субъектов позволяет сделать вывод об умеренном уровне уязвимости и минимизировать нарушения.

4. Риски использования риэлторского сектора в схемах ОД/ФТ

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

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

В значительной мере риски вовлечения сектора в противоправные схемы (риск мошенничества, коррупции) нивелируется государственным контролем (налоговым, таможенным законодательством), а также кредитными организациями, но и аудиторы вносят свою значительную лепту в декриминализацию этого бизнеса.

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

НДФЛ, рост числа безналичных расчетов, введение аудиторского контроля за сделками и др.) позволили в определенной степени минимизировать угрозы использования недвижимости в схемах ОД.

Кроме того, в последние годы в Российской Федерации наметился тренд на замещение услуг, оказываемых риелторами по подбору для клиента объектов недвижимости альтернативными электронными системами, реализованными в сети «Интернет». Целый ряд такого рода сервисов по подбору квартир организован банковскими структурами для продвижения на рынок ипотечных продуктов, поэтому и аудиторы банков обязаны при проверке учитывать специфику данного сектора.

Несмотря на то, что Росфинмониторингом факты использования инфраструктуры сектора для целей финансирования терроризма не выявлялись аудиторам все равно необходимо учитывать, что террористическими группами потенциально могут быть использованы доходы от продажи или сдачи в аренду недвижимого имущества, принадлежащего террористам или организациям, где террористы являются бенефициарными владельцами.

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

5. Особенности аудиторских процедур при проверке организаций риэлторского сектора

При проведении аудиторских проверок аудиторам необходимо учитывать, что сектор риэлторов неоднороден по специфике деятельности и масштабам бизнеса, что отражается на существенных различиях в уровнях риска использования сегментов сектора в схемах ОД/ФТ.

В силу использования инфраструктуры сектора (недвижимость) в противоправных схемах, причиняющих ущерб непосредственно гражданам, аудитору необходимо уделять повышенное внимание к данному сектору

При проведении аудиторской проверки аудиторам необходимо дополнительно проверить выполняют ли риелторы специальные, возложенные на них Законом 115-ФЗ функции, а именно:

- до начала предоставления посреднических услуг при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества встали ли на учет в Росфинмониторинг. В соответствии с п.9 ст.7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма контроль за исполнением законодательства о ПОД/ФТ риэлторами возложен на Росфинмониторинг;

- осуществляется ли внутренний контроль согласно разработанным и актуальным правилам внутреннего контроля;

- назначено ли специальное должностное лицо, ответственное за реализацию правил внутреннего контроля;

- проводится ли обучение сотрудников в целях ПОД/ФТ (вводный, дополнительный, целевой инструктаж и повышение уровня знаний в сфере ПОД/ФТ);

- используется ли функционал Личного кабинета, в том числе для просмотра/скачивания актуального Перечня организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму, решений межведомственного координационного органа, осуществляющего функции по противодействию финансированию терроризма, о замораживании (блокировании) денежных средств или иного имущества, Перечня организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к распространению оружия массового уничтожения (далее - Перечни);

- с учетом просмотра/скачивания Перечней проводится ли идентификацию и изучение клиентов (их представителей, выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев);

- с учетом просмотра/скачивания Перечней проводятся ли не реже чем один раз в три месяца проверки наличия среди своих клиентов организаций и физических лиц, в отношении которых применены либо должны применяться меры по замораживанию (блокированию) денежных средств или иного имущества, и представляются ли сведения о таких проверках в Росфинмониторинг ([форма ФЭС 3-ФМ](#));

- выявляются ли операции, вызывающие подозрение на ОД/ФТ;

- проводятся ли не реже одного раза в полугодие внутренние проверки выполнения правил внутреннего контроля и иных требований законодательства о ПОД/ФТ.

Аудиторам следует учитывать описанные выше тенденции сокращения рынка аудиторских услуг, так как сокращение услуг может привести к недобросовестным действиям отдельных риэлторов особенно в небольших риэлторских организациях, где мало сотрудников и внутренний контроль снижен.

Так же следует аудиторам учитывать, что при проверке отдельных организаций, для которых риэлторские услуги не являются профильными необходимо так же учитывать и особенности риэлторского бизнеса. Например, Сбербанк России создал собственную федеральную базу выставленных на продажу объектов недвижимости (Приложение «ДомКлик»):

- оценивается стоимость жилой недвижимости для проведения ипотечной сделки;
- удаленно проверяется юридическая «чистота» объекта недвижимости;
- участие в подаче документов на регистрацию в Росреестр.

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

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

Несмотря на то, что сектор риэлторов информирован о возможностях вовлечения в противоправную деятельность и о рисках ОД/ФТ и принимает меры по их недопущению аудиторам, следует уделять повышенное внимание при проведении проверок предприятий данного сектора.

Аудиторам необходимо учитывать, что осуществляемая Росфинмониторингом надзорная деятельность основывается на концепции риск-ориентированного подхода, предусматривающего повышенное внимание к поднадзорным субъектам, имеющим высокие риски нарушения требований законодательства о ПОД/ФТ. Данный подход применяется для того, чтобы меры надзорного реагирования соответствовали выявленным рискам. Субъекты риэлтерской деятельности подразделяются на 4 группы (в зависимости от уровня риска):

- с низким уровнем риска проводится текущий мониторинг,
- с умеренным уровнем риска - профилактические мероприятия,
- с повышенным уровнем риска - адресное взаимодействие, корректирующие меры (в форме направления письма руководству, дистанционные формы обучения и др.),
- с высоким уровнем риска - документарные и выездные проверки, а также направляются материалы в правоохранительные структуры.

Так как инвестирование в строительстве может повлечь легализацию (описано выше), то поэтому аудиторам необходимо уделить особое внимание на объекты инвестирования в строительстве.

6. Уведомление Росфинмониторинга аудиторскими организациями, индивидуальными аудиторами

Аудиторским организациям, индивидуальным аудиторам при оказании аудиторских услуг в отношении риэлторского сектора необходимо помнить, что при возникновении любых оснований полагать, что сделки или финансовые операции аудируемого лица могли или могут быть осуществлены в целях ПОД/ФТ/ФРОМУ (в том числе с учетом вопросов, рассмотренных в настоящем Разъяснении), необходимо уведомить об этом Росфинмониторинг (п. 3.2 ч.2 ст. 13 Федерального закона «Об аудиторской деятельности»² и п. 2.1 ст. 7.1 Закона № 115-ФЗ).

Председатель Комитета по противодействию коррупции и легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма СРО ААС

к.ю.н.

В.В. Бутовский

² Федеральный закон от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности»

