

# ФАТФ ♦ ГМФД

Группа разработки финансовых мер  
борьбы с отмыванием денег

## **ОТМЫВАНИЕ ДЕНЕГ И ФИНАНСИРОВАНИЕ ТЕРРОРИЗМА ЧЕРЕЗ СЕКТОР НЕДВИЖИМОСТИ**

29 июня 2007 года

**© ФАТФ/ОЭСР 2008**

**Все права защищены. Запрещается воспроизводить, копировать, распространять или передавать настоящую публикацию без письменного разрешения.**

**Заявления на получение разрешения о воспроизведении всей или части настоящей публикации принимаются по адресу:**

**секретариат ФАТФ, ОЭСР, улица Андре Паскаля, 2,  
75775 Париж Седекс 16, Франция**

## Содержание

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	4
ВВЕДЕНИЕ. ОСОБЕННОСТИ СЕКТОРА НЕДВИЖИМОСТИ .....	4
ОСНОВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ .....	7
Типология 1. Использование сложных залогов или кредитного финансирования .....	7
Схемы, основанные на кредитовании .....	7
Схемы предоставления компенсационного кредита .....	8
Типология 2. Использование специалистов нефинансового сектора .....	9
Получение доступа к кредитно-финансовым учреждениям через определенных лиц .....	9
Помощь при покупке или продаже имущества .....	10
Трастовые счета .....	11
Управление компаниями .....	12
Типология 3. Использование корпоративных субъектов .....	12
Оффшорные компании .....	13
Стороны правовых соглашений .....	13
Фиктивные компании .....	15
Компании, управляющие имуществом .....	16
Некоммерческие инвестиционные компании по операциям с недвижимостью .....	17
Типология 4: Манипуляции при оценке имущества .....	18
Переоценка и недооценка имущества .....	18
Серия продаж и покупок .....	18
Типология 5. Использование инструментов денежно-кредитной политики .....	19
Наличные денежные средства .....	19
Чеки и денежные переводы .....	21
Типология 6. Использование ипотечных кредитов .....	22
Нелегальные денежные средства, используемые для выплаты тела ипотечных кредитов и процентов по ним .....	23
Недооценка недвижимости .....	23
Переоценка недвижимости .....	28
Типология 7. Использование инвестиционных схем и кредитно-финансовых заведений .....	29
Типология 8. Использование имущества с целью сокрытия денег, полученных преступным путем .....	31
Инвестиции в гостиничные комплексы, рестораны и подобные предприятия .....	31
ПРЕДУПРЕЖДАЮЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ .....	33
ВОПРОСЫ ДЛЯ РАССМОТРЕНИЯ .....	34
Развивающиеся рынки .....	34
Денежные переводы .....	35
Нотариусы, регистраторы и подобные лица .....	36
ПРИЛОЖЕНИЕ А. ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	38
ПРИЛОЖЕНИЕ В. ПРЕДУПРЕЖДАЮЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ .....	40
ПРИЛОЖЕНИЕ С. ПОЛНЫЙ АНАЛИЗ ТИПОЛОГИЙ С 1-й ПО 6-ю .....	44
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	49

## ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. В различных отчетах, сделанных ФАТФ за последние несколько лет, подчеркивалось, что сектор недвижимости может использоваться преступными организациями для отмывания денег, полученных незаконным путем<sup>1</sup>. Цель настоящего отчета состоит в том, чтобы предоставить больше информации по этой теме и показать возможные методы использования операций с недвижимостью для отмывания денег или финансирования терроризма.
2. Настоящее исследование преследовало две цели: во-первых, изучить средства, предоставляющие возможность пропускать нелегальные деньги через сектор недвижимости и интегрировать их в легальную экономику; во-вторых, оно определяет некие контрольные точки, которые помогли бы противодействовать этому явлению. Одним из наиболее эффективных путей понимания неправомерного использования этого сектора является анализ конкретных случаев; исходя из этого, отчет основывается в первую очередь на информации, предоставленной членами ФАТФ и других организаций.
3. Некоторые особенности сектора недвижимости делают его привлекательным для возможного неправомерного использования для отмывания денег или финансирования терроризма. Отчет рассматривает причины такого явления. На нескольких конкретных примерах, проанализированных для этого проекта, было выявлено несколько основных технологий, таких, как использование простых и сложных кредитов, специалистов нефинансового сектора, корпоративных объектов и других. В отчете кратко описываются эти технологии с приведением одного или нескольких наиболее убедительных примеров. Часть исследования касается частного сектора, для чего на основании анализа таких случаев был составлен перечень показателей рисков. Такие показатели могут помочь кредитно-финансовым учреждениям или другим организациям, участвующим в определенных операциях с недвижимостью, предпринять меры по надлежащей проверке клиентов и провести анализ рисков, связанных с новыми и уже существующими клиентами.
4. Проект рассматривает три вида деятельности, которые кажутся наиболее уязвимыми с точки зрения их неправомерного использования в схемах по отмыванию денег и, соответственно, наиболее подходящими для дальнейшего анализа. Почти во всех приведенных случаях используется электронный денежный перевод как способ перевода денег на определенном этапе. К тому же, в развивающихся странах чаще возникают случаи неправомерного использования сектора недвижимости. Вследствие роста мирового рынка ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью, и развития инвестиционных фондов недвижимости, расширяются и возможности для инвестирования в недвижимость. Эта тенденция затронула и развивающиеся рынки. Транзакции с целью отмывания денег могут легко маскироваться под реальные коммерческие транзакции среди огромного количества осуществляющихся транзакций. Усложняет вопрос еще и то обстоятельство, что очень часто в менее экономически развитых странах отсутствуют средние рыночные цены на недвижимость, скорее всего, цены зависят от вида экономической деятельности или района. К тому же, для завершения транзакций с недвижимостью на определенном этапе невозможно обойтись без экспертов по правовым вопросам. Конкретные случаи, приведенные в данном исследовании, принадлежат именно к этой категории, и, если они не охвачены обязательствами по ПОД/ФТ, то часто являются самым слабым звеном в процессе.

## ВВЕДЕНИЕ. ОСОБЕННОСТИ СЕКТОРА НЕДВИЖИМОСТИ

5. Сектор недвижимости заслуживает более тщательного рассмотрения из-за огромного количества денежных транзакций, его значительного социального воздействия и часто возникающих случаев отмывания денег (а в некоторых случаях финансирования терроризма) и налогового мошенничества<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Этот отчет опирается на исследование, выполненное проектной группой на основании типологий ФАТФ. Проектной группой ФАТФ руководили Испания и Нидерланды с участием Австралии, Бельгии, Канады, Японии, Лиссабона, Люксембурга, Мексики, Мьянмы, Норвегии, Пакистана, Португалии, Южной Африки, Южной Кореи, Швеции, Украины, Великобритании, США, Интерпола, Европейского центрального банка и Организации экономического сотрудничества и развития.

<sup>2</sup> Следует отметить, что в своем отчете по недвижимости ОЭСР (подгруппа по борьбе с налоговыми преступлениями и

Злоупотребления в этом секторе также негативно сказываются на политической, институциональной и экономической ситуации. Более того, так как рынок недвижимости является международным, часто крайне трудно распознать транзакции в сфере недвижимости, связанные с отмыванием денег или финансированием терроризма.

6. Исходя из того, что приобретение или продажа имущества является одной из самых крупных транзакций, осуществляемых семьей или физическим лицом, изменение цен на имущество оказывает значительное влияние на процесс принятия решения потенциальными покупателями и продавцами недвижимости. Колебания цен на недвижимость влияют на выбор места работы и учебы и на собственные средства владельца. Кроме того, так как стоимость имущества влияет на арендную плату, колебания цен способствуют распределению материальных ценностей между арендодателем и арендатором. И, наконец, цены на недвижимость оказывают значительное влияние на строительство. В совокупности эти факторы предполагают, что колебание цен на недвижимость может влиять на экономическую деятельность и стабильность цен, оказывая воздействие на совокупный спрос и предложение, распределение дохода и дебиторскую задолженность населения<sup>3</sup>.

7. Тем не менее, трудно проследить и объяснить изменение цен на недвижимость из-за отсутствия надежной единой информации. Рынки собственности географически разделены, и местные цены на недвижимость устанавливаются с учетом многочисленных факторов. Понимание факторов, которые лежат в основе ценообразования на рынке недвижимости, чрезвычайно важно.

8. Исторически сложилось так, что существует рынок коммерческой и жилой недвижимости, и такое имущество может покупаться и продаваться, управляться и (или) строиться. Совсем недавно возникли новые виды инвестиций, включая *инвестиционные имущественные фонды (PIF)* и *инвестиционные фонды недвижимости (REIT)*. Такие финансовые инструменты позволяют обычным гражданам инвестировать в рынки (что раньше было доступно только богатым людям), создавая, таким образом, диверсифицированный портфель ценных бумаг.

9. Инвестиции в сектор недвижимости являются выгодными как для законопослушных граждан, так и для лиц, неправомерно использующих этот сектор в преступных целях. Цены на недвижимость постоянно растут, и многие страны стимулируют покупателей, предоставляя государственные субсидии и уменьшая налоги. Однако наиболее важным для неправомерного использования сектора преступниками является возможность сокрытия действительного источника денежных средств и личности (конечного) бенефициарного владельца недвижимого имущества, являющиеся основными элементами отмывания денег.

10. Таким образом, сектор недвижимости очень важен для экономики в целом и финансовой системы в особенности. Широкое использование механизмов, позволяющих населению выйти на рынок недвижимости, устранение персональных ограничений на владение имуществом, экономическое развитие и рост туризма во многих регионах — все это ведет к росту финансовых транзакций в сфере недвижимости в геометрической прогрессии. Исключительные возможности для неправомерного использования этих процессов позволяют преступникам интегрировать нелегальные средства в финансовую систему и успешно ими пользоваться.

11. Благодаря недавнему введению международных норм страны предпринимают различные меры противодействия отмыванию денег и финансированию терроризма в финансовом секторе, который включает, в числе прочих, банки и кредитные союзы. Из-за стремления нелегальной деятельности переориентироваться на другие финансовые или экономические зоны, в которых не ведется строгий

---

отмыванием денег) заметила, что во многих странах налоговые органы расследуют такие случаи совместно с другими правоохранительными органами. Иногда может проводиться параллельное расследование случаев налогового мошенничества и отмывания денег. ОЭСР изучила случаи налогового мошенничества и отмывания денег, связанные с недвижимостью, наряду с кражами личной информации и мошенничеством с личной информацией. Также было разработано учебное пособие для налоговых инспекторов, которое может помочь им при расследовании и составлении отчетов при появлении подозрений в отмывании денег и финансировании терроризма. Этот секретный отчет рассматривает следующие вопросы: масштаб и особенности такого явления, способы успешного выявления и расследования случаев, список предупреждающих показателей (каталог), выгоды от сотрудничества между несколькими органами (включая эффективный обмен информацией), результаты проверок соблюдения требований ФАТФ, способы предотвращения рисков и составление списков анализируемых конкретных случаев.

<sup>3</sup> Европейский центральный банк (2006 год).

надзор или в которых возможность обнаружения чрезвычайно мала, страны должны предпринимать усиленные меры по ПОД/ФТ в других экономических секторах, если они хотят должным образом противостоять такой угрозе. Для этого сектор недвижимости должен вовлекать таких основных действующих лиц, как агенты по операциям с недвижимостью, консультанты по правовым вопросам и нотариусы.

## ОСНОВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

12. Существуют методы, технологии, механизмы и инструменты<sup>4</sup>, с помощью которых возможно неправомерное использование сектора недвижимости. Многие такие методы являются незаконными; однако некоторые из них могут считаться вполне законными, если они напрямую не связаны со схемами отмывания денег или финансирования терроризма (или если такие связи не могут обнаруживаться). Рассматривая прошедшие случаи отмывания денег и финансирования терроризма, настоящее исследование выделило наиболее употребительные и общие методы и сгруппировало их в соответствии с «типологиями».

- Использование сложных залогов или кредитного финансирования.
- Использование специалистов нефинансового сектора.
- Использование корпоративных субъектов.
- Манипуляции при оценке имущества.
- Использование инструментов денежно-кредитной политики.
- Использование ипотечных кредитов.
- Использование инвестиционных схем и кредитно-финансовых учреждений.
- Использование имущества с целью сокрытия денег, полученных преступным путем.

### Типология 1. Использование сложных залогов или кредитного финансирования

13. Межфирменный кредит стал инструментом, часто используемым как средство получения денежных средств. Легкость получения таких кредитов делает их крайне популярными среди населения. Такие кредиты также часто используются в секторе недвижимости. При частом использовании инструмента может возникнуть возможность злоупотреблений. В зависимости от структуры кредита, возможно использование двух различных схем.

#### Схемы, основанные на кредитовании

14. На основании отчетов службы разведки и правоохранительных органов можно сделать вывод, что схемы, основанные на кредитовании, используются преступниками для прямой или не прямой покупки имущества посредством приобретения акций инвестиционных фондов недвижимости. В основном, преступники сами одалживают деньги, создавая видимость того, что такие денежные средства являются законными и, соответственно, получены в результате ведения действительной хозяйственной деятельности. В этом случае цель кредита — придать такому источнику денег видимость законного и скрыть настоящую личность сторон транзакции или ее реальный характер<sup>5</sup>.

#### Анализ конкретного случая 1.1. Выручка, полученная от контрабанды наркотиков, легализируемая посредством операций с недвижимостью

(Основное правонарушение — отмывание денег посредством фальшивых кредитных договоров.)

Физическое лицо основало три компании. Оно имеет акции на предъявителя в одной из компаний. Чтобы скрыть свое участие в компаниях, физическое лицо использует подставное лицо и фирму по предоставлению услуг доверительного управления и компаний<sup>6</sup> в качестве законных представителей. Для каждой компании законные представители открывают расчетные счета в трех разных банках в различных юрисдикциях. Физическое лицо разрабатывает схему, основанную на кредитовании, для передачи, рассредоточения и интегрирования своих денег, полученных преступным путем. Затем оно

<sup>4</sup> В этом отчете используется терминология, обычно используемая ФАТФ в различных проектах. Смотрите Приложение А к данному отчету и документы ФАТФ (2005 года), где даны подробные объяснения.

<sup>5</sup> Отсутствие информации вызвано интернационализацией этих структур, и из-за их специфического характера трудно понять действительные отношения между различными корпоративными объектами, участвующими в кредитовании, быть уверенными в происхождении денежных средств и, соответственно, определить, связаны ли они с преступной деятельностью или нет. В некоторых случаях используются кредиты оффшорных компаний. Смотрите документы ФАТФ (2006 года) для получения более подробной информации об использовании юридических лиц для отмывания денег.

<sup>6</sup> Смотрите Приложение А, в котором дано определение этого и других терминов.

смешивает нелегальные денежные средства с деньгами, полученными легальным путем.

Затем подставное лицо покупает недвижимость. Для финансирования этой транзакции оно договаривается о кредитовании одной компании другой компанией.

*Более подробное (пошаговое) описание этой схемы представлено в Приложении С.*

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Источник денежных средств, используемый для финансирования реальной транзакции с недвижимостью, был заграничным, в частности, из оффшорной юрисдикции или юрисдикции со строгим соблюдением банковской тайны.**
- **Кредитором денег является оффшорная компания, которая не имела прямого отношения к заемщику денег.**
- **В кредитной транзакции не участвовало кредитно-финансовое учреждение.**
- **Кредитор и заемщик не подписывали кредитный договор.**
- **Кредитный договор не имел законной силы.**
- **Информация, указанная в кредитном договоре, была несоответствующей или неверной.**
- **Условия кредитного договора были необычными (например, не требовалось дополнительное обеспечение).**
- **Не требовалась уплата процентов или тела кредита.**
- **Мониторинг транзакции кредитно-финансовыми учреждениями показал, что существовали транзитные счета, посредством которых поступающие из-за границы платежи немедленно переводились за границу без должного обоснования.**

*Источник — Нидерланды.*

## **Схемы предоставления компенсационного кредита**

15. Как и обычное кредитование, *компенсационные кредиты* используются в схемах отмывания денежных средств с участием недвижимости. В этом случае кредитно-финансовое учреждение предоставляет деньги при наличии дополнительного обеспечения, предоставленного заемщиком обычным способом. Однако дополнительное обеспечение, передаваемое кредитно-финансовому учреждению, происходит из преступной или террористической деятельности. Хотя кредитно-финансовые учреждения должны сообщать о существовании таких денежных средств в досье риска, в некоторых случаях такой анализ может содержать погрешности. Если переданное дополнительное обеспечение не указано в кредитном соглашении или отсутствует надежная информация о характере, местонахождении или стоимости дополнительного обеспечения, такой кредит не является компенсационным.

### **Анализ конкретного случая 1.2. Использование компенсационного кредита для отмывания денег**

(Основное правонарушение — фальшивый кредитный договор, в частности, невозможность предоставления информации об обеспечении, лежащем в основе кредита, и отмывание денег.)

Физическое лицо организовало две компании в разных юрисдикциях. Оно использовало подставное лицо и юридическое лицо (предоставляющее услуги доверительного управления и компаний) как законных представителей для сокрытия своего участия. Одна из компаний, возглавляемая подставным лицом, владела недвижимостью и получала доход, сдавая недвижимость в аренду. Физическое лицо разработало структуру компенсационного кредита для использования денег, полученных преступным путем, для инвестиций в недвижимость. Затем оно договорилось о предоставлении банковской гарантии одним банком другому в случае неуплаты кредита. Банк согласился выдать банковскую гарантию под залоговый депозит, при этом одна из компаний выступала в качестве дополнительного залога. Депонированные деньги были получены от преступной деятельности физического лица.

*Более подробное (пошаговое) описание этой схемы представлено в Приложении С.*

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **В кредитном договоре нет ссылок на дополнительное обеспечение, под которое выдавался кредит.**



- Предоставленное дополнительное обеспечение было недостаточным.
- Лицо, предоставившее дополнительное обеспечение, и другие стороны, участвующие в кредитной транзакции, неизвестны.
- Заемщик денег отказался предоставить информацию о личности и другую необходимую информацию о лице, предоставившем дополнительное обеспечение, и (или) других участниках кредитного договора.
- Сложная кредитная схема, которая ничем не оправдана.
- Неожиданная неоплата кредита.

*Источник — Нидерланды.*

## **Типология 2. Использование специалистов нефинансового сектора**

16. Исследования показали, что когда органы государственной власти предпринимают какие-либо действия против определенных методов отмывания денег, преступники изобретают другие методы. Отчасти это подтверждается тем, что более агрессивные стратегические действия и правоохранные действия увеличивают риск обнаружения преступных схем и, соответственно, повышаются оптимальные затраты на использование таких методов.

17. Эксперты ФАТФ обнаружили, что в последние годы лица, отмывающие деньги, все чаще вынуждены разрабатывать более изощренные схемы для противодействия системам контроля над ПОД/ФТ. Для этого преступники часто используют опытных специалистов, таких, как юристы, консультанты по налогам, бухгалтеры, нотариусы и регистраторы, для создания структур, необходимых для незаметного перемещения незаконных средств. Такие специалисты действуют как *лица, с помощью которых можно проникнуть в международную финансовую систему и которые преднамеренно или случайно могут помочь скрыть истинное происхождение денежных средств*<sup>7</sup>.

### **Получение доступа к кредитно-финансовым учреждениям через определенных лиц**

18. В результате анализа некоторых дел оказалось, что преступники и террористы используют специалистов, не являющихся сотрудниками кредитно-финансовых учреждений, или лиц, с помощью которых можно проникнуть в кредитно-финансовые учреждения. Это особенно важно при ведении переговоров с кредитно-финансовыми учреждениями о выдаче ипотечного кредита, открытии банковских счетов и предоставлении других финансовых продуктов для придания сделке большей правдоподобности. Есть документальные подтверждения тому, что расчетные счета были открыты на специалистов, не являющихся сотрудниками кредитно-финансовых учреждений, для проведения от их лица различных финансовых транзакций. Есть примеры депонирования наличных денег, выдачи и получения денег по чеку, пересылки денег за границу и выполнения других транзакций напрямую посредством обычных сберегательных счетов или непрямым методом через корреспондентские счета<sup>8</sup>.

#### **Анализ конкретного случая 2.1. Неправомерное использование агента по операциям с недвижимостью для получения доступа к кредитно-финансовому учреждению и финансирования терроризма**

(Основное правонарушение — предполагаемое финансирование терроризма.)

Доверительный собственник доверительного фонда, основанного в оффшорном центре, намеревался приобрести имущество в Бельгии через агента по операциям с недвижимостью.

<sup>7</sup> Документы ФАТФ (2001 года), стр. 12.

<sup>8</sup> Хотя данный вопрос не рассматривается в настоящем отчете, эксперты ФАТФ расследовали неправомерное использование корреспондентских счетов для сокрытия происхождения и назначения денежных потоков и реальных участников транзакции. В некоторых случаях неправомерное использование таких счетов связано с определенными транзакциями, особенно при использовании чеков и платежей-покрытий при осуществлении денежных переводов.

Агент по операциям с недвижимостью послал запрос в банк о возможности выдачи кредита. Банк отклонил заявление, так как доверительный фонд и специалист, не являющийся сотрудником кредитно-финансового учреждения, были использованы намеренно с целью сокрытия личности доверительного собственника. Банк подал отчет о подозрительной транзакции.

В результате расследования, проведенного подразделением финансовой разведки, обнаружилось, что один из членов правления доверительного фонда имел отношение к банку и подозревался в причастности к террористической организации.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Инструменты** — недвижимость, залог.
- **Механизмы** — банк, доверительный фонд, агент по операциям с недвижимостью.
- **Технологии** — оффшорный клиент, клиент, не имеющий счета, посредник — физическое лицо, юрисдикция с высокой степенью риска, кредит, покупка недвижимости.
- **Использованные возможности** — использование доверительного фонда и привлечение лица, не являющегося сотрудником кредитно-финансового учреждения, по-видимому, с целью сокрытия личности бенефициарного собственника.

*Источник — Бельгия, 2003 год.*

## **Помощь при покупке или продаже имущества**

19. Специалисты нефинансового сектора, такие, как нотариусы, регистраторы, агенты по операциям с недвижимостью и другие, иногда используются преступниками как лица, от которых полностью зависит проведение транзакций с недвижимостью. Благодаря профессиональной деятельности такие специалисты могут выполнять некоторые задачи, так как они занимают положение, позволяющее выявлять признаки отмывания денег и финансирования терроризма.

20. Однако вплоть до недавнего времени эти специалисты (согласно международным нормам) не были обязаны отчитываться о подозрительной деятельности подразделениями финансовой разведки (ПФР) своих стран. В некоторых странах, в которых специалисты нефинансового сектора подпадают под действие законодательства о противодействии отмыванию денег, процедуры соблюдения законодательства еще не отработаны<sup>9</sup>, так что еще нельзя сделать выводы об эффективности сотрудничества и предоставления сообщений о подозрительных операциях (СПО). Также часто возникают операционные проблемы. В некоторых случаях причиной тому были трудности централизации информации, предоставленной органами государственной власти определенной страны, в других случаях — различия правовых систем разных юрисдикций (например, общее и гражданское право).

21. Некоторые случаи показали, что роль специалистов нефинансового сектора в обнаружении незаконной деятельности в данной области является значительной. Можно привести примеры, когда нотариусы и регистраторы обнаруживали нарушения норм при подписании документов о передаче имущества (например, использование разных имен или настоятельное требование одной из сторон оплатить большую часть стоимости транзакции наличными деньгами). В других случаях одна сторона покупала землю, предназначенную для жилья, через юридическое лицо — и через некоторое время меняла целевое назначение земли для использования ее в коммерческих целях. Таким образом, специалисты, работающие в секторе недвижимости, и компании, участвующие в таких транзакциях, играют ключевую роль в выявлении схем сокрытия источников, собственников, местонахождения и контролировании средств, полученных незаконным путем.

### **Анализ конкретного случая 2.2. Использование нотариуса при покупке недвижимости**

(Основное правонарушение — подозрение в отмывании денег организованной преступностью.)

Житель Восточной Европы руководил компанией под вымышленным именем и открыл счет в бельгийском банке. На этот счет поступали деньги из-за границы, некоторые — с инструкциями от

<sup>9</sup> В некоторых странах сектор состоит из большой группы контролируемых физических и юридических лиц, что может вызывать обеспокоенность из-за невозможности должным образом контролировать такое большое количество лиц.

«одного из наших клиентов».

Эти денежные средства были затем выданы по чеку нотариусу для покупки имущества. Нотариус обратил внимание на тот факт, что вскоре после покупки компания инициировала добровольную ликвидацию, и упоминаемое лицо выкупило имущество у компании за цену, значительно превышающую первоначальную стоимость. Таким образом, физическое лицо смогло вложить деньги, сумма которых была равна первоначальной цене продажи плюс прибыль с капитала, в финансовую систему. Итак, это физическое лицо смогло использовать расчетный счет, клиента фиктивной компании, приобрести имущество, осуществить международную транзакцию и безналичный перевод средств для отмывания денег, которые, судя по полицейским источникам, были получены вследствие ведения организованной преступной деятельности.

Оказалось, что эта фиктивная компания была создана специально для осуществления сделки с имуществом.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Инструменты** — чек, денежный перевод, недвижимость.
- **Механизмы** — нотариус, банк.
- **Технологии** — расчетный счет, клиент фиктивной компании, покупка недвижимости, международная транзакция, получение денежного перевода, обратный выкуп недвижимости, неизвестный источник.
- **Использованные возможности:** использование нотариуса при покупке недвижимости. Так как расчетный счет компании не использовался для другой транзакции, можно предположить, что компания была фиктивной, созданной для проведения транзакции с недвижимостью.

*Источник — Бельгия, 2003 год.*

## Трастовые счета

22. *Трастовый счет*<sup>10</sup> — это отдельный банковский счет, которым распоряжается третья сторона от лица двух сторон, участвующих в транзакции. Доверительный управляющий распоряжается счетом до получения определенных указаний или до полного выполнения определенных обязательств. Трастовый счет может использоваться, например, для продажи дома. Если существуют какие-либо условия продажи, такие, как проведение экспертизы, покупатель и продавец могут договориться об использовании трастового счета. В этом случае покупатель должен положить сумму, подлежащую оплате, на трастовый счет, который управляется третьей стороной или находится на ее попечении. Это гарантирует продавцу, что покупатель сможет выполнить свои платежные обязательства. При соблюдении всех условий продажи доверительный управляющий переводит деньги продавцу, а право собственности переходит к покупателю.

### **Анализ конкретного случая 2.3. Использование поверенного для осуществления финансовых транзакций**

(Основное правонарушение — распространение наркотиков.)

В результате расследования случая, касающегося физического лица, обнаружилось, что поверенный, действующий от его лица, был вовлечен в отмывание денег при осуществлении транзакций с имуществом и других.

Поверенный составлял документы на приобретение жилого имущества и провел структурированные транзакции, чтобы скрыть факт приобретения. Поверенный открыл трастовые счета для вышеупомянутого физического лица и помогал использовать структурированные платежи для приобретения имущества и выплаты ипотечных кредитов.

Очевидно, некоторые виды имущества были приобретены для родственников физического лица при посредничестве поверенного, хотя последний никогда не вел с ними дела. Поверенный также оказывал физическому лицу консультационные услуги по покупке акций, и на его трастовый счет поступали структурированные платежи в качестве оплаты.

<sup>10</sup> Также известный как условно-депозитный счет.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Инструменты** — депозит в наличных деньгах, недвижимость.
- **Механизмы** — поверенный, трастовые счета.
- **Технологии** — структурированные наличные транзакции, открытие трастовых счетов для покупки имущества и выплаты ипотечных кредитов, приобретение имущества от имени физического лица.
- **Использованные возможности** — поверенный открыл трастовые счета от имени физического лица, приобретающего имущество, выплатил ипотечные кредиты. Акции приобретались для сокрытия финансовых средств. В некоторых случаях имущество приобреталось на имя родственников вышеупомянутого физического лица.

*Источник — Австралия.*

## **Управление компаниями**

23. Были зарегистрированы случаи, когда лица, отмывающие деньги, или террористы использовали специалистов нефинансового сектора не только с целью основания юридического лица, но и для управления этими компаниями. В таких ситуациях эти специалисты не могли не знать о том, что они принимают активное участие в операциях по отмыванию денег. Их доступ к финансовым данным компаний и их прямое участие в финансовых транзакциях от имени клиентов позволяют предполагать, что такие специалисты наверняка знали об особенностях операций, в которых они участвовали.

### **Анализ конкретного случая 2.4. Неправомерное использование лицевого счета нотариуса**

(Основное правонарушение — подозрение в контрабанде наркотиков.)

Компания приобрела имущество, используя личный счет нотариуса. Кроме большого количества денег, полученных по чеку, и выставленных чеков, которые, на первый взгляд имели отношение к профессиональной деятельности нотариуса, на его счет переводились деньги компании.

Счет компании и личный счет нотариуса использовались для отмывания денег через инвестиции в недвижимость Бельгии, и связи между физическим лицом и компанией были скрыты во избежание подозрений.

Согласно информации, полученной из полицейских источников, единственный акционер компании являлся торговцем наркотиками.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Инструменты** — чек, наличные деньги, денежный перевод, недвижимость.
- **Механизмы** — нотариус, банк.
- **Технологии** — промежуточный счет, приобретение недвижимости, получение денежного перевода.
- **Использованные возможности** — счет компании и личный счет нотариуса использовались для отмывания денег через инвестиции в недвижимость Бельгии, и связи между физическим лицом и компанией были скрыты во избежание подозрений.

*Источник — Бельгия, 2002 год.*

## **Типология 3. Использование корпоративных субъектов**

24. Корпоративные объекты — юридические лица всех видов и стороны правовых соглашений (например, доверительные фонды)<sup>11</sup> — часто неправомерно используются для сокрытия права собственности, целей, деятельности и финансирования транзакций, связанных с преступной деятельностью. Действительно, такая практика является настолько частой, что может считаться повсеместной в делах по отмыванию денег. Неправомерное использование таких юридических лиц чаще всего происходит на территориях с льготным режимом налогообложения, в зонах свободной

<sup>11</sup> Смотрите Приложение А, в котором даются определения некоторых терминов.

торговли и юрисдикциях, в которых строго соблюдается банковская тайна; однако, это может происходить при непрозрачности корпоративных объектов.

25. Корпоративные объекты используются для сокрытия личности бенефициарных владельцев активов или происхождения и назначения денежных средств, а также иногда могут использоваться в преступных схемах в качестве источника законного дохода. Кроме фиктивных компаний, существуют другие специализированные компании, удачно ведущие законный бизнес в сфере недвижимости, которые иногда неправомерно используются для отмывания денег (например, компании по управлению имуществом или строительные компании). Иногда корпоративные объекты используются постоянно, если компания полностью контролируется преступниками или принадлежит им.

### **Оффшорные компании<sup>12</sup>**

26. Юридические лица, образованные и зарегистрированные в одной юрисдикции, но в действительности используемые лицами другой юрисдикции, которые не контролируются и не управляются ни физическим, ни юридическим лицом — резидентом и не подлежат надзору, могут легко использоваться в транзакциях по отмыванию денег. Иногда трудно установить личность бенефициарного владельца, происхождение или назначение денег оффшорных компаний. В таких случаях банковская тайна является значительным преимуществом и дополнительной защитой для действующих лиц с неблагоприятными намерениями.

#### **Анализ конкретного случая 3.1. Использование оффшорной компании для приобретения недвижимости**

(Основное правонарушение — подозреваемые нарушения, связанные с банкротством.)

Банк сообщил о лице, чей счет оставался неактивным в течение продолжительного периода времени, но внезапно через этот счет стали проходить наличные депозиты и международные денежные переводы. Затем лицо выписало чек на имя нотариуса для приобретения недвижимости, списав все средства со счета.

Оказалось, что участвующая сторона была связана с компанией, проходящей процедуру банкротства, и приобрела имущество, чтобы скрыться от кредиторов.

Конечный покупатель недвижимости был не физическим лицом, а оффшорной компанией. Участвующая сторона сначала приобрела имущество на свое имя, а затем передала его вышеуказанной компании.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Инструменты** — наличные деньги, денежные переводы, недвижимость.
- **Механизмы** — нотариус, банк.
- **Технологии** — личный счет, приобретение недвижимости, получение денежного перевода, неактивный счет, оффшорная транзакция.
- **Использованные возможности** — использование оффшорной компании для приобретения недвижимости. Оказалось, что участвующая сторона была связана с компанией, проходящей процедуру банкротства, и приобрела имущество, чтобы скрыться от кредиторов.

*Источник — Бельгия, 2002 год.*

### **Стороны правовых соглашений**

27. Использование некоторых сторон правовых соглашений, таких как доверительные фонды, могут играть важную роль в отмывании денег. При определенных обстоятельствах, эти стороны правовых соглашений могут скрывать личность настоящего бенефициара, а также источники и (или)

<sup>12</sup> Применяется к ситуациям, когда компания зарегистрирована в одной юрисдикции для резидентов из другой юрисдикции. Смотрите документы ФАТФ (2006 года), в которых дается терминология по оффшорным компаниям.

назначение денег.

28. Характер и (или) структура определенных доверительных фондов могут привести к отсутствию прозрачности их действий, в результате чего возможно их неправомерное использование<sup>13</sup>.

- Определенные доверительные фонды могут существовать без документов о передаче права собственности, подтверждающих их основание.
- Хотя может существовать официальный документ, в некоторых случаях нет необходимости устанавливать личность доверенного лица и (или) бенефициара.
- Может не существовать обязательства о регистрации решений об управлении доверительным фондом и не разрешается их разглашение в письменном виде.
- Некоторые виды доверительных фондов, такие, как дискреционные доверительные фонды, допускают назначение и смену бенефициара в любое время, что позволяет защитить личность бенефициара в любое время до момента передачи права собственности на активы.
- Доверительные фонды, основанные с целью защиты активов, могут защищать доверенное лицо от решений о приостановке операций с активами, конфискации или аресте активов.
- Доверительные фонды могут основываться для управления акциями компании, что затрудняет установление личности реальных бенефициаров активов, которыми управляют трастовые фонды.
- Некоторые законы могут четко запрещать приостановление операций с активами, вложенными в доверительные фонды, их конфискацию или арест.
- Некоторые оговорки, часто упоминаемые как оговорки, избавляющие сторону от ответственности, позволяют при возникновении определенных обстоятельств автоматически изменять законы, которым должны следовать доверительные фонды. Такие оговорки позволяют защитить активы, вложенные в доверительные фонды, от правовых действий.

29. Такие условия могут создавать значительные препятствия для органов государственной власти, в обязанности которых входит контроль над соблюдением законов о противодействии отмыванию денег и финансированию терроризма (особенно в отношении международной деятельности), тем самым значительно замедляя процесс сбора информации и свидетельств о самом существовании доверительного фонда и установления личности конечного бенефициара. В таких обстоятельствах для банка или другого кредитно-финансового учреждения может быть тяжело или даже невозможно соблюдать принцип индивидуального подхода к клиенту в стране или на территории, где находятся такие учреждения<sup>14</sup>.

### **Анализ конкретного случая 3.2. Использование доверительных фондов для покупки недвижимости**

(Основное правонарушение — подозрение в серьезном налоговом мошенничестве.)

Два доверительных фонда были основаны юридической фирмой в центре оффшорной зоны. Доверительный собственник должен был акцептировать два платежных поручения в пользу банка для покупки недвижимости. Взаимодействие между этими двумя доверительными фондами и их доверительным собственником всегда происходило через юридическую фирму. Оказалось, что доверительный фонд использовался для сокрытия личности бенефициарных владельцев.

<sup>13</sup> Смотри документы ФАТФ (2006 года), в которых дается короткое объяснение термина «доверительные фонды».

<sup>14</sup> Однако в документах ФАТФ (2006 года) подчеркивалось, что в юрисдикциях, в которых попечители доверительных фондов имеют лицензии и в которых осуществляется контроль над соблюдением норм ФАТФ, требующих установления личности бенефициарного владельца, такие проблемы разрешимы.

Согласно информации, полученной ПФР, бенефициарами траста были физические лица А и Б, являющиеся менеджерами двух компаний, основанных в Бельгии, в отношении которых было возбуждено дело о серьезном налоговом мошенничестве. Часть денежных средств этих доверительных фондов была получена в результате преступной деятельности компаний.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Инструменты — денежные переводы, недвижимость.**
- **Механизмы — юристы, доверительные фонды, банк.**
- **Технологии — трастовый счет, покупка недвижимости, юридическое лицо — посредник, оффшорная зона и получение денежного перевода.**
- **Использованные возможности — использование доверительных фондов для покупки недвижимости. Доверительные фонды использовались для сокрытия личности настоящих владельцев.**

*Источник — Бельгия, 2005 год.*

### **Фиктивные компании**

30. Фиктивные компании — это основанные компании, не имеющие значительных активов и не осуществляющие операций, или юридические лица, не осуществляющие деятельности или операций в юрисдикции, в которой они были зарегистрированы. Фиктивные компании могут основываться во многих юрисдикциях, включая оффшорные финансовые центры и территории с льготным режимом налогообложения. К тому же, они могут иметь различную структуру собственности. Акциями (номинальными или на предъявителя) таких компаний могут владеть физические и юридические лица. Некоторые фиктивные компании могут основываться с единственной целью или иметь только один вид активов. Для основания других может существовать множество причин или такие компании могут управлять многочисленными активами — как законными, так и незаконными.

31. Возможность анонимности является важным фактором при использовании фиктивных компаний. Они могут использоваться для сокрытия личности физических лиц, являющихся настоящими собственниками, или лиц, контролирующими компанию<sup>15</sup>. В частности, разрешительные практики, устанавливающие формы акций (корпоративные, номинальные или на предъявителя), вместе с отсутствием сотрудничества между органами по сбору информации, представляют значительную проблему при установлении личности конечного бенефициарного владельца.

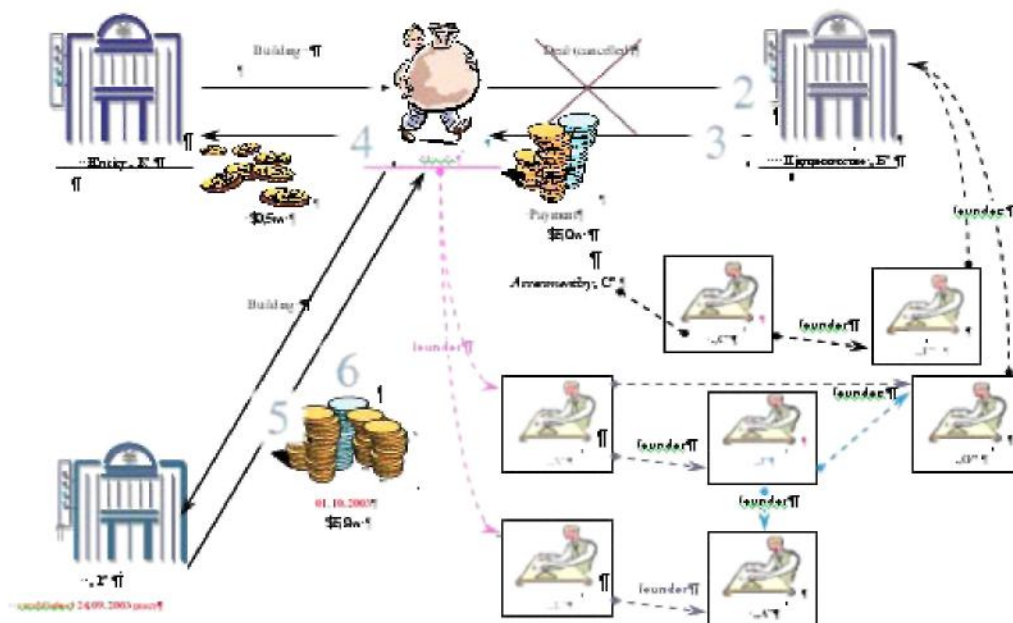
#### **Анализ конкретного случая 3.3. Использование фиктивных компаний для приобретения недвижимости**

Настоящая схема описывает процесс приобретения недвижимости с целью дальнейшей перепродажи его за более высокую цену подставным лицам. В этом случае финансовые посредники сообщили подразделению финансовой разведки (ПФР) только стоимость передачи имущества. Для обнаружения или расследования таких случаев лица, с помощью которых преступники пытаются проникнуть в кредитно-финансовые учреждения, особенно регистраторы недвижимости, должны уведомить сотрудников ПФР об осуществлении транзакции.

Дело, расследуемое украинского ПФР, началось с СПО, поданного аудитором покупателя имущества. Затем информация поступила от государственного регистратора недвижимости.

<sup>15</sup> Обычно упоминаются как бенефициарные владельцы.

Drawing 5. Relations between parties of realty deal



Юридическое лицо Р купило здание в столице Украины.  
 Юридическое лицо К — первый владелец.  
 Господин Т — первый покупатель.  
 Юридическое лицо В — следующий покупатель. Но сделка была отменена через три месяца.  
 Юридическое лицо Р — новый покупатель.

В отношении транзакции возникло подозрение по перечисленным ниже причинам.

Цена продажи здания была в 10 раз выше, чем цена покупки три дня спустя.

Цена покупки для господина Т рассчитывалась на основании оценки государственного регистратора недвижимости.

Цена продажи основывалась на оценке частного эксперта юридического лица С.

Господин Т не имел собственных денег. Ему бы понадобилось 200 лет для того, чтобы заработать такую сумму (500 000 долларов США) законным способом, исходя из уровня его дохода. Тем не менее, в день платежа господин Т получил деньги от В в качестве аванса за то же здание.

Через три месяца сделка с В была отменена, и здание было продано юридическому лицу Р за 5,9 миллиона долларов. Между Т, В и С существует тесная связь, как показано на диаграмме. Таким образом, существовала большая вероятность того, что передача денег господину Т осуществлялась для отмыwania 5,4 миллиона долларов.

Источник — MONEYVAL (Украина).

## Компании, управляющие имуществом

32. При использовании сектора недвижимости приобретение или строительство недвижимости являются широко используемыми способами, через которые преступники осуществляют финансовые транзакции. Однако купленное или построенное имущество, использующее незаконно полученные денежные средства, может впоследствии сдаваться в аренду, а его владельцы будут иметь законные источники дохода. Такая схема позволяет скрывать движение средств между различными юрисдикциями (например, если арендатор и землевладелец расположены в различных юрисдикциях).

33. Если компанией владеют или распоряжаются преступные группы, возможным способом использования недвижимости в целях отмыwania денег является смешивание наличных средств незаконного происхождения с законным арендным доходом, а полученные доходы затем декларируются как легитимные. В других случаях преступники пользуются услугами компаний, управляющих имуществом, для создания видимости законности проводимых транзакций. Вышеупомянутые случаи описывают способы активного вовлечения компаний, управляющих



имуществом, в преступную деятельность. Степень их участия может значительно варьироваться в зависимости от вида имущества и способа неправомерного использования компании, управляющей имуществом. Компания может являться неотъемлемой частью организованной преступной группы или может вовлекаться в некоторые виды преступной деятельности, в основном, в отмывание денег<sup>16</sup>.

### **Анализ конкретного случая 3.4. Использование компаний, управляющих имуществом**

(Основное правонарушение — предполагаемое мошенничество.)

ПФР получило отчет от нотариуса А о подозрительной транзакции одного из его клиентов, лица Б, являющегося иностранцем и не имеющего адреса в Бельгии, который основал компанию по сдаче недвижимости в аренду. Единоличным управляющим и акционером этой компании была семья члена Б, также живущая за границей.

Вскоре после основания компания купила имущество в Бельгии. Формальная передача имущества была оформлена в офисе нотариуса А. Имущество было оплачено через счет нотариуса А посредством серии переводов, осуществленных не компанией Х, а другой иностранной компанией, о которой лицо Б не предоставило никакой информации. Компания, управляемая членом семьи, была создана с целью сдачи недвижимого имущества в аренду. Расходы, возникшие в процессе основания компании, оплачивались иностранной компанией для сокрытия связи между происхождением и назначением денег.

Служба разведки полиции обнаружила, что это физическое лицо было обвинено в финансовом мошенничестве. Очевидно, инвестиции в имущество являлись выручкой с этих денежных средств.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Инструменты** — наличные деньги, денежный перевод, недвижимость.
- **Механизмы** — нотариус, банк.
- **Технологии** — расчетный счет, приобретение недвижимости, противоречивость поведения посредника, клиент-нерезидент, неизвестный источник.
- **Использованные возможности** — основание компании, управляемой членом семьи, оплата покупки недвижимости иностранной компанией для сокрытия связи между происхождением и назначением денег.

*Источник — Бельгия, 2005 год.*

### **Некоммерческие инвестиционные компании по операциям с недвижимостью<sup>17</sup>**

33. Несколько особенностей этих компаний делает их особенно уязвимыми к злоупотреблениям преступников. Во-первых, часто очень трудно определить действительного собственника или контролирующее лицо компании. Во-вторых, такую компанию основать легко, так как требуется минимальный первоначальный капитал и не требуется документа на передачу права собственности, имеющего законную силу.

Кроме того, такие юридические лица зарегистрированы только в торговом реестре. И наконец, акции таких компаний могут продаваться без сертификации, так что их действительного собственника определить практически невозможно.

### **Анализ конкретного случая 3.5. Неправомерное использование некоммерческих инвестиционных компаний по операциям с недвижимостью**

(Основное правонарушение — подозрение в участии в организованной преступной деятельности.)

Две французских некоммерческих инвестиционных компании по операциям с недвижимостью, управляемые двумя резидентами одной западноевропейской страны, успешно купили два имущественных объекта по высокой стоимости (более 20 миллионов евро), заплатив единым платежом (но не кредитными деньгами).

В результате анализа ПФР обнаружилось, что бенефициарный владелец двух имущественных

<sup>16</sup> Смотрите документы Агентства по борьбе с особо опасной организованной преступностью (2006 года).

<sup>17</sup> Также известные как французское сокращение *SCI* или *гражданские компании по операциям с недвижимостью*.

объектов является резидентом западноевропейской страны. Дальнейший анализ показал, что оффшорная компания А перевела деньги, предназначенные для приобретения имущества, посредством денежного перевода по системе SWIFT. Эта оффшорная компания хорошо известна как владелец акций компании Б, зарегистрированной в той же стране, что и бенефициарный владелец имущества. Компания Б известна своей принадлежностью к организованной преступности. Анализ также показал, что два менеджера компании по инвестициям в недвижимость входили в состав руководителей компании Б.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Инструменты — недвижимость, единый платеж.**
- **Механизмы — банк, гражданская компания по операциям с недвижимостью (SCI).**
- **Технологии — приобретение недвижимости, французское общество по операциям с недвижимостью и иностранные/оффшорные компании, действующие в качестве посредника, высокая стоимость, посредник — физическое лицо, связанное с бенефициарным собственником.**
- **Использованные возможности — анализ ПФР обнаружил, что два менеджера французского общества по операциям с недвижимостью связаны с бенефициарным собственником через компанию, которой он владеет и в которой эти менеджеры занимают руководящие должности.**

*Источник — Франция, 2006 год.*

## **Типология 4: Манипуляции при оценке имущества**

35. Манипуляции с реальной стоимостью недвижимого имущества включают переоценку или недооценку имущества, сопровождаемую серией продаж и покупок. При этом трудно определить стоимость имущества, особенно если имущество считается нетипичным, таким, как гостиничные комплексы, поля для игры в гольф, дворцы съездов, торговые центры и дома отдыха. Такие трудности способствуют проведению манипуляций с этим имуществом.

### **Переоценка и недооценка имущества**

36. Технология состоит в продаже и покупке имущества по цене, отличающейся от рыночной цены в большую или меньшую сторону. Такие случаи должны вызывать подозрения, как и серия операций по продаже или покупке недвижимости с необычным размером прибыли и приобретение имущества близкими к продавцу лицами.

37. Часто используемой схемой является, например, основание фиктивных компаний для приобретения недвижимости. Вскоре после приобретения имущества компании инициируют добровольную ликвидацию, а затем преступники выкупают имущество по цене, значительно превышающей начальную цену покупки. Это позволяет им вливать в финансовую систему определенную сумму денег, равную начальной цене покупки плюс доход от реализации, и таким образом, скрывать происхождение денежных средств.

### **Серия продаж и покупок**

38. В случае последовательных продаж и покупок имущество продается посредством серии следующих друг за другом транзакций, и каждый раз стоимость имущества возрастает. На основании дел, открытых правоохранительными органами, можно сделать вывод, что такие операции часто включают, например, изменение целевого назначения сельскохозяйственной земли на землю под строительство. Таким образом, продажа является фиктивной, и стороны, участвующие в ней, принадлежат к одной и той же преступной организации или являются нефинансовыми специалистами сектора недвижимости, которые наверняка знали реальную цель транзакции или могли заметить необычный характер деятельности.

39. Кроме того, что в результате проведения таких операций трудно установить действительную личность владельцев имущества и происхождение денежных средств, используемых в транзакциях, они обычно имеют значительные налоговые последствия, так как позволяют уклоняться от

ответственности по уплате налога на доходы с капитала.

#### **Анализ конкретного случая 4.1. Использование юриста при покупке недвижимости**

(Основное правонарушение — предполагаемая преступная деятельность в организованной группе.)

Юрист зарегистрировал несколько компаний одновременно (с правом собственности, обеспеченным акциями на предъявителя, таким образом, скрывая личность настоящих владельцев). Одна из этих компаний приобрела имущество, являющееся необработанным участком земли. Через несколько недель, с позволения мэрии, к которой относился этот участок, целевое назначение земли было изменено, и компания получила разрешение строить на участке объекты городской инфраструктуры.

Юрист пришел в Отдел регистрации имущества и посредством серии операций переоформил право собственности на имущество, передав другому лицу ипотечные кредиты, вложенные в объекты, которые находились в оффшорной зоне.

С каждой последующей передачей имущества цена земли возрастала. Имущество передавалось фиктивным компаниям, подконтрольным юристу. В конечном итоге ипотечный кредит был погашен чеком, оплаченным через корреспондентский счет. Чек получила компания, отличная от компании, получившей документ о передаче права собственности (согласно индоссаменту на чеке). Так как компания использовала только корреспондентский счет, можно предположить, что она была фиктивной компанией, основанной только с целью проведения имущественных транзакций.

После проведения расследования оказалось, что покупателем и продавцом было одно и то же лицо — главарь преступной организации. Деньги, используемые в транзакции, были незаконными (выручка от продажи наркотиков). К тому же, изменение целевого назначения земли стало возможным благодаря административным нарушениям и подкупу должностных лиц.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Инструменты** — чеки и платежи-покрытия при осуществлении денежных переводов.
- **Механизмы** — корреспондентские банковские счета.
- **Технологии** — расчетный счет, клиент фиктивной компании, приобретение недвижимости, международная транзакция, получение денежного перевода, выкуп недвижимости, неизвестный источник.
- **Использованные возможности** — использование юриста при покупке недвижимости и осуществлении транзакций через корреспондентские расчетные счета. Так как корреспондентские расчетные счета использовались также для проведения других транзакций, предполагается, что юрист открыл корреспондентский счет с целью проведения имущественных транзакций.

*Источник — Испания, 2006 год.*

## **Типология 5. Использование инструментов денежно-кредитной политики**

40. Использование инструментов денежно-кредитной политики в транзакциях с недвижимостью традиционно связывают с использованием наличных денежных средств. Хотя способы платежа постоянно совершенствуются, наличные деньги все равно остаются основным средством получения и передачи денежных средств на начальных стадиях процесса, и в большинстве случаев оказывается, что в таких сделках задействованы денежные средства незаконного происхождения.

41. Другие инструменты денежно-кредитной политики, используемые преступниками в их сделках с недвижимостью — это чеки и денежные переводы, осуществляемые через посредников или корреспондентские расчетные счета.

### **Наличные денежные средства**

42. Приобретение имущества по высокой цене с оплатой наличными является одним из способов, посредством которого большие суммы денег могут интегрироваться в правовую финансовую

систему. Некоторые юрисдикции наблюдают такое явление, как постоянное увеличение потребности в крупных купюрах на их территории, что кажется несовместимым с увеличением потребности населения в других платежных средствах. В некоторых географических зонах и финансовых секторах существует повышенный спрос на наличные деньги и наблюдаются частые случаи передвижения наличных денег за пределы страны (через особые территории, банки, порты и т.п.). Хотя причины такого повышенного спроса не всегда прямо связаны с отмыванием денег или финансированием терроризма (а следовательно, и с уклонением от налогов, нарушением законов и мошенничеством), несомненно, именно сектор недвижимости является основным фактором, повышающим спрос наличных денег в некоторых юрисдикциях, так как теневая экономика растет именно во время роста спроса на недвижимость.

43. Наличные деньги активно используются не только для покупки недвижимости, но и при обмене валют и формировании депозитов. Формирование наличных транзакций, включающих денежные средства, происходящие из преступных или террористических источников, а затем использование этих средств для покупки, строительства или ремонта имущества, является частым явлением. Преступные элементы часто осуществляют транзакции по продаже отремонтированного имущества, так как их преимущество в том, что очень трудно и почти невозможно связать ее с определенным физическим лицом или преступной деятельностью.

44. Наличные средства также используются в транзакциях, связанных с арендой или финансовым лизингом<sup>18</sup>. Такие транзакции могут использоваться лицами, отмывающими деньги или террористами, которые могут при этом не бояться, что наличные деньги будут конфискованы или арестованы в случае обнаружения их преступной деятельности органами государственной власти. Более того, наличные денежные средства могут напрямую использоваться преступниками для расчетов по договорам в начале эксплуатации арендованного или взятого в лизинг имущества, так как они могут получить возмещение от лизинговой компании, например, в форме чека, таким образом, придавая транзакции вид законной операции. Данный анализ подтверждает, что большая часть наличных средств, обращающихся на рынке, остается в руках законно действующих юридических лиц, которые не зависят от банков или кредитно-финансовых учреждений. Таким образом, создаются различные каналы передвижения денежных средств, что затрудняет проведение анализа и расследования из-за разрозненности информации.

#### **Анализ конкретного случая 5.1. Использование наличных денег для покупки недвижимости**

(Основное правонарушение — контрабанда наркотиков.)

Преступная организация, действующая в странах Америки и Европы, занималась легализацией доходов, полученных от контрабанды наркотиков, посредством неправомерного использования обменных пунктов и законного сектора недвижимости в разных странах. Преступная организация, возглавляемая господином Б, переправляла кокаин из Южной Америки воздушным транспортом, спрятав его в резиновые ёмкости. Деньги от контрабанды накапливались в Европе и переправлялись назад тем же способом через Атлантический океан.

В латиноамериканской стране 1 господин Б приобрел работающий обменный пункт, изменил его название и стал его основным акционером и генеральным директором. Приобретение функционирующего кредитно-финансового учреждения позволило преступной организации избежать мер жесткого контроля, применяемых контролирующими органами ко вновь созданным кредитно-финансовым учреждениям.

В европейской стране 2 преступная организация приобрела коммерческие компании и созданные корпорации по операциям с недвижимостью, которыми управляли жители латиноамериканской страны 1, и открыла расчетные счета в различных кредитно-финансовых учреждениях, заявив, что занимается такими видами деятельности, как торговля ювелирными изделиями, финансовое посредничество, операции с недвижимостью, — и другими.

Эти компании провели серию необычных транзакций, таких как открытие депозитов в наличных деньгах в сумме, превышающей 500 000 евро, и выдали платежное поручение о переводе этих сумм

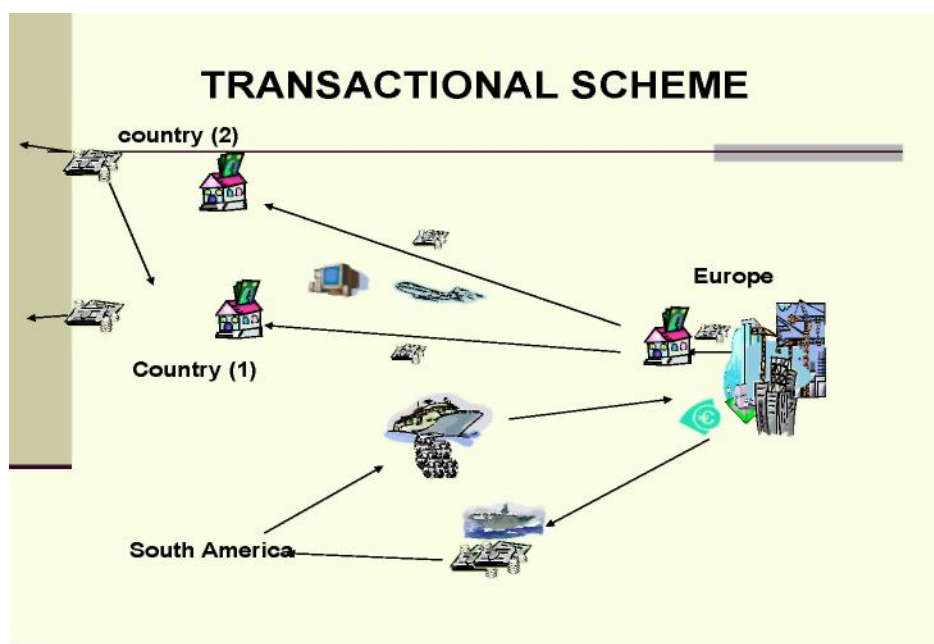
<sup>18</sup> Под лизингом подразумеваются договоры, согласно которым предоставляется в пользование недвижимость, приобретенная специально с этой целью, в соответствии с требованиями будущего пользователя в обмен на вознаграждение в форме периодического частичного платежа, компенсирующего стоимость актива, кроме стоимости права покупки объекта и финансовых расходов. Имущественные объекты, предоставленные в кредит, могут использоваться только для ведения хозяйственной деятельности лица. Договор финансового лизинга должен включать право покупки объекта пользователем по окончании действия договора.

на заграничные счета, принадлежащие пункту обмена господина Б в латиноамериканской стране 1 и американской стране 2, якобы для инвестиций в сектор недвижимости; депонированные деньги были в мелких купюрах, при этом были обнаружены фальшивые купюры.

Согласно информации разведывательных служб, в течение полутора лет на счет обменного пункта, расположенного в американской стране 2, были переведены деньги с депозитов на сумму более 160 миллионов долларов США.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- Экспорт наркотиков морским транспортом из Америки в Европу и импорт наличных денег тем же маршрутом.
- Регистрация в Европе компаний по торговле ювелирными изделиями и операциям с недвижимостью, управляемых жителями латиноамериканской страны 1 для отмывания денег, полученных от контрабанды наркотиков.
- Приобретение работающего обменного пункта в латиноамериканской стране 1, открытие нескольких расчетных счетов в латиноамериканских странах 1, 2 и 3.
- Открытие депозитов в наличных деньгах в сумме, превышающей 500 000 евро, от имени корпораций по операциям с недвижимостью, расположенных в Европе, и вслед за этим — выдача платежных поручений на те же суммы об их переводе на иностранные счета обменного пункта господина Б в латиноамериканской стране 1 и американской стране 2, якобы для инвестиции в сектор недвижимости.
- Согласно информации разведывательных служб, в течение полутора лет на счет обменного пункта, расположенного в американской стране 2, были переведены деньги с депозитов на сумму более 160 миллионов долларов США.
- Отсутствие целостности ресурсов, расположенных на счетах.



Transactional scheme — схема транзакции.

Country — страна.

Europe — Европа.

South America — Южная Америка.

Источник — Мексика.

## Чеки и денежные переводы

45. В некоторых случаях преступники часто используют так называемые *транзитные счета* для перевода больших денежных сумм, в основном, через серию транзакций. В большинстве случаев

суммы переводятся на такие счета наличными деньгами, чеками или посредством международных денежных переводов. Деньги никогда не остаются на счете в течение длительного периода времени, так как скорость оборота таких денежных средств очень высока, а затем деньги используются на приобретение недвижимости. При этом не существует никаких коммерческих или экономических обоснований для использования этих счетов. То же можно сказать о корреспондентских счетах, используемых в качестве транзитных счетов. Естественно, могут возникать сомнения насчет законного использования денежных средств, если их оборот на счете является очень высоким. Такие сомнения обоснованны, так как оказывается, что наличные средства, в основном, поступают на счет посредством денежных переводов (103 почтовых перевода плюс 202 сообщения о почтовых переводах) или чеков, а коммерческое или экономическое обоснование для осуществления таких платежей отсутствует.

46. Анализ счетов в изучаемых случаях часто показывал, что они открывались только с целью проведения транзакций и подобных операций. Основной целью операции было, как всегда, сокрытие реального происхождения денежных средств и их владельцев.

#### **Анализ конкретного случая 5.2. Использование транзитного счета для покупки недвижимости и отмывания денежных средств, полученных от торговли людьми**

(Основное правонарушение — предполагаемая торговля людьми.)

У банка возникли подозрения после выдачи банковского чека для приобретения недвижимости по поручению нотариуса и по заявке жителя Азии. Анализ движения средств по счету показал, что на счет несколько раз переводились денежные средства от жителей Азии, проживающих за границей. О переводах стало известно в результате расследования деятельности сети азиатских иммигрантов.

Благодаря анализу стало известно, что счет использовался в качестве транзитного счета жителями Азии для приобретения недвижимости.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Инструменты — денежные переводы, чеки, недвижимость.**
- **Механизмы — нотариус, банк.**
- **Технологии — личный счет, приобретение недвижимости, транзитный счет, получение денежного перевода.**
- **Использованные возможности — использование транзитного счета нерезидентами для приобретения недвижимости.**

*Источник — Бельгия, 2005 год.*

## **Типология 6. Использование ипотечных кредитов**

47. Ипотечный кредит является одним из основных активов в балансе банка и других кредитно-финансовых учреждений. Риск, присущий этому виду деятельности, связан с возможностью использования этих продуктов в мошеннических или преступных целях. Посредством неправомерного использования системы ипотечных кредитов преступники или террористы вводят в заблуждение кредитно-финансовое учреждение, претендуя на новые ипотечные кредиты или увеличение уже взятого кредита. Такое использование ипотечных кредитов в большинстве проанализированных случаев составляет часть финансовой схемы для проведения преступной деятельности.

48. Кредитно-финансовые учреждения считают (и это отмечалось во многих случаях), что такие продукты, как ипотечное кредитование, несут невысокий риск. Подход, основанный на оценке риска, который применяется при мониторинге субъектов, подозреваемых в отмывании денег или финансировании терроризма, как и надлежащая проверка клиентов и использование принципа индивидуального подхода к клиенту, может минимизировать некоторые виды риска, связанные с такой деятельностью.

## **Нелегальные денежные средства, используемые для выплаты тела ипотечных кредитов и процентов по ним**

49. Лица, занимающиеся незаконной деятельностью, получают ипотечные кредиты для покупки имущества. Во многих случаях нелегальные денежные средства, полученные такими лицами впоследствии, используются ими для полной или частичной выплаты процентов или тела кредита. Следует рассматривать налоговые последствия от использования таких продуктов (например, правомочность предоставления налоговых льгот и т.п.).

50. Для покупки имущества или получения ипотечного кредита также иногда используются подставные лица. Анализируемые случаи показывают, что такое неправомерное использование ипотечных кредитов сопровождается имитацией деловой деятельности, с которой преступники якобы получают соответствующий доход. Все это делается преступниками с целью обмануть банк или другое кредитно-финансовое учреждение при получении ипотечного кредита. Иногда имущество приобретается для проживания, тогда как на самом деле оно используется для ведения преступной или террористической деятельности (такой, как продажа или хранение наркотиков, торговля людьми, предоставление безопасного жилья для членов преступной организации и т.п.).

### **Анализ конкретного случая 6.1. Использование незаконных денежных средств при выплате тела ипотечного кредита и процентов по нему**

(Основное правонарушение — подлог, обман, мошенничество, отмывание денег.)

Физическое лицо использовало подставное лицо для приобретения недвижимости. Стоимость недвижимости была сфальсифицирована при помощи квалифицированного эксперта (агента по операциям с недвижимостью) для правдоподобного повышения рыночной стоимости имущества после ремонта. Банк согласился предоставить ипотечный кредит на основании этой фальшивой оценки. После выдачи кредита недвижимое имущество было оплачено. Оставшиеся деньги владелец перевел на расчетные счета в иностранных юрисдикциях, в которых строго соблюдается банковская тайна. Ремонт имущества так никогда и не производился. В итоге, компания была объявлена банкротом, и кредит не был возвращен.

*Более подробное (пошаговое) описание этой схемы приведено в Приложении С.*

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Обращение за кредитом под ложным предлогом.**
- **Использование фальшивых документов.**
- **Клиент обманул банк, так как описание его финансовой ситуации не соответствовало действительности или не подтверждалось документами.**
- **Стоимость залога не соответствовала стоимости недвижимости.**
- **Осуществлялась серия транзакций по покупке и продаже недвижимости.**
- **У клиента было несколько ипотечных кредитов на покупку нескольких жилых помещений.**

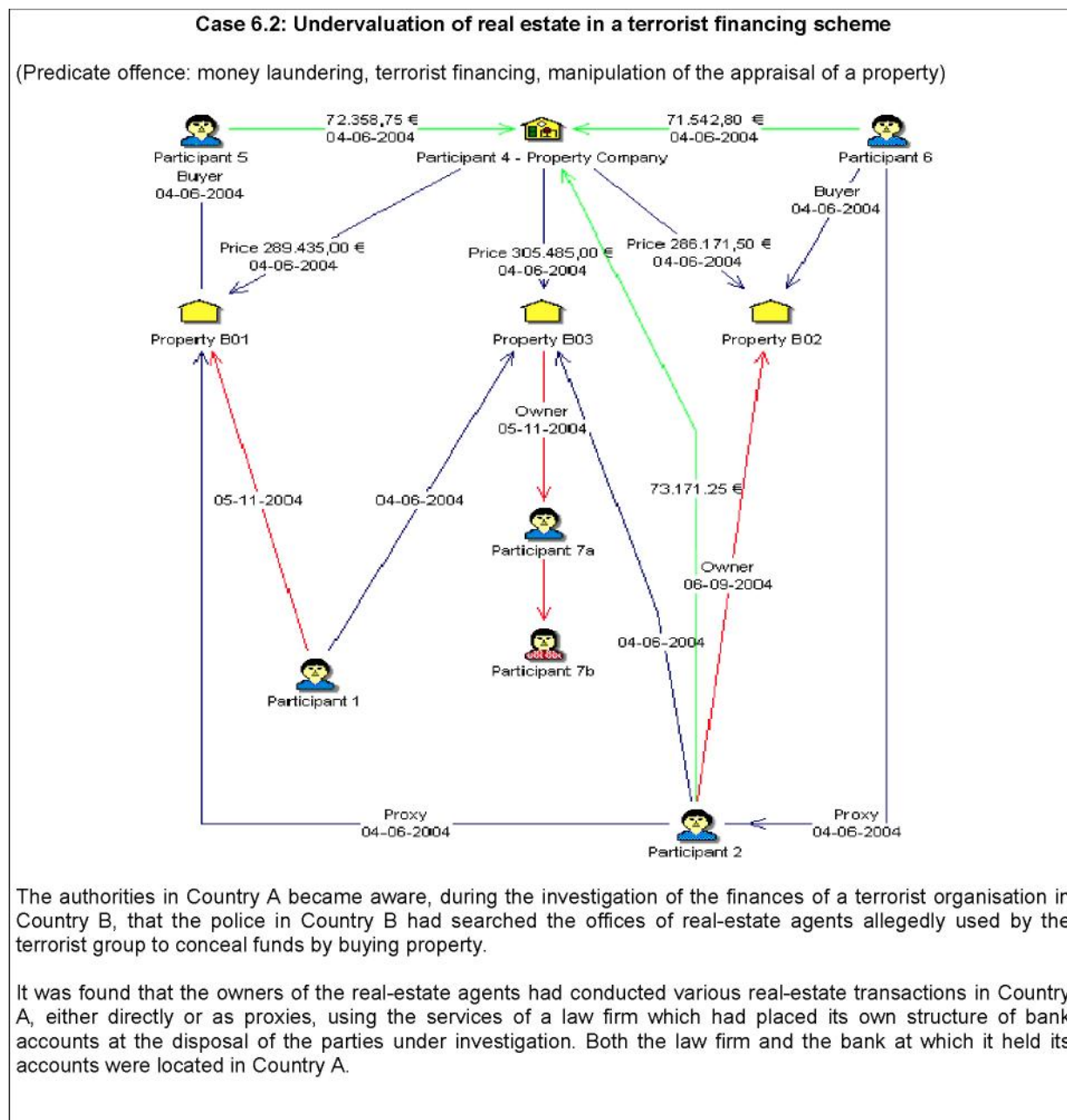
*Источник — Нидерланды.*

## **Недооценка недвижимости**

51. Лица, занимающиеся незаконной деятельностью, часто не указывают в контракте полную цену покупки. Другими словами, сумма, указанная в контракте, меньше уплаченной суммы. Цена, указанная в контракте, выплачивается деньгами ипотечного кредита; тогда как часть стоимости объекта, не указанная в контракте, уплачивается продавцу незаконным способом наличными деньгами, полученными вследствие ведения организацией преступной или террористической деятельности.

52. Если имущество продано по справедливой рыночной цене, лицо, занимающееся незаконной деятельностью, легализует нелегальный доход. Выручка должна оставаться доступной и находится на расчетном счете преступной организации или террористической группы в юрисдикции, в которой находится данное имущество, и благодаря этому факту наличие выручки может быть обнаружено.

53. Если преступная организация или террористическая группа не может найти покупателя, согласившегося принимать деньги незаконным путем, или не может влиять на оценку имущества независимым экспертом, она, все же, может выплатить часть цены, указанной в контракте, наличными деньгами, полученными из незаконных источников, при этом получив в распоряжение деньги, оставшиеся от ипотечного кредита. Во всех этих случаях банк или другое кредитно-финансовое учреждение может легко определить, что часть имущества оплачивается через альтернативные схемы, и учреждение должно проверять, совпадает ли это с информацией о доходах и расходах клиента, которой оно владеет.



### Случай 6.2. Недооценка недвижимости в схеме финансирования терроризма

(Основное правонарушение — отмыwanie денег, финансирование терроризма, манипуляции с оценкой имущества.)

Participant — участник.

Buyer — покупатель.

Property Company — компания по операциям с недвижимостью.



Price — цена.

Property — имущество.

Owner — владелец.

Proху — доверенное лицо.

Органам государственной власти страны 1 во время расследования финансовых схем террористической организации страны В стало известно, что полиция страны В обнаружила офисы агентов по операциям с недвижимостью, якобы используемые террористической группой для сокрытия денежных средств посредством покупки имущества.

Далее стало известно, что владельцы агентств по операциям с недвижимостью провели (напрямую или через доверенных лиц) несколько транзакций с недвижимостью в стране А с помощью некоторой юридической фирмы. Ее расчетными счетами пользовались лица, в отношении которых проводилось расследование. И юридическая фирма, и банк, в котором были открыты эти счета, находились в стране А.

Страна А знала о вовлечении участников 1 и 2 в покупку трех имущественных объектов. В один и тот же день участники 1 и 2 положили три депозита по 3 210 евро каждый в качестве первого взноса за резервирование имущества, которое было расположено в жилом комплексе в прибрежной зоне страны А — и которое они впоследствии собирались купить. Имущество было построено компанией по операциям с недвижимостью (участник 4). Компания по операциям с недвижимостью и участник 2, действующий от лица покупателей (участники 5,6,7), объявивших его доверенным лицом в устной форме, подписали три контракта по продаже, не заверенные нотариально. В тот же день участник 1 перевел 210 000 евро на расчетный счет, принадлежавший юридической фирме в стране А (участник 3).

Была подана заявка на получение трех банковских тратт на суммы 69 000, 68 000 и 73 000 евро, при этом денежные средства должны были сниматься с расчетного счета юридической фирмы. Эти средства были использованы для осуществления первого платежа по контракту продажи, в котором были перечислены покупатели и устанавливалась окончательная стоимость имущества.

Впоследствии, после подписания документа о передаче имущества в присутствии нотариуса в стране А, были подписаны дополнительные документы по незаверенным нотариально контрактам продажи, которые вносили изменения в окончательное право собственности на имущество:

— в конечном итоге, участник 1 купил имущество В01 и парковку 01;

— участник 2 купил имущество В02 и парковку 02;

— участники 6 и 7 купили имущество В03 и парковку 03.

Юридическая фирма (участник 3) соблюдала правовые формальности, присутствовала при подписании документов о передаче имущества и действовала как посредник при передаче покупок.

Возникали некоторые трудности при отслеживании движения денежных средств, использованных для покупки имущества и получения обоснованных доказательств происхождения этих денег. Первым препятствием было использование банковской тратты, которую каждый раз получала компания по операциям с недвижимостью. Банковские тратты использовались для осуществления первоначального платежа по незаверенным контрактам и окончательных платежей перед подписанием документа о передаче прав собственности<sup>19</sup>.

Эти банковские тратты были выданы главным офисом, расположенным возле местонахождения приобретаемых имущественных объектов, а соответствующие денежные средства были списаны с расчетного счета юридической фирмы (участник 3). Денежные переводы поступали на этот расчетный счет. В некоторых случаях такие платежи поступали от конкретного лица, а в других лица не указывалось.

Что касается имущества, приобретенного участником 1, в момент подписания документов о передаче имущества кредитно-финансовое учреждение выдало два сертификата, удостоверяющих, что денежные средства, которые пошли на оплату имущества, принадлежали нерезиденту страны А.

Юридическая фирма (участник 3) утверждала, что в момент ее согласия на посредничество в транзакции в качестве советника участника 1 она знала его как агента по операциям с недвижимостью в стране В и что она вела дела с третьими сторонами, заинтересованными в инвестициях в страну А — и по этой причине не знала о происхождении денежных средств, уплаченных на ее счет за проведение транзакций, в которых она участвовала как посредник участника 1.

При исследовании каждой правовой и финансовой транзакции, на первый взгляд, не возникало никаких подозрений относительно деятельности сторон. Однако при взгляде на операцию в целом

---

<sup>19</sup> В случае покупки имущества участником 2 невозможно определить способы платежа, с помощью которых производился последний платеж перед подписанием документов о передаче имущества.

появились факты, на основании которых можно сделать выводы, что лица и юридическая фирма (участник 3), в отношении которых проводилось расследование, способствовали инвестированию денег в недвижимость в стране А, скрывая происхождение денежных средств и их настоящего владельца.

С самого начала предполагалось, что покупка трех имущественных объектов будет осуществляться как одна транзакция, исходя из данных, приведенных ниже.

— Депозиты оплачивались в тот же день, как и контракты на покупку с компанией по операциям с недвижимостью (участник 4) в стране А, и все они были подписаны участником 2.

— Денежные средства, используемые для первых платежей, поступили единым денежным переводом, на основании которого была выдана банковская тратта. Три банковских тратты имеют порядковые номера, следующие друг за другом.

— Три транзакции имеют ту же правовую структуру — оплата депозита, не заверенный нотариально контракт на продажу, передача прав второму покупателю посредством контракта, не заверенного нотариально, составление акта продажи на имя лица, которое не являлось лицом, подписавшим изначально контракт с компанией по операциям с недвижимостью (участник 4) в стране А.

— Различные юридические и физические лица, действующие от лица третьих сторон, являлись посредниками между имуществом и окончательным покупателем.

— Юридическая фирма (участник 3), клиентом которой был агент по операциям с недвижимостью в стране В, проводила законные транзакции от имени третьих сторон.

— С точки зрения компании по операциям с недвижимостью, юридическая фирма (участник 3) и компания по операциям с недвижимостью в стране В покупали имущество от имени физических лиц, которые осуществляли платеж банковской траттой.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- Имущество, которое участники 1 и 2 (являвшиеся менеджерами компаний по операциям с недвижимостью в стране В) собирались покупать для себя, было потом передано третьим сторонам.
- Имущественные объекты, которые сначала собирались покупать третьи стороны, затем купили участники 1 и 2 для себя.
- Один из менеджеров компании по операциям с недвижимостью компании в стране В, участник 1, купил право на приобретение имущества, цена которого была завышена в четыре раза, даже несмотря на то, что имущество было фактически таким же, как и другое имущество, правом покупки которого он уже владел и которое он передал третьей стороне за определенную цену. Если бы эта цена была действительно уплачена, это принесло бы ему прибыль в размере более 250%, хотя в контракте нет упоминания способа или даты платежа.
- Участник 1 сначала купил имущество, а спустя месяц подал заявку на предоставление ему ипотечного кредита под покупку имущества. Это либо было связано с какими-то особенностями налогообложения, либо обозначало, что денежные средства, на которые участник 1 купил имущество, ему не принадлежали.
- Кроме сторон, в отношении которых проводилось расследование (участники 1 и 2), существует еще один участник анализируемой операции, а именно юридическая фирма (участник 3).
- Юридическая фирма (участник 3) открыла расчетный счет в банке в стране А, который предоставлялся в распоряжение участников 1 и 2 и на который они могли пересылать свои денежные средства, зная, что как специалисты в сфере недвижимости они могут открывать счета нерезидента в стране А либо на имя компании, в которой они работают, либо на собственное имя.
- Участники также получали банковские тратты для осуществления различных платежей по контрактам, которые они подписывали. Одновременное использование банковских тратт и расчетного счета юридической фирмы значительно усложнило отслеживание денежных средств, на которые покупалось имущество, так как с момента оформления документов на передачу собственности необходимо было связаться с продавцом для получения номера банковской тратты и информации о происхождении денежных средств, которые использовались для приобретения тратты у банка — и в конце концов, оказались на счету юридической фирмы.
- Из-за активного участия юридической фирмы во всех правовых транзакциях, касающихся имущества (от подписания первого, не заверенного нотариально

контракта на продажу до подписания документов на передачу имущества, в которых юридическая фирма участвовала как посредник при передаче имущества конечным покупателям), контракт, предоставляющий участнику 1 право на приобретение имущества, переданное ему первоначальным потенциальным покупателем (участником 5), цена которого была завышена в четыре раза, может интерпретироваться только как транзакция, целью которой была легитимизация, как минимум, 200 000 евро, предоставленных покупателю (участнику 5) или другим лицам.

*Источник — Испания, 2006 г.*

## **Переоценка недвижимости**

54. Иногда лица, занимающиеся незаконной деятельностью, переоценивают имущество для получения максимально крупных сумм по ипотечному кредиту. Переоценка может происходить путем манипуляции при оценивании или при осуществлении серии последовательных покупок. Имущество, при оценивании которого существенную роль играет субъективный фактор (гостиничные комплексы, развлекательные центры, поля для гольфа, рестораны, уникальные здания и т.п.), может чаще переоцениваться.

55. Претендуя на ипотечный кредит, лица, занимающиеся незаконной деятельностью, часто предоставляют банку фальшивые документы относительно реальной стоимости имущества, на покупку которого требуются кредитные средства. Кроме того, крайне часто используется подставное лицо или корпоративные объекты в качестве сторон договора ипотеки. Перечень участников (например, директоров, представителей и т.п.) также часто меняется. Иногда через некоторое время после предоставления ипотечного кредита у заемщика появляются проблемы с выплатой кредита. Когда банк пытался получить долг с подставного лица, оказывалось, что последний не знал заемщика или его местонахождения, что приводило к объявлению заемщика банкротом. То же происходит и в случае, если неплательщиком является корпоративный объект.

### **Случай 6.3. Переоценка недвижимости и использование третьих сторон в отмывании денежных средств**

(Основное правонарушение — отмывание денег, фальшивый кредитный договор.)

Родители господина X (господин и госпожа Y) приобрели жилое имущество, для чего взяли ипотечный кредит в канадском банке. В своей заявке на получение ипотечного кредита господин Y предоставил неверную информацию о своем годовом доходе и праве собственности на другое имущество. Имущество, которое якобы входило в активы господина Y, на самом деле принадлежало другому члену семьи.

Господин и госпожа Y приобрели второе жилое помещение и взяли еще один ипотечный кредит в том же канадском банке. Большая часть первого взноса была уплачена из неизвестного источника (предполагается, что господином X). Ежемесячные платежи по ипотечному кредиту оплачивал господин X через расчетный счет своего отца. Это было основное жилье господина X. Следственные данные показали, что господин X совершал все платежи по ипотечному кредиту через совместный расчетный счет, принадлежащий господину и госпоже Y и господину X.

Затем господин X купил жилое помещение и получил ипотечный кредит в том же канадском банке. Господин X сказал, что получает доход (который оказался выше суммы, заявленной в его канадской декларации о доходах) в компаниях A и B. Господин X внес первоначальный платеж и ежемесячные платежи. Через два года господин X заплатил приблизительно 130 000 канадских долларов за ипотечный кредит. В продолжение этого срока его годовой законный доход составлял менее 20 000 канадских долларов.

Господин X также использовал своего брата, господина Z, в качестве подставного лица, имеющего право приобретать новое имущество. Следователи обнаружили следующее обстоятельство: подавая заявку на получение ипотечного кредита, господин Z заявил, что его годовой доход составляет 72 000 канадских долларов, указав в качестве своего работодателя господина X, хотя господин Z никогда не работал у своего брата и его общий доход за два года составлял менее 13 000 канадских долларов.

Господин X сделал первоначальный платеж по своему имуществу, и его арендаторы, являвшиеся

партнерами фирмы господина X по контрабанде наркотиков, выплатили все ежемесячные платежи по ипотечному кредиту. В общей сумме за имущество господина X было заплачено 110 000 канадских долларов, а затем он и его партнеры были арестованы.

Господин X и его отец приобрели пятый имущественный объект. Происхождение первоначального платежа, сделанного господином Y, было неизвестно, но предполагают, что это была выручка фирмы господина X по контрабанде наркотиков. Ежемесячные платежи выплачивал господин X.

Использование недвижимости было одним из способов, с помощью которых господин X отмывал выручку от контрабанды наркотиков. Записанные разговоры между господином X и его партнерами подтверждали, что это был надежный способ отмывания выручки от продажи наркотиков.

Господин X был осужден в 2006 году по обвинению в контрабанде наркотиков, владении доходами, полученными преступным путем, и отмывании незаконной выручки.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Использование недвижимости было одним из способов, с помощью которых господин X отмывал выручку от контрабанды наркотиков. Записанные разговоры между господином X и его партнерами показали, что это был надежный способ отмывания выручки от продажи наркотиков.**
- **Единственной проблемой, с которой столкнулся господин X при получении ипотечного кредита, была необходимость использования подставного лица, которое гарантировало выплату такого кредита и совместно с которым ему приходилось подписывать кредитный договор. Проблема обнаружилась во время проведения расследования, когда различное имущество продавалось до выдачи постановления о лишении господина X свободы, в результате чего часть денежных средств оказалась на трастовом счете юриста, который невозможно было арестовать. Следовательно, занимавшийся этим делом, думает, что на этом трастовом счете было около 500 000 канадских долларов.**

*Источник — Канада, 2006 г.*

## **Типология 7. Использование инвестиционных схем и кредитно-финансовых заведений**

56. Прямые или не прямые инвестиции в сектор недвижимости банков или кредитно-финансовых заведений являются значительными<sup>20</sup>. Однако объем инвестиций страховых компаний и пенсионных фондов тоже значителен, так как эти учреждения вкладывают большую часть своих долгосрочных обязательств в сектор недвижимости своего государства и иностранных государств. Политика банков и других кредитно-финансовых учреждений доказывает, что инвестиции в недвижимость являются очень прибыльными, по сравнению с другими прямыми инвестициями.

57. Непрямые инвестиции — это ограниченные инвестиции или инвестиции в сектора, в которых нет прямого контроля над денежными активами или инвестиционными объектами. Более того, инвестиционные денежные средства, вкладываемые в недвижимость, могут официально регистрироваться на бирже. Если денежные средства не зарегистрированы на бирже, это означает, что некоторые или все денежные средства или инвестиционные объекты используются кредитно-финансовым учреждением. Количество соинвесторов обычно колеблется от двух до десяти.

58. Правовая структура инвестиционных фондов недвижимости может изменяться.

<sup>20</sup> В большинстве стран на балансовом отчете банков и кредитно-финансовых учреждений активы, упоминаемые как инвестиционный кредит, в основном, состоят из транзакций по ипотечному кредитованию. Это означает, что подчас развитие финансовой системы чрезвычайно связано с сектором недвижимости.

- Компании, инвестирующие в сектор недвижимости, зарегистрированные и не зарегистрированные на бирже<sup>21</sup>.
- Компании, работающие в секторе недвижимости, зарегистрированные и не зарегистрированные на бирже<sup>22</sup>.
- Объединение компаний и компании с ограниченной ответственностью, не зарегистрированные на бирже.

59. Некоторые случаи подтверждают, что преступные организации могут влиять на инвестиционные фонды недвижимости различными способами; в зависимости от их участия, члены таких организаций могут быть:

- партнерами компаний с ограниченной ответственностью;
- соинвесторами инвестиционных фондов недвижимости;
- менеджерами, которые могут прямо или косвенно влиять на принятие инвестиционных решений, принимаемых инвестиционными фондами недвижимости.

60. Учреждения часто привлекают внештатных специалистов (советников или посредников) в помощь менеджерам по операциям с недвижимостью, и если они управляют активами, вложенными в доверительные фонды, они могут привлекать третьих лиц для выполнения поставленных задач. Таким образом, в инвестиционном процессе, начиная с разработки инвестиционной политики, устанавливаемой кредитно-финансовым учреждением, до непосредственно инвестирования, может участвовать несколько контрагентов. Преступная организация или террористическая группа может входить или в любой момент интегрироваться в эту цепь.

61. Кредитно-финансовое учреждение может, преднамеренно или нет, способствовать, участвовать или стать средством, используемым третьей стороной для отмывания денег посредством инвестиционных схем.

#### **Анализ конкретного случая 7.1. Инвестиции в гостиничные комплексы через подставное лицо**

(Основное правонарушение — организованная преступная деятельность.)

На восточном побережье Франции физическое лицо представило управлению районного планирования проект, в котором участвовало несколько компаний по управлению проектами в сфере недвижимости. Необходимо было разработать проект поля для гольфа, вокруг которого планировали построить тысячу вилл и квартир на территории, принадлежащей государству.

Общая стоимость проекта была очень высокой, и такой проект могли профинансировать только денежными средствами из-за границы. ПФР провела анализ и выяснила, что физическое лицо и его близкие родственники уже участвовали в подобных делах, переданных в судебные органы. Оказалось, что эта семья была замечена в отмывании денежных средств, происходящих из Восточной Европы.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Инструмент — недвижимость.**
- **Механизмы — банк, управление районного планирования, компании по управлению проектами в сфере недвижимости.**
- **Технологии — покупка недвижимости, участие физического лица в качестве посредника, высокая стоимость.**
- **Использованные возможности — следователи ПФР обнаружили, что физическое лицо и его родственники действовали как поставные лица неких лиц из Восточной Европы, подозреваемых в связях с организованной преступностью.**

<sup>21</sup> Известны как *инвестиционные фонды недвижимости (REITs)* в США и *инвестиционные имущественные фонды (PIFs)* в Великобритании.

<sup>22</sup> Известны как *компании по операциям с недвижимостью ((REOC)* в США.

*Источник — Франция, 2006 год.*

## **Типология 8. Использование имущества с целью сокрытия денег, полученных преступным путем**

62. Использование недвижимости для отмывания денег дает возможность преступным организациям получать тройную выгоду, так как при этом возможно вводить незаконные денежные средства в финансовую систему — и получать добавочную прибыль и даже налоговые льготы (такие, как уменьшение налогов, субсидии и т.п.).

63. Некоторые зоны сектора недвижимости являются более привлекательными для отмывания денег, чем другие, из-за значительности финансовых потоков, связанных с ними. Это позволяет легко скрывать денежные средства, полученные преступным путем, в общем объеме транзакций. Сектор недвижимости дает множество возможностей для отмывания денег — гостиничный бизнес, строительные фирмы, развитие общественной или туристической инфраструктуры (особенно дорогие курорты), бизнес, связанный организацией питания. Следует отметить, что в процессе подготовки данного исследования были замечены тенденции в данном виде деятельности, зависящие от различных региональных особенностей — например, большинство преступлений происходит в приморских районах, в районах с хорошим климатом или в местах концентрации нерезидентов иностранного происхождения и т.п. Также следует упомянуть, что страны, в которых расположены такие зоны, знают о существовании таких проблем и все чаще применяют соответствующие меры и меры установления контроля в секторе недвижимости.

### **Инвестиции в гостиничные комплексы, рестораны и подобные предприятия**

64. Интеграция или финальная фаза отмывания денег обычно происходит в секторе недвижимости. Покупка имущества предоставляет преступникам возможность инвестирования, что создает видимость финансовой стабильности. Покупка гостиницы, ресторана или подобное вложение денег предоставляет много преимуществ в дальнейшем, так как является бизнесом, в котором особенно активно используются наличные деньги.

#### **Анализ конкретного случая 8.1. Приобретение недвижимости для открытия ресторана**

(Основное правонарушение — незаконное использование нелегальной рабочей силы.)

Житель Азии приобрел недвижимость для открытия ресторана, для чего взял ипотечный кредит в банке А. Этот кредит был выплачен перечислением средств со счета, открытого в банке В на имя его супруги. В течение одного года счет его супруги пополнялся наличными депозитами и с него снимались наличные деньги, в том числе, и для перечисления в банк А.

С дебета счета также производились перечисления в Китай на имя физического лица. Выплата ипотечного кредита производилась переводами со счета, открытого в другом банке на имя его жены.

Основное физическое лицо было известно как член сети организаций, незаконно поставлявших иностранную рабочую силу в Бельгию.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Инструменты** — кредит, денежные переводы, наличные деньги, недвижимость.
- **Механизмы** — банк.
- **Технологии** — личный счет, приобретение недвижимости, посредничество физического лица, депозит в наличных деньгах, снятие денег со счета, перечисление денег.
- **Использованные возможности** — выплата ипотечного кредита посредством

**перечисления денег со счета, открытого в другом банке на имя жены физического лица.**

*Источник — Бельгия, 2004 год.*



## ПРЕДУПРЕЖДАЮЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

65. На основании случаев и другой анализируемой информации можно сделать вывод, что в поведении участников данного исследования были общие особенности, которые, в совокупности или по отдельности, могут указывать на возможное неправомерное использование сектора недвижимости в целях отмывания денег и финансирования терроризма. Эти предупреждающие показатели при их обнаружении могут помочь кредитно-финансовым и другим учреждениям проводить меры по надлежащей оценке уже существующих и новых клиентов. Они также могут помочь в проведении необходимого общего анализа сектора, основанного на оценке риска. Таким образом, с помощью обоснованных показателей можно определить подозрительную деятельность, о которой затем следует сообщать органам государственной власти в соответствии с законодательством по ПОД/ФТ.

66. Показатели, разработанные в данном исследовании и касающиеся сектора недвижимости, перечислены в Приложении В. При этом не преследовалось цели составить полный список возможных типов транзакций, которые могли бы быть связаны с отмыванием денег или финансированием терроризма. Также не подразумевалось, что транзакции, включенные в список, обязательно имеют отношение к такому виду деятельности. Однако следует всегда помнить, что преступники всегда пытаются замаскировать операции по отмыванию денег под «обычные» транзакции. Характер преступной деятельности зависит от происхождения денежных средств и цели участников.

67. Из-за того, что международные нормы в этой области, в основном, опираются на меры предупреждения, важно подчеркнуть наиболее частое применение следующих двух видов мер: 1) обнаружение подозрительных транзакций до их осуществления для предупреждения вливания этих денег в финансовую систему; и 2) анализ таких транзакций в случаях, когда невозможно обнаружение подозрительной деятельности, для облегчения обнаружения такой деятельности в будущем.

## ВОПРОСЫ ДЛЯ РАССМОТРЕНИЯ

68. Кроме вышеупомянутых, в секторе недвижимости существуют другие вопросы, которые следует рассматривать, так как они могут играть ключевую роль в процессе определения неправомерного использования сектора для отмыwania денег. К тому же, все проблемы, перечисленные в отчете, могут иметь политические последствия и поэтому должны рассматриваться странами на национальном или международном уровне.

69. Данное исследование типологий могло бы помочь определить недостатки или лазейки в существующей системе предупреждения отмыwania денег, что приведет к установлению или разработке мер для защиты сектора от преступной деятельности, связанной с отмыwанием денег. Это снизит привлекательность сектора для вложения денег, полученных преступным путем.

70. Таким образом, необходимо придавать большое значение превентивной работе, в которую настоящее исследование стремится внести свой вклад и основой для которой могут стать превентивные меры, описанные в данных практических случаях и методах. В то же время, следует подчеркнуть, что любое ослабление системы контроля над этими видами деятельности и методами может вызвать необычайную активизацию преступников, желающих инвестировать в сектор недвижимости.

71. В данном контексте, ФАТФ должна играть основанную роль (совместно с Всемирным банком и Международным валютным фондом), оказывая содействие в разработке необходимых мер для развивающихся рынков с целью остановки потоков нелегальных денежных средств.

72. И наконец, организации и законодатели должны поддерживать ОНФПП, являющихся основными сторонами транзакций с недвижимостью, в борьбе с ОД/ФТ. В частности, агенты по операциям с недвижимостью участвуют в большинстве транзакций с недвижимостью и могут играть ведущую роль в обнаружении схем отмыwania денег и финансирования терроризма. Хотя настоящее исследование продемонстрировало все большее использование развивающихся рынков и новых способов платежей, с помощью которых и происходит отмыwание денег и финансирование терроризма через сектор недвижимости, более простые схемы, такие, как транзакции с участием крупных наличных сумм, все еще активно используются. Из-за того, что агенты по операциям с недвижимостью вступают в прямой контакт с покупателями и продавцами, они, в основном, знают клиентов лучше, чем другие стороны транзакций. Таким образом, положение агентов по операциям с недвижимостью позволяет им обнаруживать подозрительную деятельность или предупреждающие показатели.

73. Рекомендации ФАТФ подчеркивают важность применения мер по надлежащей проверке клиентов, ведения документации и разработке требований к отчетности в секторе недвижимости. Для обеспечения эффективного соблюдения этих требований, необходимо, чтобы органы государственной власти уведомляли лиц, работающих в секторе недвижимости, об их обязательствах и о предупреждающих показателях, присущих сектору.

74. Также исследования, проведенные для проекта, подтверждают, что денежные переводы до сих пор являются наилучшим способом передвижения денежных средств между странами. Хотя к финансовому сектору и некоторым его участникам применяются системы контроля, в большинстве стран системы взаиморасчетов еще не включены в законодательство по ПОД/ФТ.

75. И наконец, организации и законодатели должны побуждать ОНФПП, являющихся основными участниками сектора недвижимости и транзакций, внедрять эффективные меры по ПОД/ФТ.

### Развивающиеся рынки

76. Рост рыночной стоимости ценных бумаг, вложенных в недвижимость, и развитие инвестиционных фондов недвижимости во всем мире обозначает, что диапазон возможностей для

инвестиций также возрос.

В частности, развивающиеся рынки могут предложить привлекательный доход с наименьшими затратами и возможностью роста. Это не осталось незамеченным для многих лиц, подозреваемых в преступной деятельности.

77. Быстрый рост сектора недвижимости на развивающихся рынках побудил лиц, занимающихся отмыванием денег, считать, что среди большого количества транзакций легче замаскировать настоящие коммерческие транзакции, финансируемые деньгами, полученными преступным путем. Усложняет проблему еще и то, что часто в менее экономически развитых странах не установлены средние рыночные цены на недвижимость, скорее, цены колеблются в зависимости от различных секторов и районов. Проверка каждой транзакции невозможна, как и невозможно точно рассчитать реальную цену. Иногда ситуация усложняется недостаточным развитием банковского сектора, а именно его финансовых продуктов и условий, что мешает кредитно-финансовым учреждениям и компаниям выполнять их контрольные функции.

78. Развивающиеся рынки часто отличаются несколькими особенностями, чрезвычайно благоприятными для отмывания денег, перечисленными ниже.

- Высокая степень государственного вмешательства вследствие того, что финансовая и банковская структуры находятся на начальном этапе развития.
- Отсутствие или ограниченное развитие законодательства по ПОД/ФТ и отсутствие показателей, свидетельствующих о серьезности и социальных последствиях этого явления.
- Отсутствие иностранного капитала в секторах, кроме сырьевого сектора.
- Банковские учреждения и компетентные органы (*например*, полиция, налоговые органы, суды и т.п.) чувствуют недостаток обученных сотрудников и средств для обнаружения случаев отмывания денег и финансирования терроризма.

## Денежные переводы

79. Этот метод является общим практически для всех анализируемых схем и, возможно, является одним из самых доступных и широко применяемым преступниками методом. Все возрастающее использование новых технологий на финансовых рынках и их растущая глобализация обозначает исчезновение границ и уменьшение препятствий для осуществления как законной, так и незаконной деятельности. Следует также учитывать, что в результате все большего использования денежных переводов регулятивные нормы, применяемые к финансовым рынкам и, следовательно, денежным переводам, являются недостаточными для предотвращения отмывания денег и финансирования терроризма — и сосредотачиваются исключительно на стандартизации полей данных для автоматизации и ускорения транзакций.

80. Следует также принимать во внимание, что денежные переводы могут осуществляться только тщательно контролируруемыми кредитно-финансовыми учреждениями и некоторыми менее контролируруемыми учреждениями, такими, как альтернативные системы денежных переводов. Следует упомянуть и учреждения, предоставляющие услуги уведомления о платежах и взаимозачетов (*например*, FEDWIRE, CHIPS, SWIFT и др.). Таким образом, необходимо проводить анализ учреждений, предоставляющих такие услуги, и применять при этом подход, основанный на оценке риска. Кроме того, необходимо принимать во внимание законодательную базу, регулирующую системы и инструменты, посредством которых каждое учреждение осуществляет транзакции. Это означает, что необходимо принимать не только институционные законы, так как если деньги проходят по накопительным счетам, корреспондентским счетам, чекам и т.п., такое перечисление денег также может считаться денежным переводом.

81. Требования к клиентам в некоторых юрисдикциях предоставлять только минимальную информацию для установления их личности способствуют неправомерному использованию системы преступными организациями и террористическими группами, что позволяет клиентам оставаться практически невыявленными даже тогда, когда они используют системы моментального перевода для перечисления крупных денежных сумм в другие страны. Скорость выполнения таких операций, возможность их личного и безличного осуществления, требование предоставления минимального пакета документов и высокий уровень анонимности означает, что

денежные переводы часто осуществляются лицами, занимающимися отмыванием денег и успешно пользующимися для этого лазейками в законодательстве. То, что только в некоторых странах сотрудники, осуществляющие операции по переводу денег, подвергаются проверкам и соблюдают требования к противодействию отмыванию денег и финансированию терроризма, способствует более частому вовлечению таких сотрудников в преступную деятельность.

82. Через внутригосударственные и международные системы денежных переводов проходят миллиардные суммы, и хотя некоторые страны устанавливают некоторые контрольные нормы, такие операции чрезвычайно трудно проконтролировать. На основании собранной информации можно сделать вывод, что не существует эффективной международной системы контроля над денежными переводами, особенно над международными денежными переводами. По-настоящему действенной мерой могла быть разработка современных норм для таких транзакций.

Следует заметить, что достоверное установление личности сторон денежных переводов (плательщика, получателя и других лиц) является необходимым для осуществления эффективных мер по противодействию отмыванию денег.

## **Нотариусы, регистраторы и подобные лица**

83. Как проиллюстрировал настоящий отчет, нотариусы и регистраторы, по-видимому, представляют собой самое слабое звено в цепи транзакций с недвижимостью, так как они играют определенную роль в обнаружении транзакций с высокой степенью риска, относящихся к сектору недвижимости. Важность требований к третьим лицам в рамках ПОД/ФТ была признана ФАТФ и описана в Рекомендации 9. Благодаря их центральной роли в правовой системе, регулирующей транзакции с недвижимостью, такие лица могли бы также собирать и обрабатывать информацию. Однако, что касается специалистов по правовым вопросам, не совсем понятно, какие границы соблюдения требований установлены для них. В настоящее время ФАТФ ведет диалог со специалистами по правовым вопросам и намеревается далее работать над разработкой руководства с рекомендациями для них. Некоторые члены ФАТФ обязывают органы, отвечающие за разработку превентивных мер в профессиональных союзах, к которым принадлежат нотариусы и регистраторы, предоставлять информацию о транзакциях с недвижимостью в органы государственной власти (как судебные, так и административные), уполномоченные согласно национальным законам противостоять отмыванию денег и финансированию терроризма.

84. В странах, в которых специалисты по правовым вопросам являются государственными служащими, существует единственно правильное решение по такому вопросу. Система, работающая усилиями нотариусов и регистраторов, будет предусматривать, в частности, выявление и анализ примеров транзакций, в которых существует риск сокрытия отмывания денег или деятельности, связанной с финансированием терроризма. Такие модели должны включать механизмы уведомления ПФР о таких случаях, в которых, например, степень риска возрастает и не уменьшается после проведения анализа. В связи с этим сотрудничество нотариусов и регистраторов в борьбе против ОД и ФТ будет только приветствоваться. Следует подчеркнуть, что только небольшое количество таких транзакций будет действительно относиться к случаям отмывания денег или финансированию терроризма, но такие выводы могут сделать только компетентные органы.

85. Некоторые члены ФАТФ рассматривают возможность создания общей базы данных на уровне профессионального союза<sup>23</sup>, в которую будут заноситься подробности всех транзакций, заверявшихся нотариусом или регистратором, и которая будет центральным пунктом сбора информации, предоставленной такими государственными служащими. Однако странам при создании таких систем необходимо рассмотреть вопрос об их рентабельности и сохранении конфиденциальности. Некоторые примеры рисков могут заноситься в эту базу данных для

<sup>23</sup> Из самого исследования становится понятно, что из-за сложного характера транзакций с недвижимостью органы государственной власти сталкиваются с трудностями при получении полной информации о роли, которую играет определенное лицо в финансовой системе. Только национальная база данных о финансовых продуктах, с помощью которой органы государственной власти смогут обнаруживать счета и другие продукты, позволит кредитно-финансовым учреждениям или лицам, работающим в данном секторе, получить больше информации и составить полную картину посредством проведения следственных или судебных действий.

получения соответствующей информации, которая может пригодиться для последующего анализа. Компетентные органы могут применять усиленные меры по предотвращению преступлений, как только увидят явную попытку приближения преступников к лицам, с помощью которых можно проникнуть в кредитно-финансовые учреждения, растущую уязвимость таких лиц и возникновение ситуаций, связанных с рисками отмывания денег и финансирования терроризма.

## ПРИЛОЖЕНИЕ А. ТЕРМИНОЛОГИЯ<sup>24</sup>

**Бенефициарный владелец** — данный термин подразумевает физическое лицо (или лица), которое является конечным владельцем или контролирует клиента и (или) лицо, от чьего имени проводится транзакция. Под термином также подразумеваются лица, осуществляющие конечный эффективный контроль над юридическим лицом или сторонами правовых соглашений. В настоящем исследовании термин «*бенефициарный владелец*» подразумевает также настоящего владельца имущества.

**Инструмент** — *инструмент ОД/ФТ* является ценным объектом (или объектом, подразумевающим ценность), который так или иначе используется для осуществления деятельности по ОД/ФТ. Примерами *инструментов ОД/ФТ* могут служить наличные денежные средства, чеки, дорожные чеки, драгоценные металлы или камни, ценные бумаги, недвижимость и тому подобное.

**Стороны правовых соглашений** — данный термин используется применительно к доверительным фондам или подобным структурам, таким, как *fiducie*, *Treuhand* и *fideicomiso*.

**Юридические лица** — юридическое лицо включает корпоративную организацию, фонд, государственное учреждение, товарищество, ассоциацию или любые подобные организации, которые могут устанавливать постоянные клиентские отношения с кредитно-финансовыми учреждениями или другим образом владеть имуществом.

**Механизм** — *механизм ОД/ФТ* — это система или элемент, с помощью которого осуществляется часть процесса ОД/ФТ. Примерами *механизмов ОД/ФТ* являются кредитно-финансовые учреждения, отправители денег, юридические лица и стороны правовых соглашений.

**Метод** — в контексте ОД/ФТ, *метод* — это дискретная процедура или процесс, используемый для проведения деятельности по ОД/ФТ. Он может включать несколько методик, механизмов и инструментов и быть частью типологии.

**Схема** — *схема ОД/ФТ* является особенной операцией или случаем отмыwania денег или финансирования терроризма, включающей несколько методов (технологий, механизмов и инструментов) в единую структуру.

**Технология** — *технология ОД/ФТ* — это выполнение определенных действий или приемов для осуществления деятельности по ОД/ФТ. Примерами *технологии ОД/ФТ* являются структурированные финансовые транзакции, смешение законных и незаконных денежных средств, переоценка или недооценка товара, перевод денежных средств и т.п.

**Фирма по предоставлению услуг доверительного управления и компаний (TCSP)** — настоящий термин относится к виду деятельности или лицам, специализирующимся на деятельности в качестве агента по образованию юридических лиц для третьих сторон. В глоссарии к *Рекомендации 40 ФАТФ* дается более полное объяснение этого термина.

**Типология** — *типология ОД/ФТ* — это образец или несколько типов схем или методов по отмыванию денег или финансированию терроризма.

В настоящем отчете используется терминология, широко используемая ФАТФ при анализе типологий. Приведенная ниже схема иллюстрирует взаимосвязи между различными элементами анализа типологий.

<sup>24</sup> Источники, используемые для объяснения терминов, — документы ФАТФ (2003, 2004 и 2005 года).

Перевод обозначений, используемых в схеме (на стр. 33 оригинала).

так как программа FineReader не смогла ее прочитать и скопировать в Word.

Method — метод.

Technique — технология.

Mechanism — механизм.

Instrument — инструмент.

Typology — типология.

## ПРИЛОЖЕНИЕ В. ПРЕДУПРЕЖДАЮЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

На основании анализируемых случаев и другой информации участники настоящего исследования также распознают некоторые признаки, которые отдельно или в совокупности могут означать потенциальное неправомерное использование сектора недвижимости для целей ОД/ФТ. Использование этих предупреждающих показателей может помочь кредитно-финансовым и другим учреждениям проводить меры по надлежащей проверке существующих и новых клиентов. Они могут помочь и в проведении общего анализа сектора с использованием подхода, основанного на оценке риска. Таким образом, действительные показатели дадут возможность определить подозрительную деятельность, о которой следует сообщать компетентным органам государственной власти в соответствии с законами по ПОД/ФТ.

Данные показатели не пытаются охватить полностью все виды транзакций, связанные с отмыванием денег и финансированием терроризма. И они ни в коем случае не подразумевают, что транзакция из такого перечня *непрерывно* связана с такой деятельностью. Следует помнить, что деятельность по отмыванию денег или финансированию терроризма всегда маскируется под «нормальную» деятельность. Преступный характер такой деятельности обуславливается происхождением денежных средств и целями участников.

### Предупреждающие показатели, связанные с физическими лицами

- Транзакции с физическими лицами, проживающими на территориях с льготным режимом налогообложения или территориях с высокой степенью риска<sup>25</sup>, когда особенности данной транзакции соответствуют особенностям транзакций, перечисленных в перечне предупреждающих показателей.
- Транзакции, проведенные от имени несовершеннолетних, нетрудоспособных или других лиц, не включенных в данную категорию, но не имеющих экономических возможностей для таких покупок.
- Транзакции с лицами, подозреваемыми или обвиненными в совершении преступлений, или лицами, которые явно имеют отношение к преступной деятельности, связанной с незаконным обогащением, — или при существовании подозрения об участии лиц в деятельности, которая может подразумевать отмывание денег.
- Транзакции с лицами, которые, так или иначе, могут быть причастны к вышеназванной деятельности (например, через своих родственников или деловых партнеров, общим происхождением или местом жительства — или если такие лица пользуются услугами тех же представителей или юристов).
- Транзакции с лицами, чей адрес неизвестен или является только почтовым адресом (например, почтовый ящик, совместный офисный или служебный адрес, и т.п.) — или если есть подозрения, что информация о местожительстве неправдива.
- Несколько транзакций с лицами, связанными родственными, деловыми или подобными отношениями (например, родственники, деловые партнеры, лица одной национальности, лица, проживающие вместе или имеющие одинаковых представителей или юристов и т.п.).
- Лица, неожиданно выплатившие проблемные кредиты — или постоянно выплачивающие крупные потребительские или ипотечные кредиты раньше срока, особенно если выплата производится наличными деньгами.

### Предупреждающие показатели, связанные с юридическими лицами

- Транзакции с юридическими лицами или сторонами правовых соглашений, расположенными на территориях с льготным режимом налогообложения, когда особенности транзакций соответствуют особенностям, перечисленным в перечне предупреждающих показателей.

<sup>25</sup> Определение территории риска может совпадать с определением, данным кредитно-финансовым учреждением или другой организацией, использующей данный показатель напрямую или использующей другой показатель, который рекомендован органами государственной власти страны, в которой расположено учреждение или юридическое лицо.



- Транзакции с недавно созданными юридическими лицами, если сумма транзакции намного превышает их активы.
- Транзакции с юридическими лицами, когда не наблюдается никаких связей между транзакциями и деятельностью, которую ведет компания-покупатель, — или если компания не занимается никакой деятельностью.
- Транзакции с фондами, культурными организациями или компаниями по организации досуга, вообще всеми некоммерческими организациями, если показатели транзакции не отвечают целям юридического лица.
- Транзакции с юридическими лицами, которые, несмотря на то, что они зарегистрированы в стране, являются иностранными гражданами, которые могут быть или не быть налоговыми резидентами.
- Транзакции с юридическими лицами, адрес которых неизвестен или является только почтовым адресом (например, почтовый ящик, совместный офисный или служебный адрес и т.п.) — или если есть подозрения, что информация об их местонахождении неправдива.
- Различные транзакции с одним и тем же лицом, а также транзакции с лицами, связанными какими-либо отношениями (например, если владельцы или представители юридического лица являются родственниками или вступают в деловые отношения, а также — если юридическое лицо, его владельцы или представители относятся к одной национальности, имеют общего владельца, представителя или юриста, их офисы находятся по одинаковому адресу или их компании называются одинаково).
- Образование юридического лица или увеличение его капитала в форме натуральных вкладов в недвижимость, стоимость которой не принимается во внимание при увеличении рыночной стоимости используемого имущества.
- Образование юридических лиц для владения имуществом при посредничестве подставного лица между имуществом или действительным владельцем.
- Вклад недвижимости в акционерный капитал компании, которая не имеет зарегистрированного адреса или постоянного здания, открытого для посещения.
- Транзакции, в которых используются необычные или чрезмерно комплексные правовые структуры без экономического обоснования.

### **Предупреждающие показатели, связанные с физическими или юридическими лицами**

- Транзакции с признаками, явно или косвенно указывающими на то, что стороны действуют не от своего имени и что они пытаются скрыть личность настоящего клиента.
- Транзакции, которые начинаются от имени одного лица, а затем лицо меняется без логического на то обоснования (например, продажа имущества или изменение права покупки или права собственности на покупку, которая еще не передана владельцу, резервирование строящегося имущества с последующей передачей права на покупку третьей стороне и т.п.).
- Транзакции, в которых стороны ведут себя следующим образом:
  - не проявляют никакого интереса к параметрам имущества (например, качеству строительных работ, месту его нахождения, дате, когда оно будет передаваться во владение, и т.п.);
  - не проявляют особого интереса к переговорам о снижении цены транзакции или улучшении платежных условий;
  - проявляют сильный интерес к быстрому завершению транзакции, не имея на то обоснованных причин;
  - проявляют особый интерес к транзакциям, касающимся зданий, расположенных в особых зонах, и при этом цена для них не имеет значения.
- Транзакции, в которых стороны являются иностранцами или налоговыми нерезидентами и:
  - их единственной целью являются инвестиции в основной капитал (то есть они не хотят жить в покупаемой недвижимости даже временно и т.п.);
  - их интересуют широкомасштабные операции (например, покупка крупных земельных участков, на которых можно строить дома, покупка построенных домов или основание компаний по организации досуга и т.п.).
- Транзакции, в которых платежи осуществляются третьими сторонами, не являющимися

сторонами транзакций. Случаи, когда оплата осуществляется кредитно-финансовыми учреждениями, зарегистрированными в стране в момент подписания документов на передачу имущества, вследствие предоставления ипотечного кредита, можно исключить.

### **Предупреждающие показатели, связанные с посредниками**

- Транзакции, осуществляемые с помощью посредников, когда они действуют от имени группы потенциально связанных физических лиц (например, являющихся родственниками, деловыми партнерами, лицами одной национальности, лицами, проживающими вместе, и т.п.).
- Транзакции, осуществляемые с помощью посредников, которые действуют от имени групп потенциально аффилированных юридических лиц (например, если владельцы или представители юридического лица являются родственниками или вступают в деловые отношения, а также если юридическое лицо, его владельцы или представители относятся к одной национальности, имеют общего владельца, представителя или юриста, их офисы находятся по одинаковому адресу или их компании называются одинаково).
- Транзакции, осуществляемые с помощью посредников, являющихся иностранцами или налоговыми нерезидентами.

### **Предупреждающие показатели, связанные со средствами платежа**

- Транзакции, платежи по которым производятся в наличных деньгах или при помощи оборотных инструментов, что не позволяет определить настоящего плательщика (например, банковские тратты), и по которым накопленные суммы являются значительными в отношении общей суммы транзакции.
- Транзакции, в которых одна из сторон просит о раздроблении платежей на меньшие части с небольшим интервалом выплаты между ними.
- Транзакции, относительно которых возникают сомнения из-за документов, предоставленных вместе с кредитной заявкой.
- Транзакции, для осуществления которых предоставляются кредиты — или была сделана попытка получить кредит, используя денежный залог, — или если этот залог расположен за границей.
- Транзакции, по которым платежи осуществляются в наличной валюте, кредитными билетами, чеками на предъявителя или другими анонимными инструментами — или платеж осуществляется посредством индоссирования чека третьей стороны.
- Транзакции, в которых задействованы наличные средства, полученные с территорий с льготным режимом налогообложения или рискованных территорий в соответствии с законом об отмывании денег, независимо от того, является ли клиент резидентом страны или территории, о которой идет речь, или нет.
- Транзакции, в которых покупатель является должником, и его долг является значительным в сравнении со стоимостью имущества. Транзакции, в которых передаются права на ипотечные кредиты, предоставленные учреждениями, зарегистрированными в стране, могут исключаться.

### **Предупреждающие показатели, связанные с особенностями транзакций**

- Транзакции между двумя частными лицами, которые не намереваются заверить его у нотариуса, и если выражены такие намерения, транзакция, как правило, не завершается.
- Транзакции, которые не были завершены из-за несоблюдения их условий, с оговоркой, предусматривающей наложение штрафа на покупателя с потерей депозита, если продажа не происходит.
- Серии транзакций, в которых фигурируют одно и то же имущество или права (например, приобретение и немедленная продажа имущества) и которые подразумевают увеличение или уменьшение цены относительно цены покупки.
- Транзакции, стоимость имущества по которым заметно отличается (то есть является намного выше или ниже) от реальной стоимости имущества или рыночных цен.
- Транзакции, касающиеся строительства имущества в городских зонах с высокой, по мнению компании, степенью риска (например, из-за высокого процента резидентов иностранного происхождения, утверждения плана городского строительства, если количество строящихся

- зданий намного превышает количество жителей и т.п.).
- Слишком короткий промежуток времени между объявлением о продаже строительного участка и объявлением о полностью законченном новом здании в определенной местности (т.е. за такое время невозможно построить здание с заданными характеристиками).
  - Объявление о завершении строительства нового здания юридическим лицом — нерезидентом, не имеющим постоянного места жительства, — это означает, что строительные работы были закончены за его счет, без привлечения субподрядчиков или поставки материалов.
  - Транзакции, имеющие отношение к строительству имущества в городской зоне с высокой степенью риска на основании других переменных, определяемых учреждением (например, из-за высокого процента резидентов иностранного происхождения, утверждения плана городского строительства, если количество строящихся зданий намного превышает количество жителей и т.п.).

## ПРИЛОЖЕНИЕ С. ПОЛНЫЙ АНАЛИЗ ТИПОЛОГИЙ С 1-й ПО 6-ю

### Анализ конкретного случая 1.1. Выручка, полученная от контрабанды наркотиков, легализируемая посредством операций с недвижимостью

Господин X положил деньги, полученные от торговли наркотиками, на счет компании А в оффшорном банке L. Господин X основал компанию А, чтобы скрыть свою личность и положить свои деньги, заработанные преступным путем, в банк под ложным предлогом. Господин X также владел **акциями на предъявителя**, выпущенными компанией А. Господин X основал компанию В в другой оффшорной юрисдикции при тех же обстоятельствах.

Перевод обозначений, использующихся в схеме (на стр. 38 оригинала)

Deposit criminal funds — вложение денег, полученных преступным путем.

TCSP — фирма по предоставлению услуг доверительного управления и компаний.

Company — компания.

Bank — банк.

Funds transfer — перевод денег.

Funds transfer loan — кредит на перевод денежных средств.

Rent — аренда.

Buy — купить.

Front man — подставное лицо.

Mr. — господин.

RE — относительно.

Господин X являлся акционером компании А и В, но не был зарегистрирован в государственном реестре. Господин X использовал доверительный фонд в каждой местности и выдавал ему доверенность на совершение действий в качестве его законного представителя (посредством фирмы по предоставлению услуг доверительного управления и компаний — **TCSP**). Местные доверительные фонды открывали счета в банке L и банке DA от имени компании А и компании В соответственно. Эти доверительные фонды объясняли банкам, что компании, которые они представляли, являлись частью международной структуры и что они хотели получить прибыли от выгодных налоговых схем посредством **межфирменных кредитов**. Этим объяснялось частое занесение на счет и списывание со счета входящих и исходящих переводов денежных средств из-за границы.

Господин X основал компанию С в европейской стране, в которой он жил. Господин X являлся владельцем компании С, однако, он использовал **подставное лицо**, господина Y, который являлся владельцем и менеджером компании, в соответствии с государственным реестром Торговой палаты и реестром акционеров. Компания С вела легальную консультационную деятельность. Таким образом, господин X мог проводить мониторинг и контролировать деятельность компании С, скрывая свое имя от органов государственной власти. Господин Y открыл счета от имени компании С в банке EUR.

Господин X использовал компании А, В и С для организации **схем, основанных на кредите**, для перевода, рассредоточения и интегрирования денег. Нелегальные денежные средства,

первоначально помещенные на счет компании А в банке оффшорной юрисдикции, были в конечном итоге инвестированы в недвижимость в Европе. Недвижимость использовалась для расширения консультационного бизнеса господина Х, точнее, его компании С. Образованная международная структура, основанная на кредитах и включающая компании А, В и С, усложнила проведение аудиторской проверки, узаконила международные денежные переводы между различными банковскими счетами компаний, подконтрольных господину Х. Также господин Х **смешал** нелегальные денежные средства, скрытые в кредите, с денежными средствами, полученными вследствие ведения законной деятельности компании С, и это привело к тому, что нелегальные денежные средства стало трудно обнаружить и проследить. Таким образом, компания, ведущая законную деятельность, была вовлечена в схему отмывания денег, т.е. была проведена операция по интегрированию денег (и господин Х избежал чрезмерного внимания органов власти).

Господин Х договорился с господином Y о покупке недвижимости. Чтобы профинансировать транзакцию, господин Х подписал кредитный договор между компаниями В и С. Стороны контракта являлись доверительными управляющими компании В и господина Y (руководителя компании С). Для выплаты наличных сумм по кредиту господин Х приказал доверительному управляющему компании А перевести денежные средства со счета в банке L на счет компании В в банке DA. Затем он приказал доверительному управляющему компании В перевести денежные средства со счета в банке DA на счет компании С в банке EUR. Описание транзакции, выданное банком DA банку EUR, относилось к кредитному договору между компаниями В и С. Оба банка не знали об отношениях между компаниями В и С. Денежные средства, перечисленные на счет компании С в банке EUR, были затем переведены продавцу недвижимости. Время от времени компания С совершала оплату тела кредита и процентов по нему компании В из доходов, полученных от консультационной деятельности. Компания В перевела деньги компании А, которые использовались господином Х для финансирования преступной деятельности. Затраты на выплату процентов были вычтены из налогооблагаемого дохода и отражены в налоговой декларации.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Источник денежных средств, который использовался для финансирования транзакции с недвижимостью, был зарубежным, в частности, происходил из оффшорных юрисдикций и юрисдикций, в которых строго соблюдалась банковская тайна.**
- **Кредитор денег, оффшорная компания, не имел прямого отношения к заемщику денег.**
- **Кредитно-финансовое учреждение было вовлечено в кредитную структуру.**
- **Кредитор и заемщик не подписывали кредитное соглашение.**
- **Кредитный договор являлся недействительным.**
- **Информация, указанная в кредитном договоре, была противоречивой и неверной.**
- **Условия кредитного договора были необычными, например, не требовалось предоставление дополнительного обеспечения.**
- **Не производилась выплата процентов и тела кредита.**
- **Мониторинг транзакции, производимый кредитно-финансовыми учреждениями, выявил наличие транзитных счетов, через которые производились мгновенные платежи из-за границы без экономического обоснования.**

*Источник — Нидерланды.*

#### **Анализ конкретного случая 1.2. Использование компенсационного кредита для отмывания денег**

(Основное правонарушение — фальшивый кредитный договор, в частности, невозможность предоставления информации об обеспечении, лежащем в основе кредита, и отмывание денег.)

Перевод обозначений, использующихся в схеме (на стр. 39 оригинала)

Bank guarantee — банковская гарантия.

Acct bank — счет в банке.

Bank — банк.

Loan — кредит.

Payment — платеж.

Deposit criminal funds — вложение денег, полученных преступным путем.

Company — компания.

TCSP — фирма по предоставлению услуг доверительного управления и компаний.

Mr. — господин.

Front man — подставное лицо.

Re — относительно.

Rent — аренда.

Buy — покупать.

Господин X был преступником, депонировавшим денежные средства с помощью одного своего корпоративного объекта (компании А) на счет банка S. Компания А находилась в оффшорной юрисдикции, в которой строго сохранялась банковская тайна. Господин X, который являлся владельцем компании А, не хотел раскрывать свою личность и для этого использовал TCSP, которой доверил управление компанией А. Господин X использовал компанию С для сокрытия своей личности. Господин X также основал компанию В и руководил ею, причем он же и являлся владельцем компании. Согласно информации государственных реестров, официальным владельцем и управляющим компании В был господин Y, действовавший в качестве **подставного лица**. Компании В принадлежало несколько зданий, которые сдавались в аренду физическим лицам и компаниям. Таким образом, господин X получал легальный рентный доход через компанию В.

Господину X не хватало денег из легитимных источников для расширения его законного бизнеса. Проанализировав финансовую ситуацию компании В, банк N отказал в предоставлении кредита без дополнительного обеспечения. Господин X создал структуру **компенсационного кредита** для инвестирования своих нелегальных денег в недвижимость.

Банк N согласился кредитовать компанию В при условии, что компания В предоставит убедительное дополнительное обеспечение и заплатит премию за высокий риск по самой высокой процентной ставке, существующей на рынке. Господин X договорился, что банк S предоставит банку N гарантию, которой банк N сможет воспользоваться в случае невыплаты кредита. Таким образом, кредитный риск банка N, связанный с компанией В, был полностью покрыт. Сумма кредита соответствовала финансовой ситуации и деятельности компании В.

Банк S согласился предоставить банковскую гарантию банку N на имя компании А, дополнительным обеспечением при этом был **залоговый депозит**. Деньги, вложенные в банк S, происходили из преступной деятельности господина X. Если бы банк N захотел отозвать гарантию у банка S, банк S имел бы право использовать залоговый депозит компании А для расчета с банком N. Банк N никогда не видел настоящее лицо, предоставившее дополнительный залог, компанию А, *то есть*

господина X. Банк N видел только гарантию банка S. Банк N одолжил деньги компании B. Осуществив платеж через банк N как часть выплаты компенсационного кредита, господин X смог доказать законное происхождение денег, используемых в финансировании недвижимости. Дополнительный залог произошел из преступной деятельности. Легализованные деньги были инвестированы в недвижимость, с аренды которой затем получали легальный рентный доход.

Доходы компании B постоянно получал господин X, которые он вкладывал в финансирование своей нелегальной деятельности. Компания B сначала выплачивала тело кредита и проценты по нему банку N. Но спустя какое-то время компания B прекратила выполнять свои кредитные обязательства. На основании кредитного договора и условий банка, банк N отозвал банковскую гарантию у банка S. Банк S использовал залоговый депозит для расчета с банком N.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- В кредитном договоре нет ссылки на дополнительное обеспечение, лежащее в основе кредита.
- Предоставленного дополнительного обеспечения было недостаточно.
- Лицо, предоставившее дополнительное обеспечение, и другие стороны договора, участвующие в кредите, были неизвестными.
- Получатель кредита не желал предоставлять информацию ни о личности и происхождении лица, предоставившего дополнительное обеспечение, ни о других сторонах, включенных в структуру кредита.
- Сложная структура кредита была неоправданной.
- Неожиданное прекращение платежей по кредиту.

*Источник — Нидерланды.*

#### **Анализ конкретного случая 6.1. Использование незаконных денежных средств при выплате тела ипотечного кредита и процентов по нему**

(Основное правонарушение — подлог, обман, мошенничество, отмывание денег.)

Господин X был владельцем компании A и контролировал ее деятельность. Господин X нанял господина Y в качестве **подставного лица** компании A. Компания A занималась вспомогательной деятельностью, связанной с управлением и использованием имущества. Во время ведения компанией A активной деятельности господин Y установил отношения с банком EUR, который обслуживал счета и предоставлял клиринговые услуги. Имущество, которым управляла компания A, использовалось другими компаниями, принадлежащими господину X (например, для хранения).

Господин X планировал купить офисное здание за 8 миллионов евро через компанию A. Офисные здания должны были отремонтировать для повышения их ликвидности. Господин X знал эксперта по оценке недвижимости, имеющего лицензию (агента по операциям с недвижимостью), господина Z. Господин X и господин Z придумали способ **фиктивного, но правдоподобного оценивания рыночной стоимости** офисных зданий после ремонта (13 миллионов евро). Господин X приказал господину Y провести переговоры о предоставлении ему банком EUR **ипотечного кредита** для приобретения и ремонта имущества. На основании оценки банк EUR выдал ипотечный кредит в размере 13 миллионов евро. Господин Y подписал кредитный договор от имени компании A как покупающей стороны. После выплаты кредита недвижимость была полностью выкуплена. Затем господин X заплатил господину Y 500 000 евро, и у него осталось 4,5 миллионов евро, которые вместе с выручкой от другой преступной деятельности были переведены на несколько банковских счетов в страны, **в которых строго соблюдается банковская тайна**. Ипотечный кредит банка EUR был представлен иностранным банкам как легальный источник денежных средств, переведенных на счета. Таким образом, деньги были рассредоточены и интегрированы. Ремонт офисных зданий так никогда и не был сделан. Между тем, деятельность компании A снижалась быстрыми темпами. В конечном итоге, компания A разорилась. Банк EUR потребовал оплаты кредита, но господин Y был не в состоянии выплатить ни тело кредита, ни проценты по нему. Господин Y утверждал, что он не знал руководителей компании A, их местонахождения и реквизитов счетов, на которые перечислялись деньги.

#### Показатели и методы, используемые в этой схеме

- **Требование выдачи кредита под ложными предложениями.**

- **Использование фальшивых документов.**
- **Клиент настаивал на том, что описание его финансовой ситуации было неверным или не могло подтверждаться документами.**
- **Сумма кредита не соответствовала реальной стоимости недвижимости.**
- **Состоялась серия продаж и покупок одного и того же имущества.**
- **Клиент брал несколько ипотечных кредитов под покупку нескольких жилых зданий.**

*Источник — Нидерланды.*



## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

European Central Bank (2006), “Assisting House Price Developments in the Euro Area”, ECB Monthly Bulletin, ECB, Frankfurt, February 2006. [www.ecb.int/pub/mb/html/index.en.html](http://www.ecb.int/pub/mb/html/index.en.html).

*FATF (2001), Typologies Report 2000-2001, FATF, Paris. [www.fatf-gafi.org](http://www.fatf-gafi.org).*

*FATF (2003), FATF Recommendations, FATF, Paris. [www.fatf-gafi.org](http://www.fatf-gafi.org).*

*FATF (2004), Methodology for Assessing Compliance with the FATF 40 Recommendations and the FATF 9 Special Recommendations, FATF, Paris. [www.fatf-gafi.org](http://www.fatf-gafi.org).*

FATF (2005), “Money Laundering and Terrorist Financing Trends and Indicators”, *Typologies Report 2004-2005*, FATF, Paris. [www.fatf-gafi.org](http://www.fatf-gafi.org).

*FATF (2006), Misuse of Corporate Vehicles: Typologies Report, FATF, Paris. [www.fatf-gafi.org](http://www.fatf-gafi.org).*

Serious Organised Crime Agency (2006), *The Vulnerability of UK Letting Agents to Money Laundering*, SOCA, London.