



Генерална дирекција Скопје

Генерален даночен инспекторат

Број: **21-4484/1**

Датум: **02.07.2013**

Идентификациски број (шифра): **УЈП-ДИ-У.2-01/1**

Верзија број: **1**

Ефективен датум: **02.07.2013**

Број на страници: **7**

Правен основ: Врз основа на член 11 став 1 од Законот за Управата за јавни приходи („Службен весник на РМ“, бр.81/05...39/12), директорот на Управата за јавни приходи донесе

УПАТСТВО

за спречување на перење пари

за агенциите за промет на недвижности

Изработил: Славица Кироска (Заменик главен генерален инспектор)

Проверил: Виолета Сејзова (Главен генерален инспектор)

Одобрил: Весна Новаковиќ (Претставник на раководството за квалитет)

Директор: Горан Трајковски

СОДРЖИНА

1. ПРЕДМЕТ.....	3
2. ЦЕЛ.....	3
3. ВРСКА СО ДРУГИ ДОКУМЕНТИ.....	3
4. ДЕФИНИЦИИ.....	3
5. ОДГОВОРНОСТИ И ОВЛАСТУВАЊА.....	3
6. СПРЕЧУВАЊЕ НА ПЕРЕЊЕ ПАРИ – ГЛОБАЛЕН ПРЕДИЗВИК.....	3
7. ФАЗИ ВО ПРОЦЕСОТ НА ПЕРЕЊЕ ПАРИ.....	4
8. УЛОГАТА НА АГЕНЦИИТЕ ЗА ПРОМЕТ НА НЕДВИЖНОСТИ.....	4
8.1. Идентификување на фактори на ризик.....	4
8.2. Преземање на соодветни активности.....	5
8.3. Известување за сомнителни активности.....	5
9. ИДЕНТИФИКУВАНИ ТЕХНИКИ НА ПЕРЕЊЕ ПАРИ.....	5
9.1. Купување на имот.....	5
9.2. Финансирање.....	5
9.3. Реновирање и користење на недвижен имот.....	5
9.4. Продавање на недвижен имот.....	5
9.5. Прикривање на сопственост.....	6
9.6. Издавање под закуп на недвижен имот.....	6
10. НЕВООБИЧАЕНИ ТРАНСАКЦИИ И СТРАНИ.....	6
10.1. Невообичаени поседувања.....	6
10.2. Невообичаени трансакции.....	6
10.3. Невообичаено финансирање.....	6
11. ЛИСТА НА ИНДИКАТОРИ ЗА ПРЕПОЗНАВАЊЕ НА СОМНИТЕЛНИ ТРАНСАКЦИИ / АКТИВНОСТИ КАЈ АГЕНЦИИТЕ ЗА ПРОМЕТ СО НЕДВИЖНОСТИ.....	6
12. ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ.....	7
12.1. Информирање.....	7

1. ПРЕДМЕТ

Со ова Упатство се утврдува постапката за превентивно делување за спречување на перење на пари кај прометот на недвижности, улогата на агенциите за промет на недвижноста во раното препознавање и пријавување на сомнителните активности/трансакции.

2. ЦЕЛ

Упатството има за цел подигнување на јавната свест и опишување на активностите кои треба да се преземат за превентивно делување, економично, ефикасно и ефективно спречување на перење на пари кај прометот на недвижности, согласно законската регулатива.

3. ВРСКА СО ДРУГИ ДОКУМЕНТИ

Ова упатство е поврзано со сите други документи во Управата за јавни приходи, согласно системот за управување.

- Закон за спречување на перење на пари и други приноси од казниво дело и финансирање на тероризам („Службен весник на РМ“, бр.04/08...44/12)
- Закон за Управата за јавни приходи („Службен весник на РМ“, бр.81/05...39/12)

4. ДЕФИНИЦИИ

Сите дефиниции се дадени во стандардот ИСО 9001:2008 и се усвоени во меѓународната размена.

Перење пари и други приноси од казниво дело - дејствија преземени од страна на физички или правни лица во банкарството, финансиското или друго стопанско работење кои се состојат од пуштање во оптек, примање, преземање, заменување или раситнување на пари кои се прибавени со казниво дејствие (трговија со наркотични дроги, трговија со оружје и др.) или со претворање, промена, пренос или на друг начин прикривање дека потекнува од таков извор или прикривање на неговата локација, движење или сопственост.

5. ОДГОВОРНОСТИ И ОБЛАСТУВАЊА

Правните и физичките лица кои вршат услуги на промет на недвижности имаат обврска да ги преземат сите мерки и дејствија за спречување на перење на пари и финансирање на тероризам (согласно Закон за спречување на перење на пари и други приноси од казниво дело и финансирање на тероризам)

Управата за јавни приходи – Генералниот даночен инспекторат врши надзор и примена на мерките и дејствијата утврдени со Законот за спречување на перење на пари и други приноси од казниво дело и финансирање на тероризам врз приредувачите на игри на среќа во играчница (казино), правните и физичките лица кои ги вршат следните услуги: промет на недвижности, ревизорски и сметководствени услуги, давање на совети од областа на даноците или давање на консултантски услуги, правните лица кои примаат во залог предмети и недвижности и здруженија на граѓани и фондации (делокруг на работа согласно Закон за Управата за јавни приходи).

6. СПРЕЧУВАЊЕ НА ПЕРЕЊЕ ПАРИ – ГЛОБАЛЕН ПРЕДИЗВИК

Глобализацијата на светската економија револуционерно го менува финансискиот криминал и финансирањето на тероризмот. Сложената организација на економиите во услови на пазарен систем, како и поврзувањето на националните економии бараат поголемо знаење, будност и соработка. Финансиските криминалци ги бараат и користат слабостите на финансиските системи во земјите и во односите меѓу земјите. Природата на финансискиот криминал многу брзо се

менува и мутира. Република Македонија која подолг период е во фаза на транзиција е погодна тло за разни видови на криминали меѓу кои е и финансискиот криминал.

Дел од финансискиот криминал е и перењето на пари, односно легализирање на нелегално стекнатите пари со најразлични видови на измами и криминални активности. И земјите во развој и развиените земји се погодени од измамите како широко распространета нелегална активност. И Република Македонија се соочува со проблемот на нелегални активности, даночно затајување, измами перење на пари и поради тоа потребно е да се преземаат соодветни активности, со цел зајакнување на сите надлежни институции инволвирани во спречување и откривање на финансискиот криминал.

7. ФАЗИ ВО ПРОЦЕСОТ НА ПЕРЕЊЕ ПАРИ

Перењето пари е процес кој криминалците го користат за да го маскираат илегалното потекло на парите. Одредени криминални активности генерираат значителни приходи и истите се настојува преку финансискиот систем да се легитимираат односно “исперат“ и да се сокријат активностите на незаконски добиените приходи.

Процесот на перење пари воглавно се состои од три фази и тоа:

- Воведување на нелегалните приходи во финансискиот систем, со цепкање на големите износи на мали депозити или со купување на финансиски инструменти;
- Оддалечување на нелегални приходи од изворот на нивното стекнување, преку слоеви на трансакции; и
- Браќање на незаконско стекнатите приходи како да се од легитимен извор.

8. УЛОГАТА НА АГЕНЦИИТЕ ЗА ПРОМЕТ НА НЕДВИЖНОСТИ

Повеќето од активностите за перење пари се концентрирани во финансискиот сектор и другите сектори, но и прометите на недвижности може да бидат изложени на сомнителните бизнис активности како средство за перење пари.

Прометот со недвижности многу долго е префериран избор на криминалците за прикривање на нелегално стекнатите приходи, а манипулирањето со цените на имотот е стар познат начин на трансферирање на нелегалните приходи помеѓу договорените страни.

Агентите кои работат во агенциите за промет со недвижности со својата професионалност, свесност и знаење може да ги препознаат сомнителните трансакции и да помогнат во ублажување на ризиците од перење пари преку трансакциите на недвижности.

Многу е битно агентите кои се занимаваат со промет на недвижности да ги препознаваат активностите на перење пари со цел да ги:

- Идентификуваат потенцијалните активности на перење пари;
- Да преземаат соодветни активности да го ублажат ризикот од перење пари; и
- Доколку е потребно да ги известат надлежните органи.

8.1. Идентификување на фактори на ризик

Идентификуваните фактори на ризик за перење пари може да се групираат во три категории и тоа:

- **Географски ризик** – кога клиентот и/или изворот на средства на клиентот се наоѓаат во територии со слаби режими за спречување на перење на пари, каде се поддржува тероризмот или има високо степен на политичка корупција.

- **Клиентски ризик** – кога постојат големи необјасливи разлики на оддалеченост помеѓу локацијата на имотот и локацијата на клиентот, необјасливи вклучувања на трети страни (на пр. пријател, роднина, бизнис соработник, политички личности или адвокат), кога се крие идентитетот на лицето кое го поседува имотот или парите.
- **Трансакциски ризик** - имотот се продава значително под или над набавната цена, продавачот не е заинтересиран за добивање на подобра цена, во опсег се големи суми на пари, се купува имот кој е значително подалеку од изворот на средствата на купувачот, трансакциите се настојува да се извршат многу брзо, невообичаени извори на финансирање (трети лица, фондови) се прават набавки без да се види имотот и др.

8.2. Преземање на соодветни активности

Присуството на еден или друг фактор на ризик не мора да значи дека продавачот или купувачот се ангажирани во активности на перење пари, но улогата на агентите за прометот со недвижности е да ги знаат овие фактори на ризик и кога е потребно да знаат правилно да дејствуваат. Многу е битно агентите добро да го запознаат својот клиент, да го потврди идентитетот на сопственикот, добро да ги осознае околностите на купопродажниот бизнис, доколку постојат одредени сомненија да го запознае менаџментот и да се следат трансакциите.

8.3. Известување за сомнителни активности

Кога агенциите за прометот со недвижности ќе се соочат со сомнителни активности треба да се извести Управата за финансиско разузнавање.

9. ИДЕНТИФИКУВАНИ ТЕХНИКИ НА ПЕРЕЊЕ ПАРИ

9.1. Купување на имот

При купување на недвижности, криминалците се обидуваат да го исперат нелегалниот приход преку дел од продажната цена кој се плаќа во готово “под рака” и со формални документи за продажба во кои се искажува остатокот од стварната продажна цена. Купувањето на недвижниот имот од offshore компании, каде имотот и потеклото на парите се скриени, исто така, е начин кој се користи од страна на криминалците.

9.2. Финансирање

Популарна форма на перење на пари е со финансирање преку враќање на заем, кога криминалецот ги позајмува своите нелегални пари. Ова едноставно се врши со изготвување на договор за заем помеѓу криминалецот или негов претставник и една привидно трета страна. Странска offshore компанија контролирана од криминалецот е најчесто користена како трета страна - заемодавач.

9.3. Реновирање и користење на недвижен имот

Сопствениците на имот сакаат да го изменат и да платат со нелегални пари. Друга можност е кога криминалците земаат под заем живеалишта и плаќаат во готово со приход од криминални активности.

9.4. Продавање на недвижен имот

Продавањето на недвижен имот на некоја offshore компанија за цена која е многу повисока од реалната пазарна цена, упатува да изгледа како законска стекната добивка. Продавањето на недвижен имот на трета страна за цена под пазарната, со давање на рабат за плаќање во готово во исто време, исто така, упатува да изгледа како законска.

9.5. Прикривање на сопственост

Криминалците ќе се обидат да ги прикријат нивните приходи, богатство или потекло на парите финансирање во купување, односно:

- Друго лице или кандидат, можеби роднина на криминалецот или компанијата, често користат offshore компании за регистрирање како сопственици на недвижниот имот. Криминалците на тој начин може да останат анонимни.
- Банкарски сметки на трети лица или сметка од доверба, администрирана од нотари или адвокати, се користат за прикривање на потекло на парите и стекнување на имотот.

9.6. Издавање под закуп на недвижен имот

Луксузно живеалиште може да се издава под закуп и закупнината, може да е на друго име или на име на криминалецот. Закупнината се плаќа во готово.

10. НЕВООБИЧАЕНИ ТРАНСАКЦИИ И СТРАНИ

10.1. Невообичаени поседувања

- Нетранспарентна сопственост
- Недостаток на приход во однос на куповната цена
- Лица со кривични пријави или позадина
- Социјална мрежа на криминалецот
- Брз пораст на портфолиото

10.2. Невообичаени трансакции

- Невообичаени страни во трансакцијата
- Невообичаени цени во трансакцијата
- Невообичаени резултати од трансакцијата

10.3. Невообичаено финансирање

- Невообичаено потекло на парите
- Невообичаени заемодавачи
- Невообичаени позајмувачи
- Невообичаени договори за заем
- Невообичаени финансиски резултати

11. ЛИСТА НА ИНДИКАТОРИ ЗА ПРЕПОЗНАВАЊЕ НА СОМНИТЕЛНИ ТРАНСАКЦИИ / АКТИВНОСТИ КАЈ АГЕНЦИИТЕ ЗА ПРОМЕТ СО НЕДВИЖНОСТИ

- Клиентот бара начин/објаснување како да ја избегне идентификацијата или пријавувањето до Управа за финансиско разузнавање;
- Клиентот одбива да се идентификува или дава лажни податоци за идентификација;
- Клиентот приложува лажни или фалсификувани документи или документи за кои постои сомневање во нивната автентичност;
- Клиентот (или лицето со негова придружба) во детали е запознаен со регулативата за спречување на перење пари и финансирање на тероризам;
- Клиентот користи различни адреси или пак клиентот и лицата што се вклучени во трансакцијата / активноста користат заеднички адреси или податоци за контакт;
- Клиентот нуди невообичаено висока провизија или други награди за завршување на активноста;

- Клиентот или лицата кои го придружуваат потекнуваат од држава која не ги применува стандардите за спречување на перење пари (од листите на ФАТФ) или е позната по производство и растурање на дрога или е држава позната како “даночен рај“;
- Клиентот веќе бил казнуван или против него била поднесена кривична пријава;
- Клиентот купува недвижен имот без претходно да го види истиот;
- Клиентот бара во документите да се евидентира пониска или повисока вредност на недвижноста, иако ја плаќа договорената цена;
- Клиентот непотребно ја објаснува купопродажбата;
- Клиентот сака да ја купи недвижноста, без оглед на цената;
- Кратко време по купувањето, клиентот ја продава недвижноста, иако со таа продажба има загуби;
- Клиентот ја плаќа цената на недвижноста на рати под износот за пријавување до Управата за финансиско разузнавање, со цел истото да се избегне;
- Клиентот купува повеќе имоти во краток временски период без да знае за локацијата, условите, трошоците за поправка итн, за секој од имотите;
- Клиентот ја претставува неговата финансиска состојба на начин што е нереален или не може да се провери со документи;
- Активностите се извршуваат во име на малолетници или лица без деловна способност;
- Клиентот повторно го купува имот кој неодамна го продал;
- Честа промена на сопственоста на истиот имот, помеѓу познати клиенти;
- Купувањето и продавањето на недвижностите се одвиваат во краток временски период, со значително отстапување од пазарната цена;
- По купувањето на имотот, истиот се продава со повисока цена, иако не настанале промени во пазарната вредност на недвижностите во истата област или не е инвестирано во недвижноста;
- Вработениот во агенцијата за недвижност ја избегнува обврската за пријавување на клиенти до Управа за финансиско разузнавање, иако постои сомневање за перење пари и финансирање на тероризам;
- Вработениот во агенцијата за недвижност не ги применува правилата и процедурите за спречување на перење пари и финансирање на тероризам;
- Промени во однесувањето на вработениот во агенцијата за недвижност (одбивање на тимска работа по определен предмет, останување сам на работа по завршувањето на работното време, зголемување на трошењето на парите, некористење на годишниот одмор, воспоставување на приватни контакти со клиентите, одбивање да биде унапреден и сл.).

12. ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Овој документ стапува во сила со денот на неговото донесување.

12.1. Информирање

Објава: Веб страница на УЈП www.ujp.gov.mk

Карактер на документот: Јавен карактер

Целна група: Агенции за промет на недвижности