

УДК 338.2

DOI: 10.52531/1682-1696-2025-25-2-19-24

Научная статья

EDN: DSZIYI

ВЛИЯНИЕ МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ ОТМЫВАНИЮ ДЕНЕГ И ФИНАНСИРОВАНИЮ ТЕРРОРИЗМА (ПОД/ФТ) НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ЭКОНОМИКАХ ГОСУДАРСТВ — ЧЛЕНОВ СНГ

В.И. Глотов¹, Ю.А. Илмедов²

¹ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ФИНАНСОВОМУ
МОНИТОРИНГУ (РОСФИНМОНИТОРИНГ),
МОСКВА, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

² МОСКОВСКИЙ ФИНАНСОВО-
ЮРИДИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ, МОСКВА,
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

В предлагаемой статье рассматриваются экономические риски, возникающие на рынках недвижимости стран СНГ, вызываемые негативными процессами отмывания денег и финансирования терроризма. Оценивается влияние международных стандартов в сфере ПОД/ФТ на этот сектор экономики государств – участников Содружества Независимых Государств (СНГ).

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: рынок недвижимости, экономика, Содружество Независимых Государств, СНГ, риски, отмывание денег, финансирование терроризма

Original article

THE IMPACT OF INTERNATIONAL ANTI-MONEY LAUNDERING AND COMBATING THE FINANCING OF TERRORISM (AML/CFT) STANDARDS ON THE REAL ESTATE MARKET IN THE ECONOMIES OF THE CIS MEMBER STATES

V.I. GLOTOV¹, YU.A. ILMEDOV²

¹ FEDERAL SERVICE FOR FINANCIAL
MONITORING (ROSFINMONITORING),
MOSCOW, RUSSIAN FEDERATION

² MOSCOW UNIVERSITY OF FINANCE AND
LAW, MOSCOW, RUSSIAN FEDERATION

The proposed article examines the economic risks arising in the real estate markets of the CIS countries, caused by the negative processes of money laundering and terrorist financing. The impact of international standards in the field of AML/CFT on this sector of the economy of the member states of the Commonwealth of Independent States (CIS) is assessed.

KEY WORDS: real estate market, economy, Commonwealth of Independent States, CIS, risks, money laundering, terrorist financing

ВВЕДЕНИЕ

Рынок недвижимости сегодня представляет собой широкое поле для вложений свободного капитала, зарубежных инвестиций, что в значительной степени определяет его важное положение в системе международных экономических отношений. Значительный интерес в данной сфере представляют не только сама недвижимость, но и операции с ней, сама система экономических отношений. Инвестиционно привлекательными, в данном случае, можно рассматривать такие формы взаимодействия на рынке, как сделки по покупке и продаже объектов недвижимости, их соо-

ружение, включая долевое, ипотека, наем объектов недвижимости в пользование, аренда, а также ряд иных видов экономических отношений.

Понимание рынка недвижимости в экономическом контексте СНГ достаточно унифицировано. Этот сектор рыночной экономики традиционно представляет собой сами объекты недвижимости, определенный пул субъектов рынка, вовлеченных в операции с ними, а также набор процессов и механизмов создания, эксплуатации, рыночного обмена и управления этими объектами экономического процесса [5].

Совокупность объектов недвижимости является материальным воплощением значительной части национального богатства любого государства, что определяет высокую значимость рынка недвижимости в структуре любой национальной экономики.

Рынок недвижимости в отношении других отраслей хозяйства, составляющих экономическую систему государств и их объединений, включая СНГ, является первичным. Это объясняется практической необходимостью наличия объектов недвижимости для организации любых производственных или обеспечивающих это производство процессов в любой экономике вне зависимости от ее типа и ориентированности. Это утверждение актуально как, например, для рынка производства и обращения товаров и услуг, для рынка труда, рынка капиталов, рынка образования и оказания медицинских услуг, так и для всех других национальных и международных рынков. Такое центральное положение рынка недвижимости создает значительные предпосылки для возникновения на нем рисков злоупотреблений и правонарушений во многих сферах, включая финансовую.

СОДЕРЖАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

В ноябре 2022 г. Группа разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег (ФАТФ) выпустила Руководство по применению риск-ориентированного подхода в секторе недвижимости [4], в котором сделала попытку проанализировать в обобщенном виде риски отмывания денег и финансирования терроризма в этой сфере.

В первую очередь в данном документе отмечается, что рынок недвижимости обладает высоким уровнем привлекательности для лиц, задействованных в отмывании денег тем, что с его помощью имеется возможность единоразово проводить через финансовые системы государств значительные денежные суммы. Эта ситуация является характерной и для постсоветского пространства.

Вторым привлекательным в сфере операций с недвижимостью фактором являются минимальные уровни требований в сфере ПОД/ФТ со стороны национальных органов надзора в отношении таких сделок.

Кроме того, эксперты отмечают непостоянный характер взаимодействия операторов рынка недвижимости с их клиентами, что осложняет практическую работу в сфере обеспечения «чистоты» финансовых потоков. Это в значительной степени контрастирует с работой, например, банков, когда клиент имеет расчетный счет в финансовой организации и подлежит всем необходимым процедурам в соответствии с концепцией «знай своего клиента» («Know your Client». KYC). Отсутствие постоянного взаимодействия с клиентом сводит на нет возможности анализа операторами рынка серий и характера транзакций клиента в целях выявления его противоправных намерений и формирования поведенческого профиля.

Недвижимость представляет собой потенциальный интерес для иностранных инвестиций, имея при этом ряд особых характеристик, отличающих их от вложения в финансовые активы. Эта специфика во

В.И. ГЛОТОВ, Ю.А. ИАМЕДОВ
ВЛИЯНИЕ МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ
ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ ОТМЫВАНИЮ ДЕНЕГ
И ФИНАНСИРОВАНИЮ ТЕРРОРИЗМА (ПОД/ФТ)
НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ЭКОНОМИКАХ
ГОСУДАРСТВ-ЧЛЕНОВ СНГ

многом определяет ее экономический ресурс [2], что, в свою очередь, сказывается на специфическом применении к этому сектору экономики положений международных стандартов по ПОД/ФТ.

В ходе анализа «чистоты» операций на рынке недвижимости часто возникает проблема выявления бенефициарных собственников. Однако, как свидетельствуют имеющиеся данные, у значительного числа государств отсутствуют эффективные инструменты и механизмы для такой работы, что создает весомые предпосылки к росту количества и опасности рисков на этом рынке [2]. Государства – участники СНГ в этом контексте не являются исключением.

В число ключевых факторов и рисков, важных для организации комплекса мер по ПОД/ФТ в контексте рынка недвижимости, необходимо включать следующие.

Во-первых, дефицит транспарентности бенефициарного владения собственностью и принадлежности финансовых потоков, используемых для сделок с ней, потенциально создает риски совершения противоправных действий, в том числе: уклонение от уплаты налогов, отмывание денег, финансирование терроризма, мошеннические действия, подозрительные экономические операции, коррупция и пр. Представители криминала могут за счет значительного объема инвестиций в недвижимость на слабо регулируемых национальных рынках вносить значительный элемент нестабильности в экономику государства-реципиента преступных капиталов.

Во-вторых, практически во всех странах мира в целях решения вопросов ПОД/ФТ были внедрены в работу принципы, продиктованные международными стандартами ФАТФ. Эти нормы настоятельно требуют от операторов сделок с недвижимостью проводить идентификацию ее собственников (бенефициаров) и покупателей, а также подтверждать имеющуюся информацию о них в рамках постоянного правового мониторинга, направленного на то, чтобы эти данные не потеряли своей актуальности.

В-третьих, в отдельных государствах созданы соответствующие публично открытые реестры бенефициарных собственников недвижимости, что дает возможность при необходимости сверяться с ними для установления владельцев объектов, предназначенных для купли-продажи. Формирование подобных перечней содействует работе правоохранительных органов, создавая дополнительную прозрачность рынка недвижимости и сделок с ней.

В-четвертых, агентам, реализующим операции с недвижимостью, отведена важная роль в надзоре за операциями в этом секторе экономики. Они осуществляют контроль за «чистотой» сделок, проверяя своих клиентов и устанавливая бенефициарных владельцев объектов собственности. Агенты, включая риелторов, нотариусов, финансовые организации,

также уполномочены направлять информационные сообщения в компетентные государственные органы при выявлении в ходе сделок каких-либо подозрительных действий.

В-пятых, внедрение международных стандартов в отношении установления бенефициарных собственников при сделках с недвижимостью обеспечивает стабильность рынка, положительно сказывается на инвестиционном климате в национальной экономике.

В целях обеспечения экономической безопасности и снижения универсальных рисков ПОД/ФТ на рынке недвижимости государствам рекомендуется предпринимать особые усилия, в частности:

- по обеспечению эффективности механизмов раскрытия информации о бенефициарных собственниках;
- совершенствованию методик углубленных проверок сделок с недвижимостью;
- развитию межведомственного сотрудничества и координации в сфере надзора за рынком недвижимости [6].

Перечисленные выше направления усилий для снижения рисков ПОД/ФТ сложно отнести к числу исключительно экономических мер, однако их ответственность признается и рекомендуется международным сообществом. В то же время эти усилия не являются абсолютными и исчерпывающими.

Учитывая фактор появления на постсоветском пространстве такого экономического объединения, как ЕАЭС, и в рамках более широкого странового охвата СНГ можно было бы подумать о выработке комплекса мер экономического стимулирования раскрытия информации о бенефициарных собственниках при оформлении сделок с недвижимостью. Это могут быть, к примеру, меры фискального стимулирования или упрощение регистрационных действий, оптимизация их сроков и им подобные.

Кроме того, учитывая языковую и культурную общность, интегрированность экономик государств бывшего СССР, вошедших в состав СНГ, сделки с недвижимостью на пространстве Содружества несут в себе дополнительные риски отмывания преступных доходов от коррупции политически значимых лиц (ПЗЛ), а также риски расширения возможностей для незаконного получения видов на жительство и смены гражданства в преступных целях уклонения от ответственности перед законом.

Особенно высоко рисковыми для развивающихся экономик государств – участников СНГ является отмывание денег ПЗЛ, причастными к принятию государственных решений и имеющих доступ к бюджетным средствам и государственным фондам, лицам, способным оказывать непосредственное влияние на политику и экономику государств. В данном случае недвижимость наряду с виртуальными активами пред-

ставляется идеальным инструментом коррупционной деятельности [1], поскольку цена за один объект может быть достаточно высокой, а при его покупке сохраняются все признаки легальности операции. На фоне низкого уровня надзора со стороны государства эти обстоятельства могут способствовать легкой легализации преступных доходов и, соответственно, нанесению ущерба национальной экономике.

Недвижимость как объект экономического интереса, приносящий стабильный доход, является одним из наиболее привлекательных инвестиционных инструментов, что активно используется преступниками и их сообществами. При этом сама недвижимость может обеспечивать получение незаконного дохода, например, при производстве на ее базе наркотических веществ, или уклонение от налогов, что также не приносит пользы национальной экономике и благополучию населения.

Часто в целях отмывания доходов, полученных в обход закона, преступники на пространстве СНГ, покупая объект недвижимости, готовы платить за него цену, значительно превышающую среднюю рыночную, что не только вызывает подозрение у контролирурующих органов, но и нарушает стабильность рынка, способствуя его волатильности и затрудняя приобретение объектов законопослушными покупателями. Такого рода сделки, особенно в отношении дорогостоящих коммерческих объектов, должны привлекать пристальное внимание контролирующих органов.

Еще одним высокорискованным типом сделок с недвижимостью являются трансграничные сделки с ней [3], что крайне актуально на пространстве СНГ. Это особенно важно учитывать в случаях, когда покупатель объекта находится в пределах юрисдикции, имеющей негативную репутацию или высокий уровень риска в сфере ПОД/ФТ. Подозрения в данном случае могут усугубляться непрозрачностью информации о владельце объекта, неадекватностью цены или предстоящего назначения приобретаемой собственности.

В связи с изложенным выше в рамках СНГ было бы целесообразно наладить оперативный обмен информацией, связанной с подозрительными сделками с недвижимостью, а также рассмотреть возможность формирования межстранового публичного открытого реестра бенефициарных собственников, который мог бы способствовать эффективным проверкам «чистоты» сделок, включая их трансграничный формат.

В соответствии с требованиями международных стандартов все организации, задействованные в работе национальных систем ПОД/ФТ и имеющие отношение к рынку недвижимости, должны иметь исчерпывающую информацию о рисках в этой сфере. При этом необходимо учитывать, что такие риски в значительной степени варьируются от страны к стране, что определяется широким спектром экономических и политических особенностей каждой из них. На

содержание этих рисков далеко не всегда оказывает влияние унификация норм и правил в рамках надгосударственных объединений и иных интеграционных структур. У каждой отдельной страны существует определенная специфика, что очевидно на примере государств – участников СНГ.

Оценка рисков ПОД/ФТ в секторе недвижимости должна реализовываться в комплексном режиме при участии всех компетентных сторон, включая частный сектор. Сама по себе оценка рисков должна основываться на релевантной информации и представлять собой стройный механизм, определяющий как надзорное, так и экономическое содержание, позволяющее вырабатывать и внедрять меры по снижению рисковой составляющей. На основе итогов оценки рисков в государствах вырабатываются определенные политические, надзорные, а также экономические меры по снижению угроз национальным экономическим интересам в этом секторе.

Оценка рисков не является статичным механизмом. Определяемый ею комплекс мер должен реагировать на происходящие экономические и правовые процессы в секторе недвижимости. В создании условий для этого важнейшую роль играет обмен информацией между компетентными органами государства и экономическими операторами сектора недвижимости.

Необходимо отметить, что несмотря на важность сектора недвижимости, в государствах – участниках СНГ до настоящего времени четко выделенных политик противодействия рискам в сфере недвижимости пока не выработано ни на национальных уровнях, ни на уровне всего Содружества.

Государствам на международном уровне рекомендуется выработать принципиальные подходы к определению категорий рисков ПОД/ФТ в сфере рынка недвижимости, чтобы заинтересованные операторы и регуляторы однозначно понимали, какие именно типы сделок и операций в этой сфере представляют высокий риск для национальной экономики.

В государствах – участниках СНГ принято достаточно буквально воспринимать международные стандарты по ПОД/ФТ. Однако такой подход не учитывает понимания самой ФАТФ о создаваемой ей системе, как о «пластичной» рамочной структуре поведения государства в сфере безопасности на финансовом рынке. Если определенные ситуации в рамках оценки рисков будут квалифицироваться как низкорисковые, то положения отдельных рекомендаций ФАТФ могут государством в этом секторе вообще не применяться [8], что не повлечет негативной реакции со стороны ФАТФ, региональных групп по ее типу или иных оценивающих структур.

Здесь можно привести интересный пример. Как известно, в оформлении сделок с недвижимостью традиционно задействованы такие нефинансовые агенты национальных антиотмывочных систем, как

юристы, нотариусы, риелторы – самозанятые граждане. В соответствии с Рекомендацией 23 ФАТФ [8], представители этих профессий имеют привилегию не информировать компетентные органы государства о производимых ими сделках с недвижимостью в случаях, если информация об операции относится к категории коммерческой тайны или ее экономическое содержание охраняется иным способом [7].

Как представляется, подобный подход ФАТФ, демонстрируя адаптивность ее Рекомендаций к национальным особенностям государств, требует во многих случаях коррекции в сторону ужесточения на национальном уровне. Надо учитывать, что эта привилегия специалистов нефинансовых профессий не должна все же распространяться на преступную и мошенническую деятельность, четко установив это в национальной правовой системе. Здесь значительную организаторскую роль в коррекции «мягких» подходов международных стандартов в отдельных случаях могли бы играть региональные интеграционные объединения, к числу которых относится и СНГ. В рамках Содружества можно было бы разработать соответствующий проект руководства, учитывающего экономическую специфику постсоветского пространства.

Итоговой целью оценки рисков в секторе недвижимости в национальной системе ПОД/ФТ является наращивание степени осведомленности о соответствующих уязвимостях как представителей государственного, так и частного сектора, задействованных в процессе экономического оборота недвижимости. Эта работа должна создать возможности формирования стратегических подходов к совершенствованию режима ПОД/ФТ в этой сфере, который не создавал бы излишних препятствий для экономического развития государств.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В качестве итога рассмотрения проблематики влияния международных стандартов ПОД/ФТ на рынок недвижимости в экономиках государств – участников СНГ необходимо отметить, что сектор недвижимости является привлекательным для разного рода злоупотреблений со стороны преступности, связанной с отмыванием денег и финансированием терроризма, а также коррупцией.

Несмотря на то, что государства – участники СНГ, в основном, уже обеспечили в своих юрисдикциях внедрение требований международных стандартов в антиотмывочной сфере, эта работа должна быть расширена в контексте применения не только принудительных надзорных мер контроля, но и с учетом возможных экономических стимулов и методов в отношении задействованных на рынке недвижимости подотчетных субъектов.

В рамках работы в сфере ПОД/ФТ на рынке недвижимости необходимо четко определять риски,

связанные с рассматриваемым сектором экономики. При этом особое внимание необходимо уделять вопросам установления бенефициарной собственности на объекты недвижимости и на совершенствование мер по обмену информацией между заинтересованными организациями.

Государствам – участникам СНГ необходимо на постоянной основе реализовать меры по совершенствованию национальных систем оценки рисков ПОД/ФТ в сфере недвижимости, обеспечивая этим поддержку своих антиотмывочных систем в актуальном состоянии.

ЛИТЕРАТУРА

1. КОЛЕСНИКОВА К.В. Антикоррупционная политика в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Развитие территорий. 2016. URL: <https://cvberleninka.ru/article/n/antikorrupsionnaya-politika-v-sfere-HOSudarstvennov-reuistratsii-prav-na-nedvizhimoe-imuschestvo-i-sdelok-s-nim> (дата обращения: 10.11.2023).
2. ЛЮБИМОВА А.Д. Инвестиции в недвижимость. // Экономика и социум. 2019. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/investitsii-v-nedvizhimost> (дата обращения: 10.11.2023).
3. Национальная оценка рисков легализации (отмывания) преступных доходов 2017–2018 гг. Основные выводы. Риск использования недвижимого имущества в схемах легализации преступных доходов. // Федеральная служба по финансовому мониторингу. 2019. URL: https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2018/10/main/nac_ocenka_riskov_legalizacii_2017-2018.pdf (дата обращения: 10.11.2023).
4. Руководство ФАТФ по применению риск-ориентированного подхода в секторе недвижимости // ФАТФ / МУМЦФМ. 02.11.2022. URL: <https://mumcfm.ru/mediateka/1386?format=document> (дата обращения: 10.11.2023).
5. ТРУХИНА Н.И., БАРИНОВ В.Н., ЧЕРНЫШИХИНА И.И. Основы экономики недвижимости: теория и практика. Учебное пособие. Министерство образования и науки Российской Федерации. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет». 2014. URL: https://cchgeu.ru/upload/iblock/374/uchebnoe_posobie_osnovy-ekonomiki-nedvizhimosti_zik_2014.pdf (дата обращения: 10.11.2023).
6. Beneficial Ownership in Real Estate: Tackling Illicit Practices // FasterCapital 12.10.2023. URL: <https://fastercapital.com/content/Beneficial-Ownership-in-Real-Estate--Tackling-Illicit-Practices.html#Beneficial-Ownership-and-AML-CFT-in-Real-Estate> (дата обращения: 10.11.2023).

Ownership-and-AML-CFT-in-Real-Estate (дата обращения: 10.11.2023).

7. Guidance for a Risk-Based Approach for Legal Professionals, FATF, Paris. 2019. // стр. 49. URL: <https://www.fatt-gafi.org/coiUcnt/dani/latf'-gafi/uuidance/Risk-Based-Approach-t-etJal-Professionals.pdf> (дата обращения: 10.11.2023).
8. The FATF Recommendations. // FATF, Paris. 2014. URL: <https://w\\Av.fatf-aafi.org/en/publications/Fatfrecommendations/Fatf-recom> (дата обращения: 10.11.2023).

REFERENCES

1. KOLESNIKOVA K.V. Anti-corruption policy in the sphere of state registration of rights to real estate and transactions with it. *Razvitiye territoriy*. 2016. URL: <https://cvberleninka.ru/article/n/antikorrupsionnaya-politika-v-sfere-HOSudarstvennov-reuistratsii-prav-na-nedvizhimoe-imuschestvo-i-sdelok-s-nim> (date of access: 11/10/2023). (In Russian).
2. LYUBIMOVA A.D. Investments in real estate. *Ekonomika i sotsium*. 2019. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/investitsii-v-nedvizhimost> (date of access: 11.10.2023). (In Russian).
3. National Money Laundering Risk Assessment 2017–2018. Key Findings. Risk of Using Real Estate in Money Laundering Schemes. Federal Financial Monitoring Service. 2019. URL: https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2018/10/main/nac_ocenka_riskov_legalizacii_2017-2018.pdf (accessed on 10.11.2023). (In Russian).
4. FATF Guidance on the Application of a Risk-Based Approach to the Real Estate Sector. FATF / MUMCFM. 02.11.2022. URL: <https://mumcfm.ru/mediateka/1386?format=document> (accessed on 10.11.2023). (In Russian).
5. TRUKHINA N.I., BARINOV V.N., CHERNYSHIKHINA I.I. Fundamentals of Real Estate Economics: Theory and Practice. Study Guide. Ministry of Education and Science of the Russian Federation. Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Professional Education "Voronezh State University of Architecture and Civil Engineering". 2014. URL: https://cchgeu.ru/upload/iblock/374/uchebnoe_posobie_osnovy-ekonomiki-nedvizhimosti_zik_2014.pdf (accessed: 10.11.2023). (In Russian).
6. Beneficial Ownership in Real Estate: Tackling Illicit Practices. FasterCapital 12.10.2023. URL: <https://fastercapital.com/content/Beneficial-Ownership-in-Real-Estate--Tackling-Illicit-Practices.html#Beneficial-Ownership-and-AML-CFT-in-Real-Estate> (date of access: 11.10.2023).
7. Guidance for a Risk-Based Approach for Legal Professionals, FATF, Paris. 2019:49. URL: <https://www.fatt-gafi.org/coiUcnt/dani/latf'-gafi/uuidance/Risk-Based-Approach-t-etJal-Professionals.pdf> (date of access: 10.11.2023).

11.10.2023).

8. The FATF Recommendations. FATF, Paris. 2014.
URL: <https://www.fatf-aafi.org/en/publications/Fatfrecommendations/Fatf-recom> (date of access: 10.11.2023).

Глотов Владимир Иванович,
к.э.н., профессор, зам. директора Федеральной службы по
финансовому мониторингу (Росфинмониторинг)

✉ 107450, Москва, К-450, ул. Мясницкая, д. 39, стр. 1,
107450, Moscow, K-450, st. Myasnitskaya, 39, building 1

Илмедов Юсуп Аллабердиевич,
аспирант МФЮА

✉ 115191, г. Москва, ул. Серпуховский вал, д. 17, корп. 1,
115191, Moscow, st. Serpukhovsky Val, 17, bldg. 1