



Krāpšanas un naudas atmazgāšanas riski nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumos

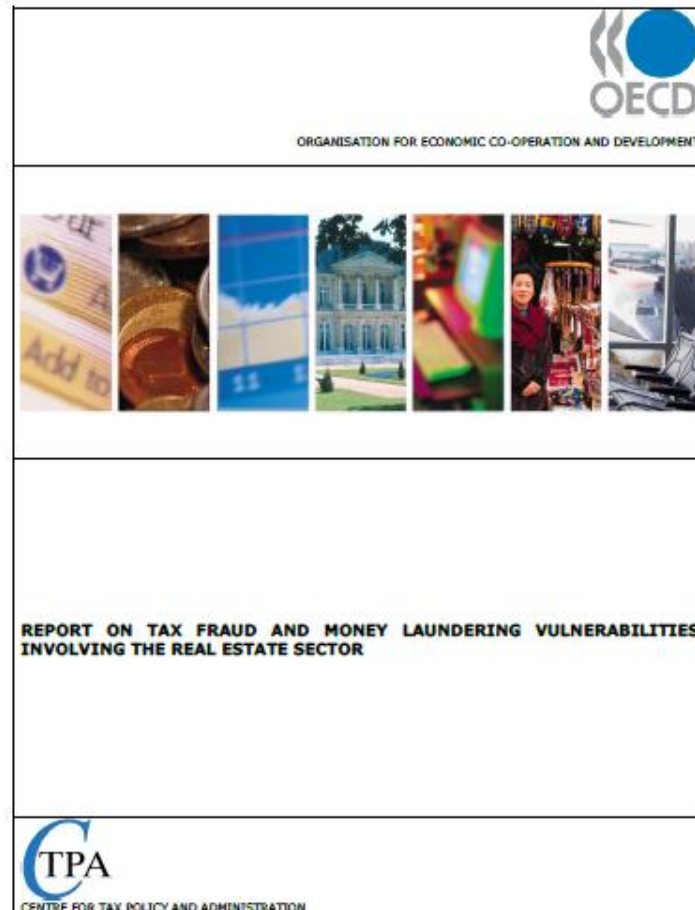
Zvērināta advokāte Ilze Znotiņa
ZAB Deloitte Legal partnere

Rīgā, 2017.gada 10.martā

DAŽAS TĒZES IEVADAM VAI TIEŠĀM TĀ IR PROBLĒMA?

No OECD ziņojuma:

- Nekustamā īpašuma sektors uzskatāms par būtisku nozari, kas tiek izmantota, lai veicinātu nodokļu krāpšanu un naudas atmazgāšanu.
- Lai gan nav veikts visaptverošs pētījums par nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu krāpšanas apmēru, tomēr ekonomikai nodarītais kaitējums vērtējams kā būtisks (piem., Austrija ziņo par aptuveni 70 MEUR zaudējumu, savukārt Īrija, veicot padziļinātu būvniecības sektora pārbaudi 2006.gadā, atguva izkrāptos līdzekļus 125 MEUR apmērā).
- Trīs visbiežāk sastopamās krāpšanas metodes, ko izmanto, nekustamo īpašuma krāpšanas shēmās iesaistītie ir: manipulācijas ar cenu; ienākumu/darījumu nedeklarēšana un nominālo personu, viltus identitātes vai ārzonu, fondu utml. izmantošana, lai slēptu patiesā īpašnieka identitāti.



DAŽAS TĒZES IEVADAM VAI TIEŠĀM TĀ IR PROBLĒMA?

No FATF rekomendācijām:

- Darījumi nekustamo īpašumu sektorā tiek izmantoti kā viens no daudzajiem līdzekļiem, ko noziedznieki izmanto, lai legalizētu savus noziedzīgi iegūtos līdzekļus.
- Nekustamā īpašuma sektora ļaunprātīga izmantošana var radīt politisko, institucionālo un ekonomisko nestabilitāti.
- Nereti nekustamo īpašumu darījumus, kas saistīti ar naudas atmazgāšanu ir sarežģīti identificēt, pateicoties nekustamā īpašuma tirgus starptautiskajam raksturam.
- Visizplatītākās metodes noziedzīgi iegūtu līdzekļu atmazgāšanai, izmantojot nekustamo īpašumu darījumus, var sagrupēt sekojoši:
 - sarežģītu finansēšanas instrumentu izmantošana.
 - Noteikto nefinanšu darbības un profesiju - "vārtsargu" izmantošana
 - Čaulas vai ofšora kompānijas iesaiste.
 - Manipulācijas ar īpašuma vērtības utml.



**MONEY LAUNDERING & TERRORIST
FINANCING THROUGH THE REAL ESTATE
SECTOR**

29 June 2007

Riski nekustamo īpašumu nozarē

Ir industrijas, kas ir vairāk pakļautas krāpšanas riskam kā citas. Viena no tām ir **nekustamo īpašumu nozare**, kurā dažādu veidu krāpniecība tiek konstatēta pastāvīgi.



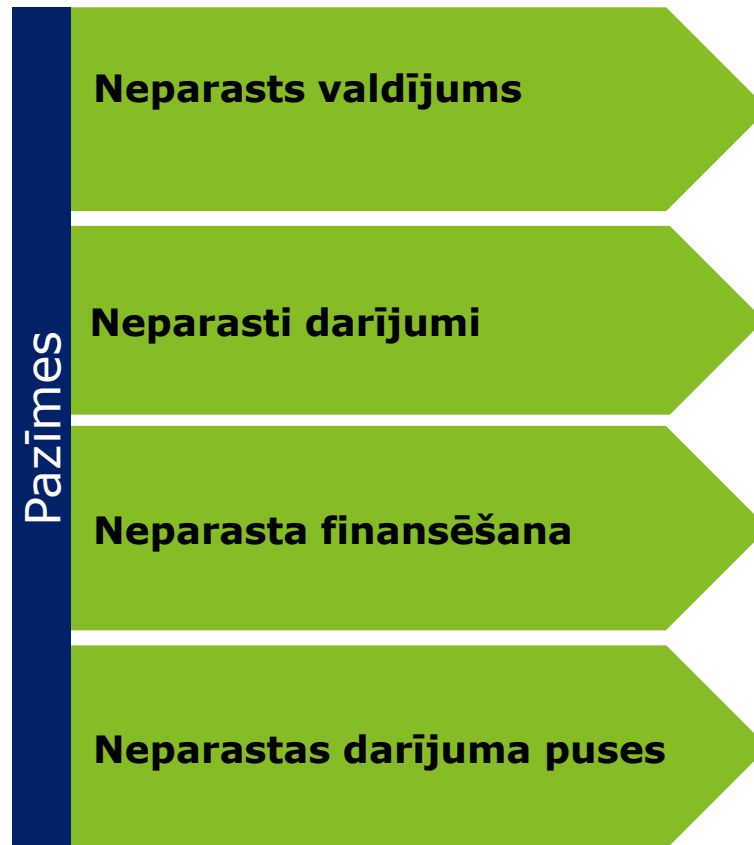
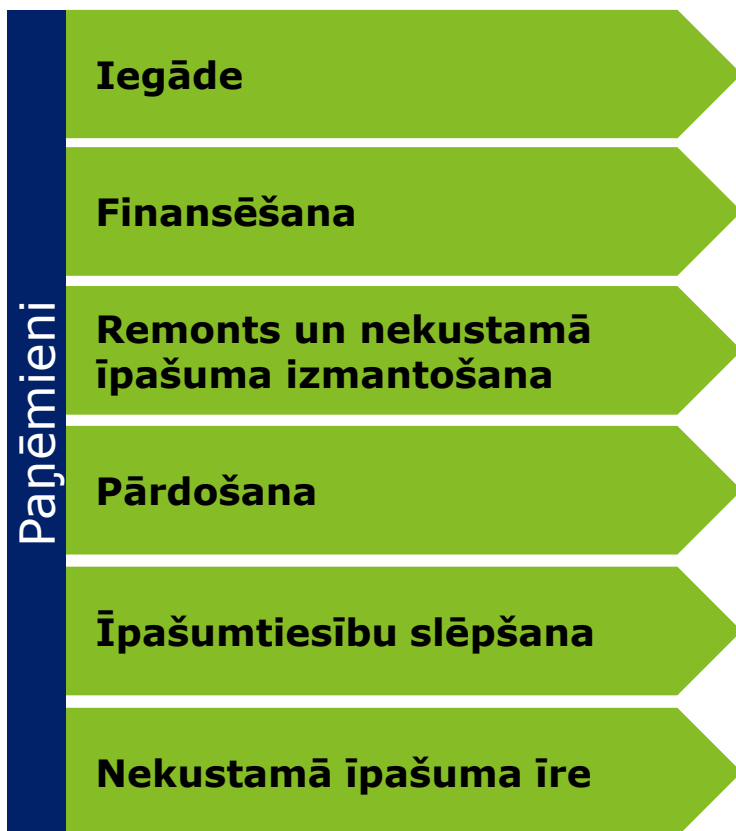
Nekustamais īpašums kā krāpšanas un noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas instruments



Sen zināms un izmantots.



Pievilcīgs relatīvi augstās un, iespējams, pieaugošās vērtības un patiesos īpašniekus slēpšanas iespēju dēļ.



Iesaistīto personu un valsts loma krāpšanas un naudas līdzekļu legalizācijas novēršana



- Valstij ir pienākums:
- izveidot atbilstoši uzraudzīt krāpšanas naudas legalizācijas novēršanas sistēmu.
 - informēt iesaistītās personas par to pienākumiem un atbildību.



Jebkāda kontroļu vājināšana vai nepienācīgas uzmanība veltīšana riskiem, kas izriet no krāpšanas un naudas legalizācijas, nekavējoties rada noziedznieku veiktu investīciju piegumu nekustamā īpašuma sektorā.



Īpašu loma noteikto nefinanšu darbību un profesiju pārstāvjiem: nekustamo īpašumu aģentiem, advokātiem un notāriem (klientu izpēte, informācijas uzglabāšana un ziņošanas pienākums).



Starptautiskais standarts galvenokārt ir vērsts uz profilaksi, tādēļ svarīga ir

- ziņošana par aizdomīgiem darījumiem, pirms tie ir pabeigti, lai izvairītos nauda ieplūšanas ekonomikā.
- darījumu analīze, lai atklātu aizdomīgu darbību iespējamību nākotnē.

Paldies par uzmanību!



Ilze Znotina

ZAB Deloitte Legal partnere

Zvērināta advokāte, ACFE biedrs

E-pasts: iznotina@deloitteCE.com

Tel.: +371 2910 9866