

**СОБЛЮДЕНИЕ РОССИЙСКИМИ  
РИЭЛТОРСКИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ  
АНТИОТМЫВЧНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА:  
ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА**

---



# СОДЕРЖАНИЕ

<b>Введение</b> .....	<b>4</b>	2.1. Методология интервью .....	19
<b>Основные наблюдения по результатам исследования</b> .....	<b>7</b>	2.2. Выборка исследования .....	20
<b>Часть 1: Нормативные основы противодействия отмыванию доходов, полученных преступным путем, в секторе недвижимости: международное и российское регулирование</b> .....	<b>9</b>	2.3. Общие выводы.....	20
1. Общие положения .....	9	2.4. Цитаты из интервью с риэлторами.....	21
2. Международное законодательство .....	9	<b>Ответы в случае, если недвижимость оформлена не на покупателя</b> .....	<b>21</b>
3. Российское законодательство .....	10	<b>Ответы на просьбу провести сделку через офшор</b> .....	<b>21</b>
3.1. Законы и подзаконные акты .....	10	<b>Ответы на вопрос о том, обязательно ли сообщать в Росфинмониторинг</b> .....	<b>22</b>
3.2. Российское уголовное законодательство.....	12	<b>Заключение: выводы и рекомендации</b> .....	<b>23</b>
3.3. Российское административно-деликтное законодательство .....	12	Рекомендации Росфинмониторингу и иным регуляторам.....	23
3.4. Законодательные нововведения .....	13	Рекомендации риэлторским организациям .....	24
<b>Часть 2: Исследование соблюдения риэлторскими организациями применимого законодательства: теория и практика</b> .....	<b>15</b>	<b>Приложение 1: Количество зарегистрированных на сайте Росфинмониторинга риэлторских организаций</b> .....	<b>25</b>
1. Как компании регистрируются на сайте Росфинмониторинга?.....	15	<b>Приложение 2: Общероссийский классификатор видов экономической деятельности по операциям с недвижимостью</b> .....	<b>28</b>
1.1. Описание методологии .....	15	<b>Приложение 3: Скрипт легендированного интервью с риэлторами</b> .....	<b>31</b>
1.2. Результаты исследования.....	15	Блок I. Общие вопросы, относящиеся к объекту недвижимости.....	31
Топ-5 регионов России по количеству риэлторских организаций.....	16	Блок II. Вопросы, относящиеся к покупке недвижимости в инвестиционных целях .....	31
Топ-10 регионов по количеству организаций, оказывающих риэлторские услуги: .....	16	Блок III. Вопросы, позволяющие определить, соблюдает ли риэлторское агентство требования Росфинмониторинга в части законодательства ПОД/ФТ .....	32
1.3. Общие выводы.....	18	<b>Приложение 4: Глоссарий</b> .....	<b>33</b>
2. Какие услуги готовы предоставить компании на практике?.....	19		

## ВВЕДЕНИЕ

**В 2016 году у врио начальника Управления «Т» ГУЭБиПК МВД России Дмитрия Захарченко, помимо наличных средств общей суммой более 8 млрд. рублей, было обнаружено несколько квартир в элитных жилых комплексах Москвы почти на 500 млн. рублей. Все они были оформлены на близких родственников. Источником финансирования покупки этой недвижимости в большинстве своем оказались доходы, полученные преступным путем, в том числе через взятки.**

В 2019 году суд изъял имущество полковника ФСБ Кирилла Черкалина и членов его семьи [на 6,3 млрд. рублей](#). В числе арестованных объектов — пять квартир, два загородных дома, шесть участков общей площадью 7 тыс. кв. м, 14 нежилых помещений. Средства арестованного по делу о коррупции и мошенничестве чиновника получены также преступным путем.

В декабре 2019 года было завершено расследование в отношении главы Серпуховского муниципального района Московской области Александра Шестуна. Его обвиняли в мошенничестве, получении взятки в особо крупном размере и легализации доходов, полученных преступным путем. Против Шестуна и членов его семьи был подан иск об изъятии имущества [на 10 млрд. рублей](#). На родственников и ближайшее окружение чиновника было оформлено 676 объектов недвижимости в Серпуховском районе.

В июле 2020 года Генеральная прокуратура потребовала изъять у Рауфа Арашукова [1,5 млрд. рублей](#) в пользу государства. В ходе проверки у бывшего сенатора было обнаружено несколько элитных квартир, жилые дома, отель, ресторан, банный комплекс, семь земельных участков, зарегистрированных на членов семьи, охранников, водителей и других лиц из его близкого окружения.

Это лишь несколько самых громких скандалов, в которых элитная недвижимость использовалась для инвестирования преступных доходов. Их многое объединяет: фигурантами являются чиновники разного уровня, стоимость объектов недвижимого имущества в разы превышает их совокупный доход за многие годы, источник происхождения средств — незаконный, они получены в ходе мошенничества или коррупции. Однако мы попробуем обратить внимание на тот факт, что несмотря на незаконность средств, используемых для покупки недвижимости, сделки все-таки состоялись, а чиновникам, членам их семей и ближайшему окружению удалось зарегистрировать на себя пентхаусы, коттеджи, пятикомнатные квартиры в центре столицы и другое недвижимое имущество. В центре данного исследования — попытка ответить на вопрос, почему в современной России возможны подобные сделки и какое место в их осуществлении занимают организации, предоставляющие риэлторские услуги?

Крайне важно отметить, что в рамках нашей работы мы сфокусировались на повышении эффективности тех механизмов противодействия отмыванию доходов, полученных преступным путем, которые находятся в руках риэлторов, а не на разоблачениях конкретных риэлторских организаций и подрыве репутации всего риэлторского сектора.

Легализация доходов, полученных преступным (в том числе коррупционным) путем, через покупку недвижимости популярна во всем мире. Этот способ легализации обладает относительно низкими издержками, а сделка может быть обеспечена наличным расчетом. Такой подход используется в том числе и публичными должностными лицами, и это явно иллюстрируют кейсы, описанные выше. По результатам Национальной оценки рисков легализации (отмыкания) преступных доходов 2017–2018 гг,<sup>1</sup> использование недвижимого имущества в схемах легализации доходов, полученных преступным путем, в России отнесено к группе умеренного риска. Согласно Отчету 2018 года о секторальной оценке рисков легализации преступных доходов и финансирования терроризма с использованием организаций и индивидуальных предпринимателей, оказывающих посреднические услуги при осуществлении сделок

<sup>1</sup> Национальная оценка рисков легализации (отмыкания) преступных доходов 2017–2018: [http://org-rsa.ru/upload/Ozenka\\_riskov.pdf](http://org-rsa.ru/upload/Ozenka_riskov.pdf)

купли-продажи недвижимого имущества, риэлторский сектор характеризуется повышенным уровнем криминализованности<sup>2</sup>.

Обычно сделки по купле-продаже осуществляются с помощью посредников. В данном докладе мы будем исследовать работу нефинансовых посредников при осуществлении сделок с имуществом, а именно риэлторских организаций. **Организации, предоставляющие риэлторские услуги, по российскому законодательству обязаны регистрироваться на сайте Росфинмониторинга**, который выполняет функцию контроля в сфере исполнения законодательства о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма (ПОД/ФТ), в том числе функцию контроля за подозрительными сделками. Для того, чтобы зарегистрироваться на сайте Росфинмониторинга, необходимо пройти проверку на наличие судимости у учредителей риэлторской организации, ее бенефициарных собственников и лиц, обладающих возможностью контролировать деятельность этой организации<sup>3</sup>. В большинстве своем риэлторские организации осуществляют свою деятельность в форме индивидуальных предпринимателей или обществ с ограниченной ответственностью.

В период с 2013 по 2018 годы Росфинмониторинг отказал в регистрации 1394 риэлторским организациям (22% из 6358 заявок были отклонены) и 191 индивидуальному предпринимателю (12% из 1540 заявок были отклонены)<sup>4</sup>.

Непосредственный контроль Росфинмониторинга осуществляется в форме редких выездных проверок, документарных проверок, текущего мониторинга, профилактических мероприятий и корректирующих мер. Кроме того, в настоящее время **существует требование, согласно которому информация о любых сделках с недвижимостью стоимостью более 3 млн рублей (наличным или безналичным расчетом), должна передаваться в Росфинмониторинг. Однако это требование действует до 10 января 2021 года.**

За несоблюдение требований Росфинмониторинга предусмотрена ответственность в виде административных штрафов, приостановления деятельности риэлторской организации или дисквалификации должностных лиц.

Средняя сумма штрафа, наложенного на участника рынка недвижимости в 2017 году, составила 63 000 рублей. Представители надзорных органов указали, что в последние годы наблюдается снижение количества нарушений в сфере ПОД/ФТ.

В марте 2019 года Росфинмониторинг распространил информационное сообщение, направленное на снижение рисков легализации преступных доходов при использовании недвижимого имущества в сфере риэлторской деятельности. В нем Росфинмониторинг призвал обратить внимание риэлторов на признаки, свидетельствующие о сделке, целью которой потенциально является легализация доходов, полученных преступным путем:

- > проявление скрытности, неопределенности ответов, например, на вопрос о принадлежности клиента к категории публичных должностных лиц;
- > проявление клиентом особой заинтересованности в вопросах соблюдения риэлтором законодательства по отмыванию доходов, полученных преступным путем, а также сообщения о сделке Росфинмониторингу;
- > настаивание на проведении сделки за наличный расчет;
- > попытка участника сделки скрыть информацию о лице, являющемся конечным бенефициаром сделки;
- > фактическое финансирование сделки третьим лицом, в том числе юридическим, в том числе зарегистрированным за рубежом;
- > использование клиентом сумм, несоразмерных

<sup>2</sup> Отчет о секторальной оценке рисков легализации преступных доходов и финансирования терроризма с использованием организаций и индивидуальных предпринимателей, оказывающих посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества: <http://www.fedsfm.ru/content/files/documents/2019/%D1%81%D0%BE%D1%80%20%D1%80%D0%B8%D1%8D%D0%BB%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B%20%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB.pdf>

<sup>3</sup> СОВЕТ ЕВРОПЫ. Меры по противодействию отмыванию денег и финансированию терроризма. Российская Федерация. ОТЧЁТ О ВЗАИМНОЙ ОЦЕНКЕ: <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/mer4/fatf-2019-rossijskaa-federacia.pdf>

<sup>4</sup> Там же.

его социально-экономическому статусу;

- > приобретение элитной недвижимости лицом, проживающим в другом регионе Российской Федерации, или нерезидентом;
- > наличие существенных расхождений между заявленной и рыночной стоимостью объекта недвижимости и т.д.

**Как показывает практика, не все риэлторы ориентированы на соблюдение требований как по регистрации на сайте Росфинмониторинга, так и по передаче информации о подозрительных сделках в вышеупомянутый орган. Первое лишает Росфинмониторинг возможности вести эффективную надзорную деятельность за работой риэлторских организаций.** Это может вызывать сложности в выявлении точного количества риэлторских организаций, осуществляющих деятельность на территории России. Так, например, в Отчете Росфинмониторинга 2018 о секторальной оценке рисков легализации преступных доходов и финансирования терроризма с использованием организаций и индивидуальных предпринимателей, оказывающих посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, говорится о 10 тысячах риэлторов, осуществляющих деятельность на территории РФ. Согласно нашему исследованию, организаций с кодом ОКВЭД в основной деятельности 68.31 (деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе) — 53 380<sup>5</sup>.

**Второе — то, что не все риэлторы передают в Росфинмониторинг информацию о подозри-**

**тельных сделках — увеличивает риск совершения сделок, целью которых является легализация незаконно полученных доходов,** а также несет значимые репутационные риски для всего риэлторского сообщества.

**Целью данного исследования является проверка соблюдения риэлторскими организациями обязательств и правил противодействия отмыванию доходов, полученных преступным путем.** Исследование состоит из трех частей. Первая описывает законодательное регулирование в сфере риэлторской деятельности. Вторая посвящена оценке соблюдения требований обязательной регистрации риэлторских организаций на сайте Росфинмониторинга. Третья часть, практическая, основывается на серии легендированных интервью с участниками риэлторского рынка, при которых интервьюер следовал всем красным флагам, упомянутым в информационном сообщении Росфинмониторинга, делая упор на том, что цель сделки — легализация средств, полученных преступным путем. Цель третьей части исследования — фиксирование реальной готовности риэлторского сообщества соблюдать предписанные им рекомендации Росфинмониторинга, когда речь касается конкретной сделки.

Мы надеемся, что данный доклад будет полезен и интересен как участникам риэлторского рынка, так и регуляторам в сфере риэлторской деятельности, а выводы и рекомендации, сформулированные по итогам доклада, позволят конструктивно подойти к усилению прозрачности и подотчетности в риэлторском секторе, минимизируя риски, связанные с отмыванием доходов, полученных преступным путем.

<sup>5</sup> Отчет о секторальной оценке рисков легализации преступных доходов и финансирования терроризма с использованием организаций и индивидуальных предпринимателей, оказывающих посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества: <http://www.fedsfm.ru/content/files/documents/2019/%D1%81%D0%BE%D1%80%20%D1%80%D0%B8%D1%8D%D0%BB%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B%20%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB.pdf>

# ОСНОВНЫЕ НАБЛЮДЕНИЯ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ИССЛЕДОВАНИЯ

---

- > Всего на территории Российской Федерации действует 53 380 юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, указавших в качестве основного вида деятельности «агентство недвижимости за вознаграждение или на договорной основе» (код ОКВЭД 68.31)<sup>6</sup>.
- > Из 53 380 организаций и ИП, предоставляющих риэлторские услуги в России, на сайте Росфинмониторинга зарегистрированы 5 469, что составляет лишь 10% от общего числа организаций.
- > Больше всего риэлторских организаций зарегистрировано на территории г. Москвы (8023 организаций), г. Санкт-Петербурга (4461 организаций), Московской области (3888 организаций), Краснодарского края (3009 организаций) и Новосибирской области (1984 организаций).
- > Больше всего в процентном соотношении на сайте Росфинмониторинга зарегистрировано организаций из Курганской области (27,9% из зарегистрированных в регионе риэлторских организаций), Ставропольского края (26,5% из зарегистрированных в регионе риэлторских организаций), республики Марий Эл (25,8% из зарегистрированных в регионе риэлторских организаций), Хабаровского края (25,1% из зарегистрированных в регионе риэлторских организаций) и Тюменской области (24,6% из зарегистрированных в регионе риэлторских организаций).
- > Ни одна из риэлторских организаций, ведущих свою деятельность на территории Чукотской АО и республики Ингушетии, не фигурирует на специальном сайте Росфинмониторинга.
- > Меньше всего в процентном соотношении на сайте Росфинмониторинга зарегистрировано организаций из Забайкальского края (1,7% из зарегистрированных на территории риэлторских организаций), Смоленской и Курской области (3,1% из зарегистрированных на территории риэлторских организаций), республики Дагестан (4% из зарегистрированных на территории риэлторских организаций) и города Москвы (4,2% из зарегистрированных на территории риэлторских организаций).
- > Из 25 организаций с крупнейшей выручкой (от 1 млрд. руб. до 11 млрд. руб.) и указавших при регистрации ОКВЭД соответствующей риэлторской деятельности лишь шесть зарегистрированы на сайте Росфинмониторинга.
- > Из 28 организаций с крупнейшей прибылью (от 100 млн. руб. до 1,6 млрд. руб.) и указавших при регистрации ОКВЭД соответствующей риэлторской деятельности также лишь шесть зарегистрированы на сайте Росфинмониторинга.

---

<sup>6</sup> Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД) — документ, входящий в состав общероссийских классификаторов технико-экономической и социальной информации, и содержащий статистические сведения, благодаря которым органы государственной власти могут понимать, чем занимается субъект предпринимательской деятельности.

- > Из 116 организаций с крупнейшим балансом (от 1 млрд. руб. до 195 млрд. руб) и указавших при регистрации ОКВЭД соответствующей риэлторской деятельности лишь 12 зарегистрированы на сайте Росфинмониторинга.
- > Территориально крупнейшие по выручке риэлторские компании находятся в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге.
- > Шесть из 10 риэлторских агентств, с представителями которых мы связались во время проведения легендированного интервью, состоят на учете в Росфинмониторинге. При этом, пять из шести подотчетных организаций работают на рынке элитной недвижимости.
- > 10 из 10 риэлторов, предупрежденных о том, что потенциальным участником сделки по приобретению недвижимости будет являться подставное лицо, а не конечный бенефициар, выразили свою готовность продолжить работу с клиентом.
- > Один из 10 риэлторов прямо сообщил о том, что компания обязана подавать информацию о сделке в Росфинмониторинг. В остальных девяти случаях риэлторы утверждали, что информация о проведенной сделке не подлежит передаче в надзорные ведомства. Риэлтор, сообщивший нам о передаче сведений в Росфинмониторинг, работает в агентстве элитной недвижимости.
- > Среди представителей агентств, работающих на рынке элитной недвижимости, лишь один из пяти интервьюируемых отказался проводить сделку по покупке недвижимости с использованием валюты, находящейся на банковском счете офшорной компании, не раскрывающей информацию о конечном бенефициаре. Среди представителей агентств, работающих в среднем ценовом сегменте, готовность работать по подобной схеме выразила лишь одна компания. При этом, все отказавшиеся предложили использовать при совершении сделки наличные деньги, либо другие схемы, такие как открытие аккредитива или использование банковской ячейки.



# ЧАСТЬ 1: НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВЫ ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ ОТМЫВАНИЮ ДОХОДОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРЕСТУПНЫМ ПУТЕМ, В СЕКТОРЕ НЕДВИЖИМОСТИ: МЕЖДУНАРОДНОЕ И РОССИЙСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

---

## 1. Общие положения

---

Нормативное регулирование вопросов противодействия отмыванию доходов, полученных преступным путем, на рынке недвижимости мы предлагаем рассмотреть на двух уровнях: международном и национальном. Несмотря на наличие российского законодательства, касающегося ПОД/ФТ на рынке недвижимости, конвенциональные документы и рекомендации международных организаций и институтов развития оказывают существенное влияние на

российскую антиотмывочную систему, что является дополнительным подтверждением заинтересованности России ориентироваться на международные антиотмывочные стандарты и быть полноценным членом международного ПОД/ФТ сообщества. Мы сознательно не анализируем судебную и иную правоприменительную практику, преследуя цель описать ключевые элементы нормативной базы исследуемой темы.

## 2. Международное законодательство

---

Конвенция Совета Европы об отмывании, выявлении, изъятии и конфискации доходов от преступной деятельности<sup>7</sup> и Конвенция ООН против транснациональной организованной преступности<sup>8</sup> не содержат отдельных норм, касающихся специального регулирования вопросов отмывания доходов, полученных преступным путем, на рынке недвижимости, однако содержат положения, которые прямо указывают на недвижимое имущество как на разновидность имущества, используемого для отмывания доходов.

Одними из первых на проблему отмывания доходов, полученных преступным путем, через рынок недвижимости обратили внимание эксперты ФАТФ и ОЭСР. В 2007 году они выпустили два доклада: «Сектор недвижимости: уязвимости для налогового мошенничества и отмывания денег» (ОЭСР)<sup>9</sup> и «От-

мывание денег и финансирование терроризма на рынке недвижимости» (ФАТФ)<sup>10</sup>. Доклад ФАТФ описывал многообразие схем отмывания доходов с использованием объектов недвижимого имущества, и в нем были обозначены индикаторы риска (red flags) отмывания доходов, полученных преступным путем, для участников рынка недвижимости: физических и юридических лиц. Доклад содержит достаточное количество кейсов, иллюстрирующих проблему. Важной частью доклада стало описание роли нефинансовых посредников (в данной ситуации — риэлторов) в оказании содействия лицам, которые отмывают доходы, полученные преступным путем. ОЭСР в своем обзоре проанализировала практики отмывания доходов, полученных преступным путем, в 18 странах-членах организации, что являлось первым международным комплексным исследованием

---

<sup>7</sup> Конвенция СЕ «Об отмывании, выявлении, изъятии и конфискации доходов от преступной деятельности»: <https://www.coe.int/en/web/conventions/full-list/-/conventions/rms/090000168007bd4a>

<sup>8</sup> Конвенция ООН против транснациональной организованной преступности: [https://www.un.org/ru/documents/decl\\_conv/conventions/orgcrime.shtml](https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/orgcrime.shtml)

<sup>9</sup> Report on Tax Fraud and Money Laundering Vulnerabilities Involving the Real Estate Sector: <http://www.oecd.org/ctp/exchange-of-tax-information/42223621.pdf>

<sup>10</sup> Доклад ФАТФ «Отмывание денег и финансирование терроризма на рынке недвижимости»: <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20through%20the%20Real%20Estate%20Sector.pdf>

практик легализации преступных доходов на рынке недвижимости.

Тема противодействия отмыванию доходов, полученных преступным путем, на рынке недвижимости получила развитие в 2008 году, когда ФАТФ и ОЭСР совместно выпустили «Руководящие указания по риск-ориентированному подходу для агентов по операциям с недвижимостью»<sup>11</sup>, которые содержали расширенные рекомендации по имплементации риск-ориентированного подхода в ПОД/ФТ не только для риэлторов, но и для органов власти стран-участниц ФАТФ. В дальнейшем риск-ориентированный подход в ПОД/ФТ заслуженно нашел широкое распространение не только в направлении снижения рисков отмывания доходов, полученных преступным путем, на рынке недвижимости, но и в других сферах, где существует аналогичная проблема.

Окончательное закрепление специальных требований по надлежащей проверке клиентов, предъявляемых к нефинансовым посредникам (риэлторам), произошло в 2012 году, когда ФАТФ приняла Рекомендации, касающиеся выработки международных стандартов по противодействию отмыванию преступных доходов, финансированию терроризма

и финансированию распространения оружия массового уничтожения<sup>12</sup>. В 22-й рекомендации, касающейся в том числе и риэлторов, для них устанавливаются требования по надлежащей проверке своих клиентов и хранению записей при осуществлении операций (сделок) по купле-продаже недвижимости. Помимо этого, Рекомендации включают дополнительные меры ПОД/ФТ по конкретным клиентам, в частности, публичным должностным лицам. В пояснительной записке к Рекомендациям указывается на то, что риэлторы должны проводить проверки своих клиентов в отношении как продавцов, так и покупателей.

В 2019 году ФАТФ [провела мониторинг](#) исполнения Россией антиотмывочных рекомендаций<sup>13</sup>. В итоговом отчете эксперты ФАТФ подтвердили высокий уровень их исполнения, однако указали на недостаточно развитое понимание риэлторами антиотмывочных рисков по сравнению, например, с аудиторами и бухгалтерами. В частности, в ключевых выводах отчета ФАТФ по России говорится, что несмотря на то, что риэлторы осведомлены об обязанности сообщать о подозрительных сделках, только некоторые из них делают это.

## 3. Российское законодательство

---

### 3.1. Законы и подзаконные акты

Статья 5 Федерального закона от 7 августа 2001 г. N115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»<sup>14</sup> определяет, что организации и индивидуальные предприниматели, оказывающие посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, являются субъектами регулирования

этого закона. Данное положение было включено в Федеральный Закон в 2004 году, после вступления России в члены ФАТФ.

В 2018 году Указом Президента РФ от [30 мая 2018 года](#) утверждена «Концепция развития национальной системы противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»<sup>15</sup>. Она закрепила участие в национальной системе противодействия легализации

---

<sup>11</sup> Руководящие указания ФАТФ по риск-ориентированному подходу для риэлторов: <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/RBA%20Guidance%20for%20Real%20Estate%20Agents.pdf>

<sup>12</sup> Рекомендации ФАТФ. Международные стандарты по противодействию отмыванию денег, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения / Пер. с англ. — М.: Вече, 2012. — 176 с. [https://eurasiangroup.org/Rekomendacii\\_FATF.pdf](https://eurasiangroup.org/Rekomendacii_FATF.pdf)

<sup>13</sup> Отчет о взаимной оценке исполнения Россией рекомендаций ФАТФ: <https://eurasiangroup.org/ru/outcomes-fatf-plenary-16-18-october-2019>

<sup>14</sup> Федеральный закон № 115-ФЗ «О противодействии отмывания легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_32834/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32834/)

<sup>15</sup> Концепция развития национальной системы противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма: <http://kremlin.ru/supplement/5310>

(отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, оказывающих посреднические (риэлторские) услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества.

Постановление Правительства РФ № 209 от 19 марта 2014 года<sup>16</sup> утвердило Положение о представлении информации в Федеральную службу по финансовому мониторингу организациями, осуществляющими операции с денежными средствами или иным имуществом, и индивидуальными предпринимателями и направлением Федеральной службой по финансовому мониторингу запросов в организации, осуществляющие операции с денежными средствами или иным имуществом, и индивидуальным предпринимателям. В развитие этого постановления Росфинмониторингом был издан Приказ № 110 от 22.04.2015 г.,<sup>17</sup> регулирующий порядок предоставления информации организациями и индивидуальными предпринимателями, которые не являются кредитными и некредитными финансовыми организациями. Данный Приказ распространяется на организации и индивидуальных предпринимателей, оказывающих посреднические (риэлторские) услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества. **Сама процедура предоставления информации подразумевает регистрацию на сайте Росфинмониторинга, после чего у риэлторов возникает возможность через «личный кабинет» сообщать информацию о сделках с недвижимым имуществом, в результате которых происходит переход права собственности на него и сумма которых равна или превышает 3 млн. рублей (\$39 000).** Также риэлторы должны уведомлять Росфинмониторинг обо всех иных случаях, когда сделка имеет признаки подозрительной. Подпункт 4 п. 1 ст. 7 ФЗ № 115 устанавливает требование, согласно которому информация о такой сделке и клиенте, участвующем в ней, должна предоставляться в Росфинмониторинг в течение трех рабочих дней с момента ее совершения.

Выбранный регулятором риск-ориентированный подход ПОД/ФТ был сфокусирован на определении признаков, которые могут свидетельствовать, что действительными целями сделки с недвижимым иму-

ществом является легализация (отмывание) доходов, полученных преступным путем. **В марте 2019 года Федеральная нотариальная палата совместно с Росфинмониторингом выпустили Информационное сообщение № 2192/01–01–40/454618, которое разделило признаки легализации (отмывания) доходов на рынке недвижимости на три категории:**

- a. **подозрительное поведение клиента (участников сделки):** неопределенность ответов на вопросы о принадлежности клиента к категории публичных должностных лиц (ПДЛ), о бенефициарных собственниках недвижимости, об источниках получения/происхождения денежных средств; заинтересованность клиента в уточнении процедуры идентификации, фиксирования и хранения информации и информирования Росфинмониторинга о сделке; попытки клиента скрыть личность истинного участника сделки (собственника);

---

- b. **подозрительность расчетов по сделке:** использование для покупки несоразмерно крупных сумм наличных денежных средств; фактическое финансирование сделки третьим лицом, в том числе юридическим лицом за физическое лицо, или использование денег поступивших из-за рубежа; установление короткого срока погашения/возврата денежных средств; расчет за сделку с использованием ценных бумаг (векселя);

---

- c. **подозрительные условия сделки:** наличие существенных расхождений между заявленной и рыночной стоимостью объекта недвижимости; аффилированность участников сделки; неоднократное участие одних и тех же участников в сделках в течение короткого промежутка времени; фактический обмен объектами недвижимости между сторонами сделок при наличии существенных расхождений их рыночной стоимости.

Росфинмониторинг совместно с Федеральной нотариальной палатой обозначил так называемые «красные флаги», которые позволяли бы идентифицировать сделку с недвижимостью как подозрительную и обязывали бы риэлтора или нотариуса

<sup>16</sup> Постановление Правительства РФ № 209 от 19 марта 2014 года: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_160535/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160535/)

<sup>17</sup> Приказ Росфинмониторинга № 110 от 22.04.2015 г.: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_180447/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180447/)

<sup>18</sup> Информационное сообщение Росфинмониторинга и Федеральной нотариальной палаты от 04 марта 2019 года № 2192 / 01–01–40/4546: [https://notariat.ru/media/filer\\_public/2e/8f/2e8fb01e-ebb5-420a-b221-88cca4c0f04a/inf\\_soobshchenie\\_04032019\\_fnprfm.docx](https://notariat.ru/media/filer_public/2e/8f/2e8fb01e-ebb5-420a-b221-88cca4c0f04a/inf_soobshchenie_04032019_fnprfm.docx)

проинформировать Росфинмониторинг о признаках отмывания (легализации) доходов, полученных преступным путем.

Информационное письмо Банка России (ЦБ РФ) от 14.08.2018 № ИН-014–12/54 «О национальной оценке рисков ОД/ФТ»<sup>19</sup> также описывает риски использования недвижимого имущества в схемах легализации преступных доходов. В частности, ЦБ замечает, что уровень угрозы использования сектора недвижимости в отмывании доходов, полученных преступным путем, оценивается как повышенный. Основным фактором уязвимости является высокая ликвидность недвижимости и сравнительно низкие транзакционные издержки ее использования в качестве объекта инвестиций. Уязвимостью также можно считать возможность осуществления физическим лицом расчетов наличными деньгами в сделках с недвижимостью (главным образом на вторичном рынке). В то же время в документе даются положительные оценки риэлторскому сектору, в части интеграции в систему ПОД/ФТ и законопослушности участников отрасли. На чем базируется подобная оценка ЦБ, в информационном письме не раскрывается.

Информационное письмо Росфинмониторинга от 02.08.2013 № 30 «О разъяснении отдельных вопросов по предоставлению сведений о сделках с недвижимым имуществом, подлежащих обязательному контролю, субъектами Федерального закона от 07.08.2001 №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»<sup>20</sup> разъясняет вопросы о дате совершения сделки, дате государственной регистрации сделки, сделках с долевым строительством, а также договорах аренды и договорах паенакопления.

## 3.2. Российское уголовное законодательство

В 2001 году наряду с принятием антиотмывочного пакета законов были внесены изменения в Уголов-

ный кодекс РФ (далее — УК РФ), закрепляющие ответственность за легализацию (отмывание) денежных средств (доходов) или иного имущества в крупном размере, приобретенных преступным путем другими лицами (ст. 174 УК РФ)<sup>21</sup> и самим виновным (ст. 174.1 УК РФ)<sup>22</sup>. При этом законодатель исходил из зависимости наказания за указанные преступления от суммы отмываемых денежных средств (стоимостный эквивалент имущества). Так, в обоих преступлениях присутствуют квалифицирующие признаки — крупный и особо крупный размер отмываемых средств. Если превышение порогов суммы отмываемых денег (стоимостный эквивалент имущества) составляет свыше 1,5 млн. рублей и свыше 6 млн. рублей — это ведет к усилению ответственности за совершенное преступление. Также квалифицирующими признаками совершения преступлений являются: легализация денежных средств (имущества) группой лиц по предварительному сговору и эти же действия, совершенные организованной группой или лицом с использованием своего служебного положения. Эти признаки законодатель рассматривает как отягчающие, что также усиливает ответственность за совершенное преступление.

## 3.3. Российское административно-деликтное законодательство

Ст. 15.27 Кодекса РФ об административных правонарушениях<sup>23</sup> (далее — КоАП РФ) предусматривает несколько составов, подразумевающих нарушение антиотмывочного законодательства риэлторами. Так ч. 1 ст. 15.27 КоАП РФ вводит ответственность за нарушение правил внутреннего контроля операций, подлежащих такому контролю, или подозрительных операций, когда риэлтор не предоставил соответствующую информацию в Росфинмониторинг или предоставил ее с нарушением трехдневного срока. Такое нарушение подразумевает штраф на юрлицо до 100 тыс. рублей, а на должностное лицо — до 30 тыс. рублей. Ч. 2 ст. 15.27 КоАП РФ вводит уже более строгую ответственность за непредоставление

<sup>19</sup> Информационное письмо Банка России от 14.08.2018 № ИН-014–12/54: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_304897/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304897/)

<sup>20</sup> Информационное письмо Росфинмониторинга от 02.08.2013 № 30: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_150729/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_150729/)

<sup>21</sup> Ст. 174 УК РФ. Легализация (отмывание) денежных средств или иного имущества, приобретенных другими лицами преступным путем: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_10699/4dfcfc8807c829f92212ce92efe818c4a707a3ca/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/4dfcfc8807c829f92212ce92efe818c4a707a3ca/)

<sup>22</sup> Ст. 174.1 УК РФ. Легализация (отмывание) денежных средств или иного имущества, приобретенных лицом в результате совершения им преступления: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_10699/c10431f048782e9c62eccc5a90fc102ac7d0e812/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/c10431f048782e9c62eccc5a90fc102ac7d0e812/)

<sup>23</sup> Ст. 15.27 КоАП РФ. Неисполнение требований законодательства о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_34661/7e9e2c16d8880af64d1f005e988061cbef36aafa/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/7e9e2c16d8880af64d1f005e988061cbef36aafa/)

сведений в Росфинмониторинг о подозрительных операциях или операциях, которые подлежат обязательному контролю, либо предоставление недостоверных сведений о таких операциях в Росфинмониторинг. Для юридических лиц за подобное правонарушение предусмотрен штраф до 400 тыс. рублей, либо приостановление деятельности организации на 60 суток, а для должностных лиц — штраф до 50 тыс. рублей.

В то же время более строгая административная ответственность существует для организаций, чья причастность к отмыванию доходов, полученных преступным путем, подтверждена решением суда, но не имеет признаков совершения преступления, а также для организаций, препятствующих проведению уполномоченным или соответствующим надзорным органом проверок, либо неисполнение предписаний, выносимых этими органами в целях противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем. Такое правонарушение влечет наложение штрафа до 1 млн. рублей или приостановление деятельности организации вплоть до 90 суток. На должностных лиц организаций, допустивших такие правонарушения, могут быть наложены штрафы до 50 тыс. руб, а сами должностные лица могут быть дисквалифицированы со своей должности на срок до трех лет.

### 3.4. Законодательные нововведения

В июле 2020 г. Президент подписал Федеральный закон от 13 июля 2020 г. № 208-ФЗ (далее — 208-ФЗ)<sup>24</sup>, который, помимо прочих поправок, существенно изменил подход к антиотмывочному регулированию в сфере недвижимости. Законом внесены поправки в п. 1.1 и п. 4 №115-ФЗ. В п. 1.1 они заменили контроль за сделками контролем за операциями по сделкам, а в п. 4 отменили обязанность риэлторов сообщать в Росфинмониторинг информацию о всех сделках, подлежащих обязательному контролю (свыше 3 млн. рублей) и не имеющих при этом признаков ОД\ФТ.

Законопроект в ноябре 2018 г. внесла группа депутатов Госдумы<sup>25</sup>. При этом традиционно законопроекты в ПОД\ФТ вносит Правительство. Отзыв Правительства на законопроект появился лишь в апреле 2019 г. Вполне возможно, что законопроект был внесен специально перед прибытием миссии ФАТФ весной 2019 г., однако в докладе об оценке исполнения Россией рекомендаций ФАТФ, вышедшем в декабре 2019 г., он не упоминается.

В пояснительной записке говорилось о значительных тратах на проведение обязательного антиотмывочного контроля и предлагалось сократить перечень таких операций. Отмечалось, что существовало задвоение обязательного контроля, при котором об одной и той же сделке сообщали и риэлтор, и банк, через который проводились операции по такой сделке. Предлагалось ввести разделение на сделки и операции по сделкам, что означает отсутствие обязанности у банка требовать договор купли-продажи недвижимости в случае, если сделка совершалась через риэлтора или иного посредника<sup>26</sup>.

#### Понятие операции по сделке уже, чем само понятие сделки

Сделка — это действия, направленные на возникновение, изменение и прекращение гражданских правоотношений. Например, заключение договора купли-продажи квартиры является сделкой.

В то же время операцией по сделке, исходя из закрепленного в ст. 3 115-ФЗ определения «операция с денежными средствами и иным имуществом», является та же сделка, но ограниченная взаимодействием с деньгами и иным имуществом.

Следовательно, в контексте антиотмывочного законодательства «сделка» и «операция по сделке» являются равновеликими понятиями. Вероятно, законодатель изъял понятие «сделка» из п. 1.1 ст. 6 115-ФЗ и заменил на понятие «операция по сделке», чтобы не отсылать к гражданскому праву, а указать на необходимость контроля именно в рамках антиотмывочного законодательства. При этом на субъекты закона обязанности — например, обязанность

<sup>24</sup> Федеральный закон от 13.07.2020 N208-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» в целях совершенствования обязательного контроля»: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_357070/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357070/)

<sup>25</sup> Законопроект № 582426–7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» в целях совершенствования обязательного контроля»: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/582426-7>

<sup>26</sup> В российской доктрине гражданского права существует дискуссия о том, является ли исполнение сделки (операция по сделке) частью самой сделки или отдельной сделкой. В данной ситуации разделение понятий сделки и операции по сделке действует исключительно в сфере антиотмывочного законодательства (согласно ст. 2 № 115-ФЗ), поэтому наше определение указанной разницы не следует воспринимать в рамках гражданского права.

выявлять гражданско-правовую волю сторон — не возлагаются. В то же время указанная конструкция все равно потребует от банков изучать, например, договор купли-продажи недвижимости, чтобы понять основания для совершения операции.

Кроме того, исключался обязательный контроль операций, проводимых государственными органами, госкорпорациями и госкомпаниями, а также ТСЖ и садово-дачными товариществами. Также указывалось, что Правительство поддерживает законопроект при условии его распространения не только на единичные операции, но и на группы связанных операций (чтобы противодействовать дроблению сделок для обхода порога обязательного контроля).

Ко второму чтению в законопроект внесли поправки, серьезно изменившие его структуру, а также добавившие положения касательно операторов лотерей. Кроме того, существенно был сдвинут срок вступления закона в силу: с 90 дней со дня подписания до 10 января 2021 г. в части урегулирования вопросов, связанных со сделками с недвижимостью. Однако самое важное: в отношении операций с недвижимостью поправки хоть и распространили контроль на все сделки с ней — а не только на те, где происходит переход права собственности, как было ранее — но в то же время, убрали обязанность риэлторов сообщать в Росфинмониторинг о сделках, подлежащих обязательному контролю. Во внесенном в Думу изначальном варианте эта обязанность была. Ни в выступлениях представлявшего ко второму чтению законопроект депутата, ни в заключениях ответственных комитетов это никак не объяснялось.

Таким образом, операции с недвижимостью на сумму свыше 3 млн. рублей выведены из-под обязательного уведомления риэлтором Росфинмониторинга. При этом в случае осуществления операции по безналичному расчету о такой операции Росфинмониторинг уведомит банк, а в случае с наличным расчетом — уведомления не будет, если операция не содержит в себе признаков отмывания доходов, полученных преступным путем, или финансирования терроризма. Поправки были восприняты частью риэлторов как отмена антиотмывочных обязательств с их стороны, однако Росфинмониторинг опроверг такое предположение<sup>27</sup>.

В целом указанная инициатива должна снизить нагрузку на Росфинмониторинг и риэлторов. Очевидно, что столь низкий порог для сообщений об операциях с недвижимостью, особенно с учетом стоимости жилья в Москве, не имеет существенного значения для выявления операций, связанных с отмыванием доходов, полученных преступным путем. Росфинмониторинг может направить освободившиеся ресурсы с обработки однотипных уведомлений на анализ действительно подозрительных операций, что позволит усилить работу по выявлению реальных рисков отмывания доходов, полученных преступным путем, в сфере недвижимости.

С другой стороны, в ситуациях, когда расчеты по сделке проводятся в наличной форме, никто из контролирующих органов может просто не узнать о ее проведении, поскольку риэлторы теперь не обязаны будут сообщать о каждой сделке больше определенного порога. Практика покажет, как изменится число выявленных подозрительных операций в сфере недвижимости после этих нововведений.

<sup>27</sup> Сайт Росфинмониторинга. Информационное сообщение. <http://www.fedsfm.ru/news/4631>

# ЧАСТЬ 2: ИССЛЕДОВАНИЕ СОБЛЮДЕНИЯ РИЭЛТОРСКИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ПРИМЕНИМОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

---

## 1. Как компании регистрируются на сайте Росфинмониторинга?

---

Как уже говорилось выше, все риэлторские организации обязаны регистрироваться на сайте Росфинмониторинга. Информация о зарегистрированных организациях открыта и доступна по ссылке: <https://portal.fedsfm.ru/check-inn>. Мы решили проверить, насколько это требование соблюдается риэлторскими организациями в реальности. Методология ниже описывает весь порядок наших действий по проверке регистрации риэлторов на сайте Росфинмониторинга.

### 1.1. Описание методологии

Сбор данных проходил в два этапа. Первый включал получение данных о компаниях, оказывающих риэлторские услуги. Такие компании фильтровались на основе использования ими одного из соответствующих кодов ОКВЭД (Общероссийский классификатор видов экономической деятельности) при регистрации в качестве основного вида деятельности. Были отобраны компании, выбравшие при регистрации код ОКВЭД 68.31 (деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе), либо «дочерние» коды с более точной спецификацией вида деятельности<sup>28</sup>.

Список компаний с заданным ОКВЭД, включая их наименование, ИНН и ОГРН (уникальные идентификационные номера, в том числе использованные на следующих этапах проекта) был получен из системы «Контур.Компас» в мае-июне 2020 года. На данном этапе с помощью «Контур.Компаса» были собраны данные о 53380 субъектах предпринимательской деятельности, оказывающих риэлторские услуги.

На втором этапе с помощью вышеупомянутого [сервиса](#) мы проверили, регистрируются ли организации

в реестре, который ведется Росфинмониторингом. Данные собирались также в мае-июне 2020 года. Мы разработали скрипт, обращающийся к сервису поочередно с номерами, полученными на первом этапе работ. Исходный код скрипта размещен в [открытом доступе](#) в репозитории «Трансперенси Интернешнл — Р». Он написан на языке Python, и использует модули selenium (эмуляция работы браузера) и pandas (приведение полученных данных в табличный вид).

### 1.2. Результаты исследования

Как уже было сказано выше, в результате выгрузки из реестра ФНС данных о компаниях, в чьих ОКВЭД значится деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе, мы получили 53380 организаций и индивидуальных предпринимателей, действующих на всей территории Российской Федерации. Сопоставив данные ОГРН этих юридических лиц с базой данных риэлторов, зарегистрированных на сайте Росфинмониторинга, мы выяснили, **что лишь 5469 организаций соблюдают требование, касающееся регистрации. Это составляет 10% от всего числа существующих юридических лиц, оказывающих риэлторские услуги.**

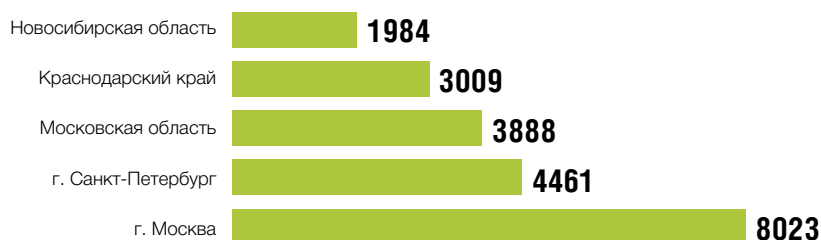
Больше всего риэлторских организаций зарегистрировано на территории г. Москвы (8023 организации), г. Санкт-Петербурга (4461 организация) и Московской области (3888 организаций), Краснодарского края (3009 организаций) и Новосибирской области (1984 организации).

---

<sup>28</sup> Ознакомиться с полным перечнем кодов можно в Приложении 1.

## Топ-5 регионов России по количеству риэлторских организаций

### Всего относительно региона регистрации



Совокупное количество зарегистрированных в этих пяти регионах риэлторских организаций составляет приблизительно 21 000, что составляет почти 40% от их общего числа в России. Это значит, что, усилив контроль за риэлторскими организациями на территории этих регионов, Росфинмониторинг сможет повлиять на эффективность работы почти половины всего риэлторского рынка. Хорошей практикой может стать создание карты регионов концентрации риэлторских организаций, в которых из-за количества риэлторов и сделок риски легализации преступных доходов особенно велики. Стоит также предусмотреть особые меры контроля за совершением сделок в подобных регионах.

## Ниже представлен топ-10 регионов по количеству организаций, оказывающих риэлторские услуги:

Регион регистрации	Незарегистрированных на РФМ	Зарегистрированных на РФМ	Всего риэлторских организаций в регионе	Отношение зарегистрированных на РФМ организаций к количеству организаций в регионе, %
г. Москва	7685	338	8023	4,2
г. Санкт-Петербург	4140	321	4461	7,2
Московская область	3622	266	3888	6,8
Краснодарский край	2598	411	3009	13,7
Новосибирская область	1861	123	1984	6,2
Свердловская область	1367	370	1737	21,3
Республика Татарстан	1399	100	1499	6,7
Республика Башкортостан	1207	67	1274	5,3
Красноярский край	1139	111	1250	8,9
Ростовская область	1035	184	1219	15,1

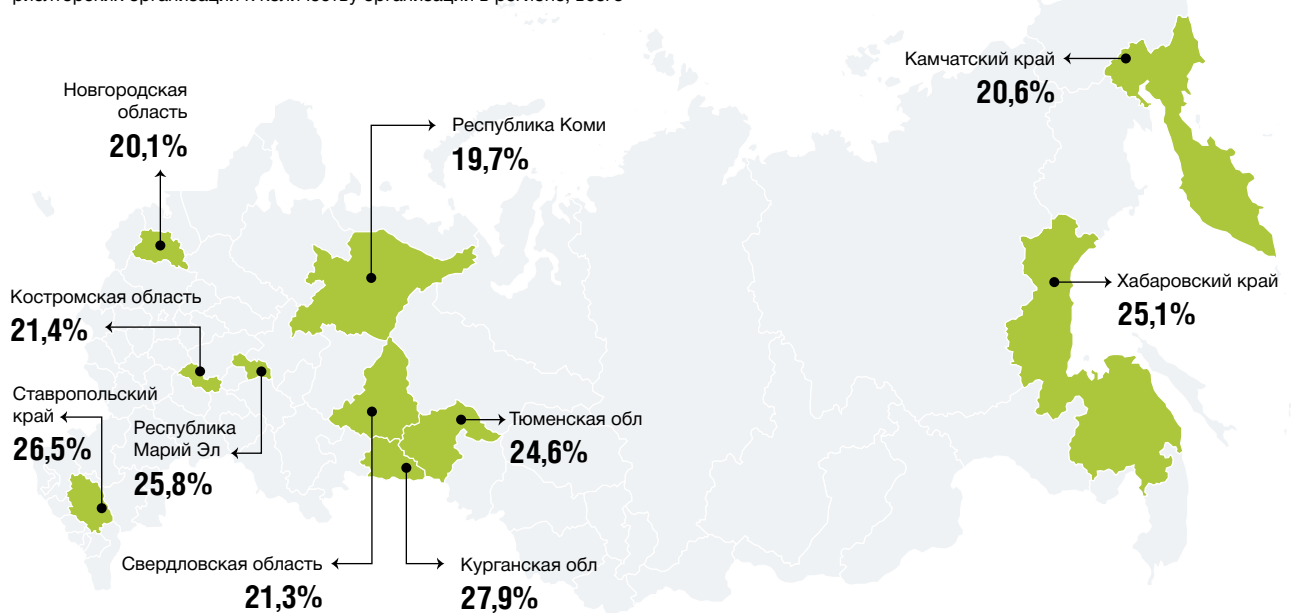


Из таблицы выше видно, что в регионах, где концентрируется большинство риэлторских организаций, лишь небольшая часть из них зарегистрирована на сайте Росфинмониторинга. Так, для Москвы это количество составляет всего 4,2%, для Санкт-Петербурга — 7,2%, для Московской области — 6,8%.

Проводя анализ в региональном разрезе, стоит отметить, что максимальное процентное соотношение зарегистрированных на сайте Росфинмониторинга юридических лиц территориально находится в Курганской области (27,9% от общего количества риэлторских организаций Курганской области), в Ставропольском Крае (26,5% от общего количества риэлторских организаций Ставропольского Края) и в Республике Марий Эл (25,8% от общего количества риэлторских организаций Республики Марий Эл). Ниже представлен рейтинг топ-10 регионов<sup>29</sup> Российской Федерации по количеству риэлторских организаций, зарегистрированных на сайте Росфинмониторинга, относительно общего числа подобных организаций в регионе.

## Топ-10 лучших регионов России

по соотношению количества зарегистрированных на сайте Росфинмониторинга риэлторских организаций к количеству организаций в регионе, всего

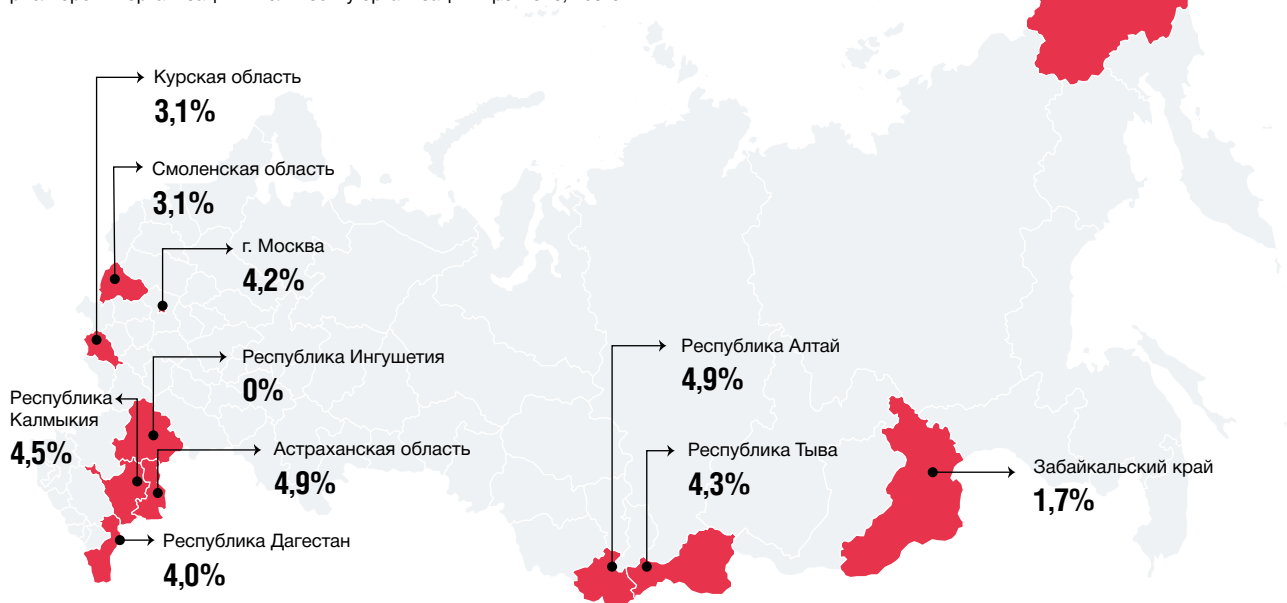


Минимальное процентное соотношение юридических лиц, территориально зарегистрированных на сайте Росфинмониторинга, находится в Забайкальском крае (1,7% от общего количества риэлторских организаций Забайкальского края), Смоленской и Курской областях (3,1% от общего количества риэлторских организаций соответственно). Ниже представлен рейтинг 10 регионов Российской Федерации, в которых отношение риэлторских организаций, зарегистрированных на сайте Росфинмониторинга, к общему количеству таких организаций наиболее мало.

<sup>29</sup> Согласно Федеральному конституционному закону от 21.03.2014 N6-ФКЗ (ред. от 28.12.2016) «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов — Республики Крым и города федерального значения Севастополя» Республика Крым считается принятой в Российскую Федерацию. Резолюция Генеральной Ассамблеи ООН A/RES/68/262 от 27 марта 2014 года «О территориальной целостности Украины» «подтверждает суверенитет и территориальную целостность Украины в ее международно признанных границах» и «подчеркивает, что референдум, проведенный в Автономной Республике Крым и городе Севастополе 16 марта 2014 года, не имея законной силы, не может быть основой для любого изменения статуса Автономной Республики Крым или города Севастополя».

# Топ-11 худших регионов России

по соотношению количества зарегистрированных на сайте Росфинмониторинга риэлторских организаций к количеству организаций в регионе, всего



Ни одно юридическое лицо, предоставляющее риэлторские услуги в Республике Ингушетия и Чукотском АО, не зарегистрировано на сайте Росфинмониторинга.

Особый интерес представляли крупнейшие по выручке, прибыли и балансу организации. Мы исходили из гипотезы, что подобные организации, являясь крупнейшими игроками риэлторского рынка, должны были быть зарегистрированными на сайте Росфинмониторинга. Однако анализ показал нам другую картину.

Из 25 крупнейших по выручке риэлторских организаций (от 1 до 11 млрд. рублей) на сайте Росфинмониторинга были зарегистрированы лишь шесть. Из 28 крупнейших по прибыли риэлторских организаций (от 100 млн. до 1,6 млрд. руб.) — также шесть, а из 116 организаций с самым крупным балансом (от 1 млрд. руб. до 195 млрд. рублей) — 12.

## 1.3. Общие выводы

Критически малое число юридических лиц, предоставляющих риэлторские услуги, регистрируется на сайте Росфинмониторинга. Из 53 380 организаций, в коде ОКВЭД основной деятельности значится 68.31 (деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе) на сайте Росфинмониторинга зарегистрировано 5469 организаций, что составляет 10% от общего количества риэлторских организаций России.

Сам Росфинмониторинг в своем последнем публичном Отчете 2018 года о секторальной оценке рисков легализации преступных доходов и финансирования терроризма с использованием организаций и индивидуальных

предпринимателей, оказывающих посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества говорит о 10 тысячах риэлторах, осуществляющих свою деятельность на территории РФ. Это значение в пять раз ниже зафиксированного нами в процессе проведения исследования количества риэлторских организаций.

Низкое количество зарегистрированных риэлторских организаций на сайте Росфинмониторинга ведет к снижению эффективности выполнения органом функций контроля соблюдения законодательства риэлторским сообществом в части ПОД/ФТ. Это значит, что фактически 90% риэлторских организаций не реализуют законодательное требование о передаче информации о сомнительных сделках Росфинмониторингу, которое осуществляется непосредственно через личный кабинет организации на сайте контролирующего органа.

Лидеры рынка риэлторских услуг по выручке, прибыли и балансу также в большинстве своем пренебрегают обязанностью регистрироваться на сайте Росфинмониторинга. Это свидетельствует о низкой значимости факта соблюдения применимого законодательства в репутационном поле сектора.

Вышеперечисленные факторы увеличивают риски осуществления сделок с недвижимостью, целью которых является легализация доходов, полученных незаконным путем, и говорят о низкой готовности риэлторского сектора соблюдать требования законодательства в части сообщения о подозрительных сделках Росфинмониторингу.

## 2. Какие услуги готовы предоставить компании на практике?

---

### 2.1. Методология интервью

Для того, чтобы выяснить, как риэлторы подходят к процедуре идентификации потенциальных покупателей и их представителей, мы проводили легендарные интервью с представителями риэлторских агентств под видом личного помощника чиновника, который ищет объекты недвижимости под инвестиционные цели. Отдельно мы оговаривали, что вышеупомянутый руководитель не собирается жить в квартире или доме, а покупает объект только ради инвестиций; не собирается приобретать объект в ипотеку — «деньги на руках»; а также планирует продать недвижимость через несколько лет и рассчитывает получить в процессе продажи те же деньги.

Наша гипотеза состояла в следующем: представители риэлторских организаций не осведомлены или осведомлены, но целенаправленно не обращают

внимания на признаки, которые могут указывать на то, что действительными целями сделки может быть легализация доходов, полученных преступным путем, или так называемые red flags.

В процессе разговора мы задавали несколько ключевых вопросов, которые, как нам кажется, могли охарактеризовать риэлтора как соблюдающего или не соблюдающего требования Росфинмониторинга. В своих вопросах мы ориентировались на признаки, упомянутые в информационном сообщении Федеральной нотариальной палаты (ФНП) от 4 марта 2019 года № 2192/01–01–40/4546 «О признаках возможного использования недвижимого имущества в схемах легализации преступных доходов».

Так, один из вариантов подозрительного поведения — *«проявление клиентом чрезмерной скрытности и (или) неопределенности ответов, например, на вопросы о принадлежности клиента к категории*

*публичных должностных лиц (ПДЛ), о его бенефициарных собственниках, об источниках получения/ происхождения денежных средств, об обстоятельствах, повлиявших на выбор способа совершения сделки, и другие»* — мы переформулировали в вопрос о том, согласно ли агентство, что объект недвижимости будет оформлен на номинального держателя, а не на реального владельца, который является госслужащим?

Такое подозрительное поведение клиента при сделке с недвижимостью, как *«фактическое финансирование сделки третьим лицом, в том числе юридическим лицом за физическое лицо, нерезидентом, а также с использованием денежных средств, поступивших из-за рубежа»*, мы обыграли в вопросе, касающемся возможности оплаты по договору со счета кипрской компании в валюте.

Если риэлтор отказывал нам в такой схеме оплаты, мы использовали следующий признак, указывающий на возможное использование сделки с недвижимостью в качестве инструмента для отмыwania доходов, полученных преступным путем: возможность использовать наличные средства для покупки объекта недвижимости. В информационном письме этот признак звучит так: *«Наставление клиента или одной из сторон сделки на проведении расчетов наличными денежными средствами»*.

И, наконец, последний вопрос, который мы ставили перед представителем риэлторской организации — уведомляет или не уведомляет организация Росфинмониторинг о совершенных сделках. Он соотносится с подпунктом *«проявление клиентом необычной заинтересованности (неоднократно задает вопросы) относительно исполнения риэлтором, нотариусом обязательных требований законодательства о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения, прежде всего по процедуре идентификации, фиксирования и хранения информации, информирования Росфинмониторинга о сделке»*.

В результате все риэлторы, с которыми мы связывались, оказались согласны с тем, что недвижимость будет оформлена на номинального держателя. Не все оказались готовы провести сделку с офшорной организацией, отказ был мотивирован существующим законодательством, запрещающим проводить

сделки в валюте. В некоторых случаях, риэлторы заявляли, что уже имели дело с подобным кейсом и готовы провести сделку. Также мы получали предложение приобрести недвижимость за наличные средства.

## 2.2. Выборка исследования

Для подтверждения гипотезы нами были отобраны пять субъектов Российской Федерации: Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область и Краснодарский край. Выбор регионов обусловлен большим рынком объектов недвижимости, количеством риэлторских агентств, осуществляющих свою деятельность в данных регионах, и их совокупной выручкой. По данным ЕГРЮЛ, в Москве зарегистрировано 8023 компании, оказывающие посреднические услуги на рынке недвижимости. В Московской области таких организаций оказалось 3888, в Санкт-Петербурге — 4461, в Ленинградской области — 649, а в Краснодарском крае — 3009. Если говорить об объемах рынка недвижимости, исходя из информации, размещенной на сайте [ЦИАН](#) (база объявлений об аренде и продаже недвижимости в России), в Москве на данный момент доступны 94 154 предложения, в Московской области — 74 179 предложений, в Санкт-Петербурге — 74 037 объявлений, в Ленинградской области — 23 271 объявление, а в Сочи — 39 322 предложения.

В каждом из регионов отдельно выделили два сегмента по стоимости. Минимальная цена составила 20 млн. рублей, а максимальная — примерно 220 млн. рублей (\$3 млн). В ценовом сегменте до 20 млн. рублей три из пяти компаний, с которыми мы поговорили, не состоят на учете в Росфинмониторинге. В ценовой категории до \$3 млн. не состоящей на учете оказалась всего одна организация. Выборка риэлторских агентств была случайной.

## 2.3. Общие выводы

- > Шесть из 10 риэлторских агентств, с представителями которых мы связывались, состоят на учете в Росфинмониторинге. При этом пять из шести подотчетных организаций работают на рынке элитной недвижимости.
- > Все опрошенные нами риэлторы, предупрежден-

ные о том, что потенциальным участником сделки по приобретению недвижимости будет являться подставное лицо, а не конечный бенефициар, выразили свою готовность продолжить работу с клиентом.

- > Один из 10 риэлторов прямо сообщил о том, что компания обязана подавать информацию о сделке в Росфинмониторинг. В остальных девяти случаях риэлторы утверждали, что информация о проведенной сделке не подлежит передаче в надзорные ведомства. Риэлтор, сообщивший нам о передаче сведений в Росфинмониторинг, работает в агентстве элитной недвижимости.
- > Среди представителей агентств, работающих на рынке элитной недвижимости, лишь один из пяти интервьюируемых отказался проводить сделку по покупке недвижимости с использованием валюты, находящейся на банковском счету офшорной компании. Среди представителей агентств, работающих в среднем ценовом сегменте, готовность работать по подобной схеме выразила лишь одна компания. При этом все отказавшиеся предложили использовать при совершении сделки наличные деньги, либо другие схемы, такие как открытие аккредитива или использование банковской ячейки.
- > Опрошенные нами компании, работающие на рынке элитной недвижимости, в большинстве случаев зарегистрированы на сайте Росфинмониторинга, однако сообщили нам о возможности отступления от установленных Росфинмониторингом правил при совершении сделок.
- > Риэлторы зачастую говорят о своей деятельности как о посреднической и не имеющей отношения к деньгам клиентов. Этим они аргументируют тот факт, что не обязаны отчитываться о сделках в Росфинмониторинг.
- > Интервьюируемые риэлторы также делали акцент на том, что если бы просили клиентов раскрыть источник дохода или персоналии реальных владельцев, то совершение сделок сделалось бы невозможным.
- > В некоторых случаях риэлторы предлагали услуги доверительного управления объектами недвижимости с целью обхода законодательства о противодействии коррупции должностным лицом,

в интересах которого совершается сделка.

- > Один раз интервьюеру напрямую было предложено обсудить возможность подкупа лица, принимающего решение о сделке, за выбор конкретного риэлторского агентства: «Если мы говорим о какой-то благодарности вам, тоже вопросов нет, можем все обсудить, как скажете».

## 2.4. Цитаты из интервью с риэлторами

### Ответы в случае, если недвижимость оформлена не на покупателя:

«На кого вы оформляете [недвижимость], это уже ваше дело. Если бы вы не сказали, мало ли, кто вы там, что вы? То есть иногда люди покупают... ну, есть деньги, покупают дочери, любовницы. Мало ли»

«У нас много есть: и министры покупают, разные люди, то есть разного сегмента, сословия... И, ну, знаете, есть магнаты, те, которые не живут в России и деньги у них там, в России, крутятся, [есть] нефтяники. То есть разные [люди]. Поэтому... мы же здесь... в принципе, ну, это вы же сами смотрите, мы все далеко не глупые люди, мы понимаем. Нам лучше лишний раз вопросы не задать вам — сделать как положено»

«Для нас это не имеет никакого толком значения. Более того, могу вам сказать, у нас работает очень сильный юридический департамент. У нас работают, наверное, лучшие юристы на рынке, кто по всем компаниям специализируется. Мы очень различные схемы можем придумать, которые будут максимально комфортны для клиентов. Мы понимаем, о чем речь, то есть мы абсолютно легко сможем сделать так, что все будет в лучшем виде. И эта услуга для вас совершенно бесплатна»

### Ответы на просьбу провести сделку через офшор:

«И такие схемы мы тоже разрабатываем. Это специфическая история, но мы обо всем можем договориться»

«Будем сейчас смотреть, пробовать, как вам

вывести деньги. У нас были такие ситуации, но это было два-три года назад»

«Нет-нет, у нас 30–40% сделок проходит именно таким вот образом. <...> Поэтому понимаете, да, у них [продавцов] как бы точно так же есть, только не знаю, там, Виргинские острова или кипрский офшор, или какой-то остров Мэн, например. Поэтому здесь вот эта техника... это не играет большой роли. То есть надо понимать, что сделка будет проходить, грубо говоря, там. Там. Ну и уже там она сложнее, чем здесь в России через аккредитив или через нал. Она будет более юридически сложная, что ли, но проблем в этом нет»

«Сейчас просто все проще стало намного: в основном только нал, безнал. Такое понятное все. Но если ещё остались такие динозавры, ну почему нет?»

«Это не проблема. Просто VIP-клиентом в банке [станете], который мы подскажем и, собственно, проведем сделку»

«Если мы будем спрашивать, откуда источники, у всех, ни одной сделки не было бы»

«Скорее всего так не получится, собственники не согласятся. А наличка — да. Они граждане Российской Федерации, живут здесь. Что со счетами — неизвестно, какие деньги им нужны — тоже неизвестно»

**Ответы на вопрос о том, обязательно ли сообщать в Росфинмониторинг о подозрительной сделке:**

«У нас в работе не требуется этого»

«Нет, конечно. Мы можем соглашение о конфиденциальности подписать итак далее»

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ: ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

---

## Мы рекомендуем Росфинмониторингу и иным регуляторам предпринять следующие шаги:

---

- > Разработать систему, при которой информация о юридическом лице с ОКВЭД 68.31 (деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе) автоматически передавалась бы в Росфинмониторинг. Возможно, предусмотреть функцию, требующую автоматическое внесение в реестр Росфинмониторинга юридическое лицо с ОКВЭД 68.31. Наладить автоматический обмен информацией между Федеральной налоговой службой и Росфинмониторингом, если этого еще не сделано.
- > Росфинмониторингу повысить эффективность своей контрольно-надзорной деятельности, обеспечив регистрацию как можно большего количества риэлторских организаций у себя на сайте, максимально упростив систему подачи сообщений о сомнительных сделках.
- > Предусмотреть санкцию, накладываемую на юридическое лицо, оказывающее риэлторские услуги, в размере фиксированного процента от кадастровой фактической стоимости недвижимости, являющейся объектом совершаемой с нарушениями сделки.
- > При проведении проверок и осуществлении контрольно-надзорных функций, Росфинмониторингу необходимо сконцентрировать внимание на риэлторских организациях, которые не сообщают и никогда не сообщали о сомнительных сделках, а также на не зарегистрированных на сайте Росфинмониторинга организациях.
- > Отнести сделки за наличный расчет к категории подозрительных сделок и обязать риэлторов сообщать о подобных сделках вне зависимости от их суммы.
- > Росфинмониторингу предусмотреть разработку карты регионов, в которых риски совершения сделок с целью легализации преступных доходов особенно велики. К таким регионам можно отнести Москву, Московскую область, Краснодарский край, Санкт-Петербург, Новосибирскую область и другие регионы, в которых концентрация риэлторских организаций особенно велика. Предусмотреть наличие специальных процедур проверки сделок в подобных регионах.
- > Росфинмониторингу разработать и внедрить стратегию риск-ориентированного подхода для проведения сделок с элитной недвижимостью, имеющей высокую рыночную или кадастровую стоимость.
- > Росфинмониторингу наладить документооборот с Росреестром при регистрации сделок, если этого еще не сделано. Это позволит отслеживать подозрительные сделки, при которых стоимость имущества существенно отличается от его кадастровой стоимости.
- > В целях повышения вовлеченности гражданского общества в процесс независимого контроля над деятельностью риэлторских организаций, Росфинмониторингу наладить совместную работу с журналистами-расследователями, занимающимися темой отмыывания полученных преступным путем доходов через сделки купли-продажи недвижимости. Возможно, предусмотреть создание специальной системы грантов от федеральной службы на проведение журналистских расследований по подобной тематике.
- > Наладить обучение представителей риэлторского сообщества в рамках ПОД/ФТ, КУС; предусмотреть проведение тренингов по верификации информации о конечных собственниках и бенефициарах сделки купли-продажи.
- > Повысить контроль над соблюдением требования по наличию и внедрению антиотмывочных документов внутри организации.

## Риэлторским организациям мы рекомендуем следующее:

---

- > Количество зарегистрированных на сайте Росфинмониторинга риэлторских организаций крайне мало. Это снижает возможности Росфинмониторинга в сфере отправления контрольно-надзорной деятельности в риэлторской сфере. Риэлторам необходимо соблюдать законодательное требование и регистрироваться на сайте Росфинмониторинга, чтобы минимизировать риски, связанные с отмыванием доходов, полученных преступным путем. Им также рекомендуется сообщать о сомнительных сделках, в том числе о случаях проявления скрытности клиента при вопросе о принадлежности к категории публичного должностного лица, настаивании на проведении сделки за наличный расчет, сокрытии конечного бенефициара сделки, регистрации сделки на подставное лицо, наличии существенных расхождений между заявленной и рыночной стоимостью объекта недвижимости.
- > Соблюдать этические нормы, в том числе те, что задекларированы в Кодексе этики Гильдии риэлторов<sup>30</sup>, в целях развития института репутации риэлторского сообщества; стремиться публиковать публичные отчеты о своей деятельности.

---

<sup>30</sup> Кодекс этики Российской Гильдии риэлторов: <http://rgr.ru/files/dokumenty/kodeks-etiki>



# ПРИЛОЖЕНИЕ 1: КОЛИЧЕСТВО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ НА САЙТЕ РОСФИНМОНИТОРИНГА РИЭЛТОРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Регион регистрации	Организаций в регионе всего	Не зарегистрированы на сайте РФМ всего	Зарегистрированы на сайте РФМ всего	% зарегистрированных на РФМ
Курганская область	147	106	41	27,9
Ставропольский край	589	433	156	26,5
Республика Марий Эл	132	98	34	25,8
Хабаровский край	402	301	101	25,1
Тюменская область	686	517	169	24,6
Костромская область	159	125	34	21,4
Свердловская область	1737	1367	370	21,3
Камчатский край	102	81	21	20,6
Новгородская область	199	159	40	20,1
Республика Коми	249	200	49	19,7
Нижегородская область	923	744	179	19,4
Владимирская область	389	318	71	18,3
Псковская область	130	107	23	17,7
Ульяновская область	291	240	51	17,5
Ханты-Мансийский АО	535	443	92	17,2
Сахалинская область	149	124	25	16,8
Приморский край	622	520	102	16,4
Республика Карелия	208	174	34	16,3
Волгоградская область	621	523	98	15,8
Амурская область	184	155	29	15,8
Челябинская область	1053	893	160	15,2
Ростовская область	1219	1035	184	15,1
Кабардино-Балкарская Республика	74	63	11	14,9
Мурманская область	216	185	31	14,4
Тамбовская область	144	124	20	13,9
Пензенская область	329	284	45	13,7

Регион регистрации	Организаций в регионе всего	Не зарегистрированы на сайте РФМ всего	Зарегистрированы на сайте РФМ всего	% зарегистрированных на РФМ
Краснодарский край	3009	2598	411	13,7
Ямало-Ненецкий автономный округ	128	111	17	13,3
Томская область	273	237	36	13,2
Кировская область	335	291	44	13,1
Омская область	696	608	88	12,6
Орловская область	135	118	17	12,6
Еврейская автономная область	24	21	3	12,5
Тульская область	433	380	53	12,2
Республика Чувашия	283	249	34	12,0
Ярославская область	433	381	52	12,0
Калужская область	371	327	44	11,9
Рязанская область	257	227	30	11,7
Архангельская область	318	281	37	11,6
Кемеровская область	754	668	86	11,4
Карачаево-Черкесская Республика	62	55	7	11,3
Чеченская Республика	36	32	4	11,1
Республика Адыгея	113	101	12	10,6
Удмуртская Республика	354	317	37	10,5
Магаданская область	29	26	3	10,3
Ивановская область	260	234	26	10,0
Тверская область	402	362	40	10,0
Ленинградская область	649	586	63	9,7
Белгородская область	383	346	37	9,7
Республика Мордовия	149	135	14	9,4
Иркутская область	843	765	78	9,3
Калининградская область	465	422	43	9,2
Самарская область	1136	1032	104	9,2
Республика Бурятия	245	223	22	9,0
Красноярский край	1250	1139	111	8,9

<b>Регион регистрации</b>	Организаций в регионе всего	Не зарегистрированы на сайте РФМ всего	Зарегистрированы на сайте РФМ всего	% зарегистриро- ванных на РФМ
Воронежская область	537	490	47	8,8
Брянская область	263	240	23	8,7
Республика Саха (Якутия)	368	341	27	7,3
Республика Хакасия	151	140	11	7,3
Санкт-Петербург	4461	4140	321	7,2
Республика Северная Осетия — Алания	71	66	5	7,0
Оренбургская область	441	410	31	7,0
Саратовская область	669	622	47	7,0
Московская область	3888	3622	266	6,8
Вологодская область	454	423	31	6,8
Республика Татарстан	1499	1399	100	6,7
Алтайский край	604	566	38	6,3
Липецкая область	208	195	13	6,3
Новосибирская область	1984	1861	123	6,2
Республика Башкортостан	1274	1207	67	5,3
Пермский край	987	937	50	5,1
Астраханская область	245	233	12	4,9
Республика Алтай	41	39	2	4,9
Республика Калмыкия	22	21	1	4,5
Республика Тыва	46	44	2	4,3
Москва	8023	7685	338	4,2
Республика Дагестан	201	193	8	4,0
Курская область	130	126	4	3,1
Смоленская область	196	190	6	3,1
Забайкальский край	173	170	3	1,7
Республика Ингушетия	15	15	0	0,0
Чукотский автономный округ	6	6	0	0,0

# ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ОБЩЕРОССИЙСКИЙ КЛАССИФИКАТОР ВИДОВ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ОПЕРАЦИЯМ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

---

## 68      **Операции с недвижимым имуществом:**

### 68.1      **Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**

#### 68.10     **Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**

Эта группировка включает:

- > покупку и продажу собственного недвижимого имущества: многоквартирных зданий, жилых домов, квартир, нежилых зданий и помещений, в том числе выставочных залов, складских помещений, магазинов и торговых мест, земельных участков

Эта группировка также включает:

- > разделение недвижимого имущества в виде земли на участки без их благоустройства

#### 68.10.1   **Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества**

#### 68.10.11 **Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества**

#### 68.10.12 **Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества**

#### 68.10.2   **Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**

#### 68.10.21 **Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества**

#### 68.10.22 **Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений**

#### 68.10.23 **Покупка и продажа земельных участков**

### 68.2      **Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом**

#### 68.20     **Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом**

Эта группировка включает:

- > сдачу в аренду и эксплуатацию собственного или арендованного недвижимого имущества: многоквартирных зданий и других жилых домов, квартир, нежилых зданий и помещений, включая выставочные залы и складские помещения, земельных участков;
- > предоставление в аренду домов, меблированных и немеблированных квартир или многоквартирных помещений, предназначенных для длительного проживания, обычно на ежемесячной или ежегодной основе

Эта группировка также включает:

- > строительство зданий для собственного пользования;
- > эксплуатацию стоянок для передвижных домов

- 68.20.1 **Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом**
- 68.20.2 **Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом**
- 68.3 **Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**
- 68.31 **Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе**

Эта группировка включает:

- > предоставление агентствами услуг по работе с недвижимым имуществом: предоставление посреднических услуг в покупке, продаже и аренде недвижимого имущества, предоставление консультационных услуг при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества;
- > деятельность риэлторов по поручительству

Эта группировка не включает:

- > деятельность в области права, см. 69.10

- 68.31.1 **Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе**
- 68.31.11 **Предоставление посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе**
- 68.31.12 **Предоставление посреднических услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе**
- 68.31.2 **Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе**
- 68.31.21 **Предоставление посреднических услуг по аренде жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе**
- 68.31.22 **Предоставление посреднических услуг по аренде нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе**
- 68.31.3 **Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе**
- 68.31.31 **Предоставление консультационных услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе**
- 68.31.32 **Предоставление консультационных услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе**
- 68.31.4 **Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе**

- 68.31.41** Предоставление консультационных услуг по аренде жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.42** Предоставление консультационных услуг по аренде нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.5w** Предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.51** Предоставление посреднических услуг при оценке жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.52** Предоставление посреднических услуг при оценке нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.32** Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Эта группировка включает:

- > деятельность учреждений по сбору арендной платы

Эта группировка не включает:

- > деятельность в области права, см. [69.10](#);
- > деятельность служб коммунальной поддержки (сочетание услуг, таких как уборка, содержание и проведение мелких ремонтных работ, вывоз мусора, охрана помещений и обеспечение безопасности), см. [81.10](#);
- > управление объектами, такими как военные базы, тюрьмы и прочие объекты (кроме компьютерного управления объектами), см. [81.10](#)

- 68.32.1** Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
- 68.32.2** Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
- 68.32.3** Деятельность по технической инвентаризации недвижимого имущества

Эта группировка включает:

- > деятельность по технической инвентаризации жилого фонда;
- > деятельность по технической инвентаризации нежилого фонда

# ПРИЛОЖЕНИЕ 3: СКРИПТ ЛЕГЕНДИРОВАННОГО ИНТЕРВЬЮ С РИЭЛТОРАМИ

---

## Блок I. Общие вопросы, относящиеся к объекту недвижимости

---

1. Когда построен объект недвижимости?

---

2. Продается ли объект недвижимости с отделкой и ремонтом?

В случае, если ответ «да»: Насколько свежий ремонт? Требуются ли дополнительные затраты на обновление ремонта?

---

3. Где находится объект недвижимости? Насколько удобно расположен с точки зрения транспортной доступности? (в случае, если речь шла не о московском регионе)

---

4. Охраняется ли объект недвижимости?

В случае, если ответ «да»: Какого рода эта охрана: видеонаблюдение, консьержи, патрулирование территории?

---

## Блок II. Вопросы, относящиеся к покупке недвижимости в инвестиционных целях

---

1. Мой начальник собирается приобрести недвижимость в инвестиционных целях и продать ее через несколько лет, не проиграв по деньгам. Насколько ликвиден данный объект с инвестиционной точки зрения?

В случае, если ответ «нет»: Какой(ие) объект(ы) недвижимости, подходящий(е) под инвестиционные цели, вы можете предложить?

---

2. Можете ли вы помочь подобрать объекты для инвестиционного портфеля? (в случае, если на вопрос 6 последовал отрицательный ответ)

---

3. Какого рода будут эти объекты — загородная или городская недвижимость?

---

4. Есть ли возможность подобрать такие объекты недвижимости, которые в случае чего можно будет быстро реализовать?

---

5. Есть ли возможность оформить договор доверительного управления, чтобы сдавать недвижимость в аренду?

---

### **Блок III. Вопросы, позволяющие определить, соблюдает ли риэлторское агентство требования Росфинмониторинга в части законодательства ПОД/ФТ**

---

1. Мой руководитель — госслужащий. Он не хочет оформлять недвижимость на себя, так как это будет отражено в его декларации. Возможно ли оформление сделки не на руководителя, а на доверенное лицо? Устроит ли это риэлторское агентство?

---

2. Средства на покупку недвижимости находятся на счету офшорной компании в другой юрисдикции. Возможна ли оплата в валюте?

**В случае, если ответ «нет»:** Возможна ли в оплата наличными?

---

3. Насколько мне известно, риэлторские организации обязаны подавать отчетность по совершаемым сделкам в надзорные ведомства. Так ли это?

---



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4: ГЛОССАРИЙ

---

**Федеральная служба по финансовому мониторингу (Росфинмониторинг)** — федеральный орган исполнительной власти России, осуществляющий функции по противодействию легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма, а также по выработке государственной политики, нормативно-правовому регулированию и координации деятельности в этой сфере иных федеральных органов исполнительной власти.

**Риэлторская организация (агентство недвижимости)** — специализированная коммерческая организация, осуществляющая, как правило, нефинансовые посреднические услуги между продавцом и конечным покупателем на рынке недвижимости. В данном исследовании под риэлторской организацией понимается организация или ИП, указавшее в основном виде деятельности код ОКВЭД 68.31 «агентство недвижимости за вознаграждение или на договорной основе» и «дочерние» коды. Ознакомиться с перечнем кодов можно в Приложении 1.

**Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД)** — документ, входящий в состав общероссийских классификаторов технико-экономической и социальной информации и содержащий статистические сведения, благодаря которым органы государственной власти могут понимать, чем занимается субъект предпринимательской деятельности. Перечень кодов объектов находится в Приложении 1.

**Сайт регистрации риэлторских организаций Росфинмониторинга** — публичный онлайн ресурс, доступный по ссылке <https://portal.fedsfm.ru/check-inn>, на котором обязаны регистрироваться организации, предоставляющие риэлторские услуги.

**ПОД/ФТ** — противодействие легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.

**KYC (know your customer, или знай своего клиента)** — требование получать разумно полные сведения о контрагентах-юридических лицах, характере их бизнеса и отдельных хозяйственных операциях для обеспечения которых проводится финансовая операция.





[transparency.org.ru](http://transparency.org.ru)  
[info@transparency.org.ru](mailto:info@transparency.org.ru)  
+7 (495) 915-00-19

Автономная некоммерческая организация «Центр антикоррупционных исследований и инициатив «Трансперенси Интернешнл-Р» внесена Министерством юстиции РФ в реестр «некоммерческих организаций, выполняющих функцию иностранного агента»