

RAB tagasiside kauplejatele, kinnisvaravahendajatele ning väärismetallide ja vääriskividega kauplejatele

Ülevaade teadetest, mille kauplejad ja kinnisvara arendajad ning vahendajad aastal 2020 RAB-le saatsid, ja nende kasutamisest RAB poolt

Käesolevas aruandes tagasisidestatakse teatamiskohustuse täitmist nii väärismetalli ja -kividega kokkuostu ja hulгимүүги tegevusloaga kohustatud isikutele, kinnisvaravahendajatele kui kohustatud isikutele ning ka lävendipõhise teatamiskohustustega kauplejatele (määratud RahaPTS §2 lg 1 p 5 alusel⁴).

2020. aastal sai Rahapesu Andmebüroo (edaspidi RAB) kauplejatelt, kinnisvara vahendajatelt ning väärismetallide ja -kividega kauplejatelt kokku 87 teadet, mis on 21 võrra rohkem, kui 2019. aastal. 2 teadet saadeti märkega „kiire“.

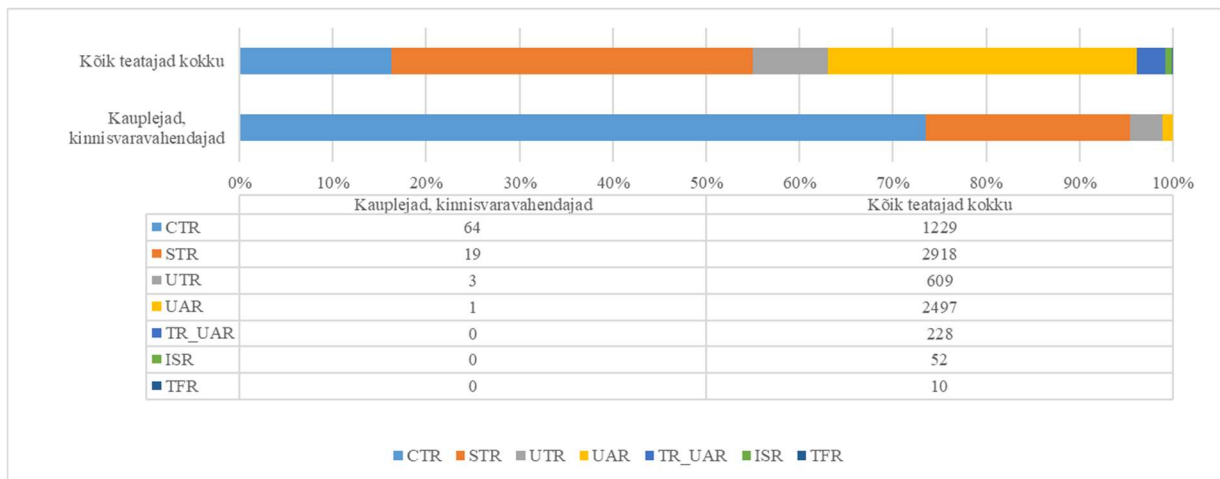
Sarnaselt esitatud teadete koguarvule suurenes veidi ka teatajate endi arv – teateid saatsid 22 eri ettevõtjat, nendest 14 tegeles sõidukitega kauplemisega, kaks kinnisvara vahendamise ja kaks väärismetallide ja -kividega kauplemisega.

Tabel 1. 2020. a RAB-le saadetud teated esitajate ja liikide kaupa.

Teate esitaja	CTR	STR	UAR	UTR	Kokku
Kauplejad	22	0		3	25
Kinnisvara vahendajad	0	7			7
Väärismetallide ja -kividega kauplejad	42	12	1		55

Vaadeldava grupi esitatud teadetest moodustasid sularahateated (CTR) peaaegu kolmveerandi. Siiski esitati ka 23 rahapesu puudutavat teadet: kahtlase tehingu teateid (STR) laekus 19, ebahariliku tehingu teateid (UTR) 3 ja ebahariliku tegevuse teateid (UAR) üks.

⁴ kauplejad kaubandustegevuse seaduse tähenduses, kui neile tasutakse või nad tasuvad sularahas üle 10 000 euro või sellega võrdväärse summa muus vääringus, sõltumata sellest, kas rahaline kohustus täidetakse tehingus ühe maksena või mitme omavahel seotud maksena kuni üheaastase perioodi jooksul, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti



Joonis 1. Kauplejate (sh väärismetallide ja –kividega kauplejate), kinnisvara vahendajate ning kõikide teatajate poolt RAB-le 2020. a saadetud teadete jagunemine teate liigi kaupa.

Esitatud teadetest suunati põhjalikumasse analüüsi **15** ehk 17% teadetest. Siinkohal on oluline rõhutada, et ka süvaanalüüsi mittesuunduvad teated on olulised, kuna sageli ilmneb nende olulisus pikema perioodi jooksul ning neid kasutatakse sektoris esinevate tüpoloogiate ja trendide strateegiliste analüüside koostamisel.

Eesti uurimisasutustele edastatud materjalides kasutati **12** kauplejate ning kinnisvara vahendajate poolt 2020. aastal RAB-le saadetud teate infot.

Teadete kvaliteet ja soovitused tulevikuks

Olgugi, et teadete esitajate arv on võrreldes 2019. aastaga veidi suurenenud, on ootused teatamiskohustuse täitmisele oluliselt suuremad, seda just kahtlusepõhiste teadete osas. Eelkõige puudutab ootus kallimate hüvistega kauplejaid ning kinnisvaravahendajaid. Viimaste teatamisaktiivsus, eriti pidades silmas kinnisvaraturu mahtusid, on väga madal. Osaliselt laekub teavet kahtlaste kinnisvaratehingute kohta notaritelt, kuid maakleritel on parem positsioon klienti tunda, mistõttu oleks nende panus rahapesu tõkestamisel väga väärtuslik. Väärismetalli, vääriskivide kokkuostu ning hulгимүүги tegevusloaga ettevõtteid on üle saja, kuid teateid on laekunud vaid kahelt teenusepakkujalt, mis on samuti ilmekas näide madalast teatamisaktiivsusest. Positiivses võtmes saab esile tõsta sõidukitega kauplejaid, nende teatamisaktiivsus on hea ning teadete vormiline pool korrektne.

Sarnaselt 2019. aastaga oli ka 2020. aastal sektori puhul läbivaks probleemiks asjaolu, et kauplejad tihti ei küsi sularahas arveldamisel vara päritolu kohta tõendeid ega lase isikutel täita selle kohta ankeete, olgugi, et see on kohustuslik. Lisaks on teated ja tehingute kirjeldused valdavalt napisõnalised.

2020. aastal kinnisvaravahendajate sektoris läbi viidud **järelevamenetlustes** tuvastas RAB puudusi põhiliselt hoolsusmeetmete kohaldamisel, andmete säilitamisel ja registreerimisel. Nimetatud sektori kohustatud isikud ei tuvasta korrektset tehingus osaleva isiku või tema esindaja isikusamasust, jättes tegemata ja säilitamata kliendi isikut tõendavast dokumendist koopia. Samuti jätsid kohustatud isikud mitmel korral tuvastamata kliendi tegeliku kasusaaja. RAB juhib tähelepanu, et kuivõrd kinnisvaravahendajate juriidilistest isikutest klientideks on enamasti Eesti äriühingud, on võimalik tegeliku kasusaaja päringut teha Äriregistri kaudu. Lisaks tuvastas RAB järelevamenetluste käigus puudusi riikliku taustaga isiku, tema pereliikme või tema lähedaseks kaastöötajaks peetav isiku osas teabe hankimisel. Siinkohal on hästikohaldatav hoolsusmeede kliendi küsitlemine (nt ankeedipõhiselt). Mitmed kontrollitud kinnisvaravahendajad ei sõlmi oma klientidega kirjalike lepinguid, mistõttu on kõige muu kõrval murekohaks ka see, et fikseerimata jääb tehingu tegemise kuupäev või ajavahemik. Lisaks soovib RAB üle vaadata oma protseduuri reeglid ja riskihinnang, kuivõrd need peavad olema uuendatud vastavalt seaduse muudatustele ning vastama ettevõtte tegelikule tegevusele.

2020. aastal kauplejate (automüüjate) sektoris läbiviidud **järelevamenetlustes** tuvastas RAB puudusi põhiliselt hoolsusmeetmete kohaldamisel ja andmete säilitamisel. Nimetatud sektori esindajad, kes tegelevad sõidukite ostu-müügiga, teevad üldjuhul juhuti tehinguid ning ei tuvasta kõigi klientide puhul teavet vara päritolu kohta. RAB juhib tähelepanu, et kauplejate puhul, kes arveldavad sularahas, tuleb alates 10 000€ juhuti tehingute puhul koguda teavet vara päritolu kohta. Samuti esines puudusi selles, et ettevõtte ei kontrollinud, kas tegemist on riikliku taustaga isiku, tema pereliikme või tema lähedaseks kaastöötajaks peetava isikuga. RAB märgib, et hoolsusmeetmete rakendamisel tuleb teha alati ka kindlaks, kas isik on riikliku taustaga isik. Juriidiliste isikute osas ei tuvastatud kõigi klientide osas tegelikke kasusaajaid. Kauplejatel, kes tegelevad sõidukite ostu-müügiga, on enamasti klientideks Eesti äriühingud ning tegeliku kasusaaja päringut on võimalik teostada Äriregistri kaudu. Nagu kinnisvarasektori puhul, soovitab RAB kauplejatel üle vaadata oma protseduurireeglid ja riskihinnang, kuivõrd need peavad olema uuendatud vastavalt seaduse muudatustele ning vastama ettevõtte tegelikule tegevusele.