

FATF

Tegu on FATFi dokumendi mitteametliku tõlkega, mida FATF ei ole läbi vaadanud, heaks kiitnud ega tunnustanud. Dokumendi ametlik versioon on avaldati FATFi veebilehel 2022. aastal. Järgida tuleb kõiki autoriõigustega seotud nõudeid.

Juhend ei kajasta FATFi standardite muudatusi, mis tehti pärast selle avaldamise kuupäeva, sealhulgas 2025. aastal riskipõhist lähenemist käsitlevas soovitus nr 1 tehtud muudatusi. Kõigi soovitude muudatuste täielik loetelu kuupäevade kaupa on esitatud FATFi soovitude II lisas. Juhendit tuleks lugeda koos FATFi uuemate riskihindamist ja finantskaasatust käsitlevate materjalidega.

RISKIPÕHISE LÄHENEMISVIISI JUHEND

KINNISVARASEKTOR

JUULI 2022



FATF

Financial Action Task Force (FATF; rahapesuvastane töökond) on sõltumatu valitsustevaheline organ, mis töötab välja ja edendab poliitikaid, et kaitsta üleilmset finantssüsteemi rahapesu, terrorismi rahastamise ning massihävitusrelvade leviku rahastamise eest. rahapesuvastase töökonna soovitusi tunnustatakse üleilmse rahapesu tõkestamise (AML) ja terrorismi rahastamise tõkestamise (CFT) standardina.

Lisateavet FATFi kohta leiab veebilehelt www.fatf-gafi.org.

Käesolev dokument ja/või selles sisalduvad kaardid ei mõjuta ühegi territooriumi staatust ega suveräänsust, rahvusvaheliste piiride ja piirjoonte määratlemist ega ühegi territooriumi, linna või piirkonna nime.

Viitamisviide: FATF (2022), *Guidance for a Risk-Based Approach to the Real Estate Sector*, rahapesuvastane töökond, Pariis, www.fatf-gafi.org/publications/documents/Guidance-RBA-Real-Estate-Sector.html.

© 2022 FATF/OECD. Kõik õigused kaitstud. Selle väljaande reprodutseerimine või tõlkimine ei ole lubatud ilma eelneva kirjaliku loata. Sellise loa taotlused kogu väljaande või selle osa kohta tuleb esitada rahapesuvastase töökonna sekretariaadile aadressil 2 rue Andre Pascal, 75775 Paris Cedex 16, Prantsusmaa (faks +33 1 44 30 61 37 või e-post contact@fatf-gafi.org). Kaanefoto: © Getty Images.

Sisukord

Akronüümid	4
Kokkuvõte	5
I OSA: SISSEJUHATUS JA PÕHIMÕISTED	6
• Taust ja kontekst	6
• Juhendi eesmärk, sihtrühm ja sisu	6
• Terminoloogia	7
• rahapesuvastase töökonna soovitude kohaldamine kinnisvarasektori kontekstis	7
II OSA: rahapesuvastase töökonna RISKIPÕHINE LÄHENEMISVIIS RAHAPESU JA TERRORISMI RAHASTAMISE TÕKESTAMISELE	9
• Riskipõhine lähenemisviis kontekstis	9
• Kinnisvarasektori üldised ML/TF riskid	13
• ML/TF riski hindamine	15
• ML/TF riski juhtimine ja maandamine	16
• Väljakutsed	17
III OSA: JUHISED ERASEKTORI OSALISTELE	23
• Riskihindamine	23
• Riskikategooriad	23
• Riskihindamiste dokumenteerimine	26
• Riski maandamine	26
• Regulatiivsed kohustused	28
• Koolitus ja teadlikkus	31
IV OSA: JUHISED JÄRELEVALVAJATELE	33
• Riskipõhine lähenemisviis järelevalvele	33
• Järelevalvevahendid ja riskipõhise lähenemisviisi järelevalve	38
V OSA: JÄRELDUSED	45
Lisa A. Täiendavad juhtumiuuringud kuritegeliku käitumise kohta kinnisvara kaudu	46
Lisa B. Terminoloogia sõnastik	48

Akronüümid

Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamine	
CDD	Customer Due Diligence - kliendi suhtes rakendatavad hoolsusmeetmed
DNFBP	Designated Non-Financial Businesses and Professions - professionaalid
EDD	Enhanced Due Diligence - tugevdatud hoolsusmeetmed
FIU	Financial Intelligence Unit - rahapesu andmebüroo
FSRB	FATF-Style Regional Body - rahapesuvastase töökonna tüüpi piirkondlik organ
INR	Interpretive Note to a Recommendation - soovitus tõlgenduse märkus
ML	Money Laundering - rahapesu
MLRO	Money Laundering Reporting Officer - rahapesu andmeedastuse eest vastutav isik
MLCO	Money Laundering Compliance Officer - rahapesu tõkestamise vastavuskontrolli eest vastutav isik
NRA	National Risk Assessment - riiklik riskihinnang
PEP	Politically Exposed Person - riikliku taustaga isik
R.	Recommendation - soovitus
RBA	Risk-Based Approach - riskipõhine lähenemisviis
SDD	Simplified Due Diligence - lihtsustatud hoolsusmeetmed
SRB	Self-Regulatory Body - kutseala isereguleeruv organ
STR	Suspicious Transaction Report - kahtlase tehingu teade
TF	Terrorist Financing - terrorismi rahastamine

Kokkuvõte

2021. aasta juunis leppis rahapesuvastane töökond kokku, et riskipõhise lähenemisviisi juhendit kinnisvarasektorile (edaspidi: sektor) tuleb esmajärjekorras ajakohastada, et võtta arvesse rahapesu ja terrorismi rahastamise (ML/TF) arengut ning tagada, et sektor oleks sellise tegevuse tõkestamiseks jätkuvalt hästi ette valmistatud.

Käesolev juhend on koostatud peamiselt selleks, et kirjeldada ML/TF vastu võitlemisel riskipõhise lähenemisviisi kasutamise põhimõtteid ja eeliseid. Juhend on mõeldud lugemiseks koos rahapesuvastase töökonna soovitusetega (2012) ning annab kinnisvaratehingutes osalevatele kinnisvaraspetsialistidele vajalikud vahendid ja näited rahapesuvastase töökonna standardite rakendamise toetamiseks. See võimaldab rakendada riskipõhist lähenemisviisi rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamisele. Sellist lähenemist peetakse riigi rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise raamistiku aluseks ning see raamistik peab peegeldama õigusliku, regulatiivse ja finantsraamistiku omadusi.

Riskipõhise lähenemisviisi edu sõltub ML/TF riskide terviklikust mõistmisest, hindamisest ja juhtimisest ning sobivate meetmete võtmisest nende riskide tõhusaks maandamiseks. Juhend jaguneb kolmeks põhiosaks. Esmalt antakse ülevaade rahapesuvastase töökonna riskipõhisest lähenemisviisist, sealhulgas üldistest riskidest ja väljakutsetest, millega kinnisvaraspetsialistid võivad kokku puutuda, ning selgitatakse, kuidas neid riske saab tõhusalt maandada ja juhtida.

Järgmises osas kirjeldatakse peamisi riskikategooriaid, millega sektor võib kokku puutuda, ning antakse soovitusi maandamispoliitikate kohta, mis tuleks välja töötada, rakendada ja läbi vaadata. See hõlmab kliendi hooldusmeetmete (CDD) rakendamist ning tegeliku kasusaaja tuvastamise meetmete tagamist. Juhend rõhutab koostöö ja teadlikkuse vajadust, mis kinnisvaraspetsialistidel peab olema rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise nõuete tõhusaks rakendamiseks.

Viimases osas antakse juhiseid järelevalvajatele ja kutseala isereguleeruvatele organitele ning rõhutatakse piisavate volituste vajadust, et need organid saaksid oma ülesandeid tulemuslikult täita. See hõlmab volitusi tegevuse jälgimiseks ja vajaduse korral sobivate sanktsioonide määramiseks. Lisaks antakse soovitusi tõhusa järelevalve võimaldamiseks, sealhulgas ressursside jaotamiseks ML/TF riski astme alusel ning kinnisvaraspetsialistide rakendatud kontrollide tõhususe ja sobivuse hindamiseks.

I OSA: SISSEJUHATUS JA PÕHIMÕISTED

Kast 1.1. Asjakohased rahapesuvastase töökonna soovitusel ja juhendid

Käesolevat juhendit tuleks lugeda koos järgmiste rahapesuvastase töökonna veebilehel kättesaadavate dokumentidega:

- rahapesuvastase töökonna soovitusel, eriti soovitusel 1, 10, 11, 12, 15, 17, 19, 20-25 ja 28 ning nende tõlgendused (INR), samuti rahapesuvastase töökonna sõnastik.
- Muud asjakohased rahapesuvastase töökonna juhendid, sealhulgas: rahapesuvastase töökonna juhend läbipaistvuse ja tegeliku kasusaaja kohta (oktoober 2014); terrorismi rahastamise riskihindamise juhend (juuli 2019); rahapesuvastase töökonna juhend digitaalse isikutuvastuse kohta (märts 2020); rahapesuvastase töökonna juhend riskipõhise järelevalve kohta (märts 2021); rahapesuvastase töökonna soovitusel 18 ja 23: selgitavad materjalid (november 2021).
- Muud asjakohased rahapesuvastase töökonna aruanded, näiteks rahapesuvastase töökonna ja Egmonti grupi ühine aruanne tegeliku kasusaaja varjamise kohta (juuli 2018).

Taust ja kontekst

1. Riskipõhise lähenemisviisi rakendamine on rahapesuvastase töökonna standardite tõhusa rakendamise seisukohalt kriitilise tähtsusega. 2008. aastal avaldas rahapesuvastane töökond kinnisvaramaakleritele mõeldud riskipõhise lähenemisviisi juhendi osana pidevatest jõupingutustest tugevdada standardite rakendamist professionaalide seas.
2. Need suunised on lisatud paljude riikide õigusaktidesse ja järelevalvetavadesse. Mõnel juhul on riiklikud ametiasutused suuniseid edasi arendanud, esitades üksikasjalikumaid nõudeid ja kontekstipõhist nõu.
3. 2021. aasta juunis leppis rahapesuvastane töökond kokku, et 2008. aasta dokumenti tuleb esmajärjekorras ajakohastada, et võtta arvesse sektori muutuvat olemust, rahapesuvastase töökonna soovitusel ja sektori parimates tavades toimunud muudatusi ning riskipõhise lähenemisviisi arengut. Lisaks märgib rahapesuvastane töökond, et rahapesu kinnisvara kaudu on rahapesuvastase töökonna ja FSRB liikmete seas jätkuvalt hästi dokumenteeritud.
4. Ajakohastatud juhend annab erasektori praktikutele, järelevalvajatele, reguleerijatele ja poliitikakujundajatele täiendavaid strateegiaid ja vahendeid, mis toetavad tõhusamat rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise süsteemi.
5. Juhend toetab rahapesuvastase töökonna ja FSRB liikmete riiklikke eeskirju ja suuniseid, mis võivad sektorile kehtestada üksikasjalikumaid nõudeid kui siin kirjeldatud. Juhend ei ole siduv ega asenda riiklike ametiasutuste pädevust, sealhulgas nende kohalikku hinnangut kinnisvaraspetsialistide riskidele ja kategoriseerimisele valitseva ML/TF riskisituatsiooni ning muude kontekstitegurite põhjal.

Juhendi eesmärk, sihtrühm ja sisu

6. Juhendi eesmärk on:
 - toetada rahapesuvastase töökonna standardite rakendamist kinnisvarasektoris, sealhulgas elamu-, äri-, maapiirkondade, tööstus-, põllumajandus-, segakasutusega ja mis tahes muudes kinnisvaravormides;
 - osutada headele tavadele tõhusa riskipõhise lähenemisviisi kujundamisel ja rakendamisel;
 - ajakohastada varasemat rahapesuvastase töökonna juhendit kooskõlas uute ja esilekerkivate ohtude, sektori arengute ning pidevalt muutuva rahvusvahelise kontekstiga.
7. Juhend kehtib igat liiki kinnisvara kohta (elamu-, äri-, põllumajandus-, tööstus-, maapiirkondade kinnisvara ja muud) ning on suunatud kinnisvara müügi ja ostuga seotud spetsialistidele. Käesolevas juhendis nimetatakse neid üldiselt kinnisvaraspetsialistideks. Nende hulka kuuluvad kinnisvaramaaklerid ning spetsialistid, kes võivad klientide jaoks teha või ette valmistada tehinguid, mis hõlmavad kinnisvara ostmist ja müümist, näiteks advokaadid, notarid, kinnisvaraarendajad, omandiõiguse kindlustajad, muud sõltumatud õigusspetsialistid ja raamatupidajad - kõik kutsealad, mis kuuluvad riikide rahapesuvastase töökonna soovitusel 22 kohaste kohustuste alla.
8. Juhend annab konteksti ja lisateavet selle kohta, kuidas rakendada sektoris riskipõhist lähenemisviisi, aidates nii järelevalvajatel kui ka praktikuid parimate tavade kujundamisel ning käsitledes olulisi teemasid, mida praktikud peaksid oma sisekontrolli ja aruandluse süsteemides arvestama. Eelkõige kirjeldatakse üksikasjalikult, kuidas sektori järelevalvaja ja praktikud peaksid rahapesuvastase töökonna standardeid piisaval, riskipõhisel ja tõhusal viisil rakendama.
9. Juhend pakub ka kinnisvarasektoriga seotud ML/TF riskiindikaatorite näiteid, et aidata järelevalvajatel ja praktikuid riskipõhist lähenemisviisi ellu viia.
10. Samuti esitatakse juhtumiuuringuid ja tegelikke näiteid erasektori ja järelevalvepraktikate kohta. Nende eesmärk on illustreerida ja parandada sektorispetsiifiliste riskide hindamist ja mõistmist, mitte kehtestada ainuõigeid parimaid tavasid.

Terminoloogia

11. Kinnisvaraturgudel üle maailma tegutsevate eri vahendajate tähistamiseks kasutatakse sageli sarnaseid mõisteid. Käesolev juhend keskendub kinnisvaramaakleritele ja teistele spetsialistidele, kes võivad klientide jaoks tehinguid teha või abistada, kui kliendid kinnisvara ostavad või müüvad, ulatuses, mida nõuab rahapesuvastase töökonna soovitus 22.
12. Kinnisvaramaaklerit tuleks mõista laialt kui kinnisvarasektoris tegutsevat spetsialisti, kes osaleb kliendi nimel kinnisvara ostu ja müüki puudutavates tehingutes. Nagu teiste kohustatud subjektide puhul, ei kuulu kõik kinnisvaramaaklerite täidetavad ülesanded rahapesuvastase töökonna standardite alla.
13. Selguse huvides tähendab käesolevas juhendis kasutatav mõiste kinnisvaraspetsialist mitut funktsiooni, mida võivad või ei pruugi täita isikud, keda nimetatakse kinnisvaramaakleriteks rahapesuvastase töökonna soovitus 22 punktis b. Allpool nimetatud funktsioonid peaksid võimaldama järelevalvajatel ja praktikutel kujundada ühise arusaama sellest, millal tuleb riskipõhist lähenemisviisi kohaldada, sõltumata riigis kasutatavast konkreetsest terminoloogiast. Mõiste kinnisvaraspetsialist hõlmab seega laias tähenduses kinnisvaramaaklereid, teisi professionaale, muid kinnisvarapraktikuid ja/või spetsialiste, kes tegutsevad või on kaasatud allpool kirjeldatud tegevustesse, eelkõige seoses kinnisvara ostmise ja müümisega:
 - traditsiooniline müüja esindamine ainuesinduslepingu alusel (ja ka ilma ainuesinduseta);
 - traditsiooniline ostja esindamine ainuesinduslepingu alusel (ja ka ilma ainuesinduseta);
 - ostja ja müüja esindamine samas tehingus;
 - riigisisesed ja piiriülesed suunamised;
 - oksjonitel esindamine ja oksjonipidajad;
 - finantsarveldus;
 - kinnisvaravahendus.
14. Juhend kehtib ka teiste spetsialistide - notarite, advokaatide, laenuandjate ja kinnisvara hindajate - suhtes, kui nad osalevad kinnisvara ostu ja müügiga seotud tegevustes või funktsioonides. Neid spetsialiste nimetatakse laias tähenduses kinnisvaraspetsialistideks, et hõlmata kinnisvaramaaklereid ja teisi professionaale.
15. Juhend võib olla kohaldatav ka kinnisvaraarendajatele, kes mõnel juhul võivad teha sarnaseid tegevusi nagu eespool kirjeldatud, sealhulgas vara müüki, kuid keda ei pruugita konkreetselt kirjeldada kinnisvaramaakleritena.
16. Riigid võivad pidada kasulikuks kohaldada juhendit ka pankadele ja teistele laenuasutustele, mis võivad hõlbustada kinnisvaratehinguid, näiteks hüpoteeklaenu andmist, ning teistele üksustele, kes pakuvad kinnisvara rahastamist, näiteks sõltumatutele hüpoteeklaenuandjatele, kui nad puutuvad kokku sarnaste ML/TF riskidega nagu kinnisvaraspetsialistid.
17. Mõnel turul võivad kinnisvaramaaklerid täita tehinguga seoses lisafunktsioone, näiteks teha hüpoteeklaenu hindamist, vara väärtuse hindamist või omandi üleandmist. rahapesuvastase töökonna soovitus 1 kohaselt peaksid riigid, lähtudes oma ML/TF riskide mõistmisest ja hindamisest, kaaluma rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise nõuete laiendamist neile kinnisvarasektori institutsioonidele, tegevustele, ettevõtetele ja kutsealadele, mis on ML/TF kuritarvitamise ohus, kui need ei ole rahapesuvastase töökonna standardites juba hõlmatud. Riigid peaksid lähtuma sellest, kus kinnisvaraga seotud riskid tegelikult paiknevad, mitte üksnes definitsioonidest.

Rahapesuvastase töökonna soovitude kohaldamine kinnisvarasektori kontekstis

18. Soovitused 18-21. Sisekontrollide ning välisfiliaalide ja tütarettevõtjate rakendamise, suurema riskiga riikide suhtes tugevdatud hoolsusmeetmete kasutamise ja kahtlastest tehingutest teatamise osas nõuab rahapesuvastane töökond, et kinnisvara ostu ja müügiga seotud kinnisvaraspetsialistid rakendaksid neid meetmeid samamoodi nagu teised kohustatud subjektid. Nõude eesmärk on maandada lünki, mis tulenevad hoolsusnõuete mittetäielikust rakendamisest ning kohustatud subjektide võimetusest rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise jõupingutustes riskipõhist lähenemisviisi piisavalt kasutada ja pädevate asutuste ning järelevalvajatega tõhusalt suhelda.
19. Soovitus 22. rahapesuvastase töökonna soovitus näevad ette, et kliendi hoolsus- ja andmete säilitamise meetmed ning riikliku taustaga isikute, uute tehnoloogiate ja kolmandatele isikutele tuginemise meetmed kehtivad kõigile professionaalidele. Soovitus sätestab kohustused kinnisvaramaakleritele, samuti advokaatidele, notaritele ja muudele sõltumatutele õigusspetsialistidele ning raamatupidajatele kinnisvara ostmise ja müümise kontekstis. rahapesuvastane töökond tunnistab, et riikidel võivad mõiste „kinnisvaramaakler” kohta olla erinevad definitsioonid ja arusaamad. Seetõttu tuleks rahapesuvastase töökonna nõuet tõlgendada lähtuvalt tegevusest, mitte konkreetsetest ametinimetustest või kutsealadest. Muude kohustuste kõrval peaksid kinnisvaraspetsialistid alati täitma hoolsuskohustusi tehingus oleva kinnisvara nii ostjate kui ka müüjate suhtes.
20. Soovitus 23. See rahapesuvastase töökonna soovitus täpsustab tingimusi, mille korral valitud kutserühmad (advokaadid, notarid, muud sõltumatud õigusspetsialistid ja raamatupidajad, väärismetallide ja -kividega kauplevad ning usaldus- ja äriühinguteenuste osutajad) peaksid rakendama soovitudes 18-21 sätestatud kohustusi. Soovitused 18-21 kehtivad kõigile professionaalidele, sealhulgas kinnisvaramaakleritele. Riigid peaksid arvestama soovitudes 23 esitatud täpsustusi, ilma et see piiraks soovitude 18-21 kohaldamist kõigile professionaalidele, sealhulgas kinnisvaramaakleritele, kes peavad kinnisvara ostu ja müügiga seotud tehingutes kahtlastest tehingutest teatama.

II OSA: rahapesuvastase töökonna RISKIPÕHINE LÄHENEMISVIIS RAHAPESU JA TERRORISMI RAHASTAMISE TÕKESTAMISELE

Riskipõhine lähenemisviis kontekstis

21. rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise riskipõhine lähenemisviis tähendab, et riigid, pädevad asutused, finantsasutused ja professionaalid peaksid tuvastama, hindama ja juhtima ML/TF riske, millega nad kokku puutuvad, ning võtma nende riskidega proportsionaalseid rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise meetmeid, et riske tõhusalt maandada. rahapesuvastase töökonna soovitusel peavad riskipõhist lähenemisviisi riigi rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise raamistik „oluliseks aluseks”. See on läbiv nõue, mida kohaldatakse kõigi asjakohaste rahapesuvastase töökonna soovitude suhtes.
22. rahapesuvastase töökonna soovitus 1, mis käsitleb riskide hindamist ja riskipõhise lähenemisviisi kohaldamist, määratleb riskipõhise lähenemisviisi kohaldamisala järgmiselt.
 - (a) Kes peaksid kuuluma riigi rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise režiimi alla? Lisaks sektoritele ja tegevustele, mis on juba rahapesuvastase töökonna soovitude kohaldamisalas, peaksid riigid laiendama oma režiimi täiendavatele institutsioonidele, sektoritele või tegevustele, kui need kujutavad suuremat ML/TF riski. Rangelt piiratud ja põhjendatud juhtudel võivad riigid kaaluda teatud institutsioonide, sektorite või tegevuste vabastamist mõnest rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kohustusest, kui täidetud on kindlaksmääratud tingimused, sealhulgas tõendatud madal ML/TF risk.
 - (b) Kuidas tuleks rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise režiimi kuuluvate isikute ja üksuste nõuete täitmist kontrollida? rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalvaja peaksid tagama, et kinnisvaraspetsialistid täidavad soovitus 1, soovitus 22 ja teiste asjakohaste soovitude kohaseid kohustusi. Järelevalvaja peaksid eraldi hindama kinnisvarasektori riske, et suunata riskide maandamist, ning arvestama riskipõhise lähenemisviisi raames lubatud kaalutlusruumi ulatust.
 - (c) Kuidas peaksid rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise režiimi kuuluvad isikud ja üksused nõudeid täitma? Suurema riski korral tuleb riskide juhtimiseks ja maandamiseks võtta tugevdatud meetmeid. Ennetusmeetmete ja kontrollide ulatus, aste, sagedus või intensiivsus peab suurema riskiga olukordades olema suurem. Kui kinnisvaraspetsialistid osalevad kliendi tehingutes, mis hõlmavad kinnisvara ostu ja müüki, peavad nad kohaldama järgmisi CDD meetmeid: kliendi ja tegeliku kasusaaja tuvastamine ning isikusamasuse kontroll; ärisuhte eesmärgi ja olemuse mõistmine; vajaduse korral suhte pidev jälgimine; kliendi vara ja rahaliste vahendite allikate tuvastamine ja kontrollimine. Üldiselt võib madalama riskiga olukordades kontrollide aste, sagedus ja/või intensiivsus olla vähem range. Tavalise riskitaseme korral kohaldatakse standardseid rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kontrole.
 - (d) Kliendisuhete alustamise kaalumise. rahapesuvastane töökond ei nõua, et kinnisvarasektor väldiks ML/TF riske täielikult. Riskile vastuvõtlikuks tunnistatud kinnisvaraspetsialistid võivad jätkata tegevust sektoris või teatud kliendiliikidega, kui piisavad maandamismeetmed on olemas. Ka siis, kui kliendile osutatavad teenused on riskihindamise põhjal ML/TF riskide suhtes haavatavad, ei tähenda see, et kõik kinnisvaraspetsialistid ja kõik nende kliendid või teenused kujutaksid suuremat riski, kui piisavad riskimaandamise meetmed on rakendatud.
23. Täpne, õigeaegne ja objektiivne teave ML ja TF riskide kohta on tõhusa riskipõhise lähenemisviisi eeltingimus. Soovituse 1 tõlgendusemärkus nõuab, et riikidel oleksid mehhanismid riskihindamiste tulemuste kohta asjakohase teabe edastamiseks kõigile pädevatele asutustele, kutseala isereguleerivatele organitele, finantsasutustele ja professionaalidele. Kui teave ei ole hõlpsasti kättesaadav – näiteks kui pädevatel asutustel puuduvad riskide hindamiseks piisavad andmed, nad ei saa olulist ML/TF riskide ja ohtude teavet jagada või teabele juurdepääs on piiratud –, on kinnisvaraspetsialistidel keeruline ML/TF riske õigesti tuvastada.
24. Soovitus 34 nõuab, et pädevad asutused, järelevalvaja ja kutseala isereguleeruvad organid koostaksid suuniseid ning annaksid finantsasutustele ja professionaalidele tagasisidet, et aidata neil rakendada riiklikke meetmeid rahapesu ja terrorismi rahastamise vastu. Sellised suunised ja tagasiside võimaldavad asutustel ja ettevõtetel ML/TF riske tuvastada ning oma riskimaandamisprogramme vastavalt kohendada.

Vastutuse jaotamine riskipõhise lähenemisviisi raames

25. Tõhus riskipõhine režiim tugineb riigi õiguslikule ja regulatiivsele lähenemisele ning peegeldab finantsasutuste ja professionaalide sektorite olemust, mitmekesisust, küpsust ja riskiprofiili. Kinnisvaraspetsialistid peaksid tuvastama ja hindama oma ML/TF riske, võttes arvesse olemasolevate riskihindamiste tulemusi, tutvudes valitsuse riskihinnanguga kooskõlas soovitus 1 ning riikliku õigus- ja regulatiivraamistikuga, sealhulgas oluliste riskivaldkondade ja nendega seotud maandamismeetmetega.
26. Kinnisvaraspetsialistid peavad astuma asjakohaseid samme, et neil oleksid poliitika, kontrollid ja protseduurid, mis võimaldavad tuvastatud riske tõhusalt juhtida ja maandada. Kui ML/TF riskid on suuremad, peaksid kinnisvaraspetsialistid olema täiendavad maandamismeetmed ning nad peaksid kohaldama tugevdatud hoolsusmeetmeid, arvestades, et riiklik õigus või regulatsioon ei pruugi täpselt ette kirjutada, kuidas neid suuremaid riske maandada (näiteks pideva tugevdatud seire taseme erinevused).
27. Riigid võivad arvesse võtta ka pädevate asutuste tõendeid sektori nõuetele vastavuse taseme ning sektori ML/TF riskidega tegelemise kohta. Riigid, kus kinnisvarasektor või sellega seotud funktsioonid on alles kujunemas või kus

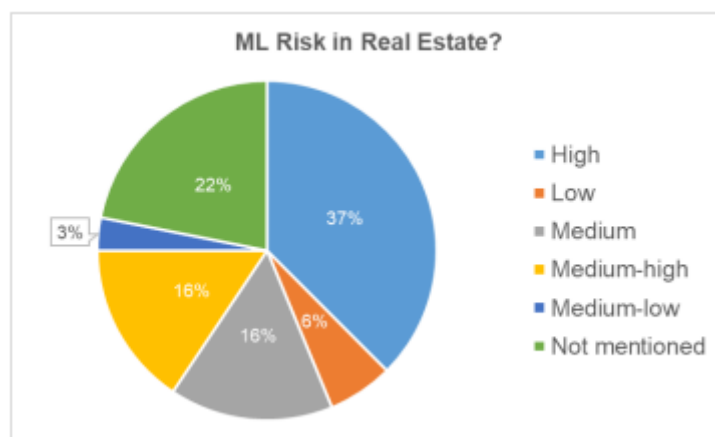
õiguslik, regulatiivne ja järelevalveraamistik on alles arenemisjärgus, võivad järeldada, et kinnisvaraspetsialistid ei ole veel täielikult valmis ML/TF riske tõhusalt tuvastama ja juhtima. Sellisel juhul võib olla asjakohane pöörata kinnisvaraspetsialistide, teiste professionaalide ja sektoriga seotud pankade rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise nõuetele täiendavat tähelepanu ja järelevalvet, kuni sektor on küpsem ja suudab ML/TF riske paremini maandada.

Riskipõhise lähenemisviisi ühise arusaama kujundamine

28. Riskipõhise lähenemisviisi tõhusus sõltub sellest, et pädevatel asutustel, järelevalvajatel ja kinnisvaraspetsialistidel oleks ühine arusaam, mida see lähenemisviis tähendab, kuidas seda kohaldada, millised on riskid ja kuidas ML/TF riskidega tegeleda. Lisaks õigus- ja regulatiivraamistikule, mis määratleb kinnisvaraspetsialistidele antud kaalutlusruumi, nõuab riskipõhine lähenemisviis tuvastatud riskidega tegelemist. Pädevad asutused peaksid kinnisvaraspetsialistidele esitama teavet ja juhiseid regulatiivsete arengute, sealhulgas konkreetsete eeskirjade, ning hinnatud riskide kohta, et aidata neil täita õiguslikke ja regulatiivseid rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kohustusi. Oluline on soodustada pädevate asutuste ja sektori vahelist jätkuvat ning tõhusat suhtlust.
29. Edukas riskipõhine lähenemisviis peab arvestama ka rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise raamistike kattuvust mitte-kinnisvaraspetsialistide puhul, kes tegutsevad kinnisvarasektoris, näiteks pankurid, advokaadid ja raamatupidajad. Pädevad asutused, järelevalvajad ja rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise režiimi alla kuuluvad asjaomased spetsialistid peaksid mõistma oma individuaalseid kohustusi ja ML/TF riske, olles samas teadlikud sektori üldisest regulatiivsest raamistikust. Samuti võib ebaseadusliku tegevuse alusrisk väheneda, kui eri vahendajad või tehinguprotsessi eri etapid on erineval viisil hõlmatud.

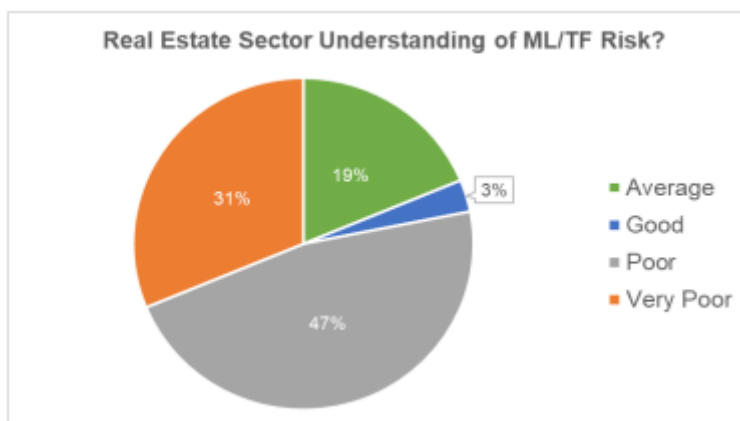
ML/TF riski tuvastamine kinnisvarasektoris

30. Selle projekti jaoks kogutud andmed viitavad sellele, et oluline osa rahapesuvastase töökonna neljandas vastastikuse hindamise voorus hinnatud riikidest peab kinnisvarasektorit suure ML/TF riskiga sektoriks.



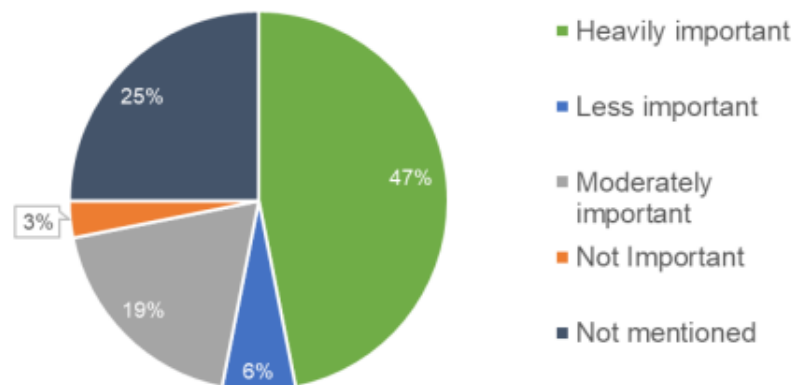
Joonis 2.1. ML/TF riski tase kinnisvarasektoris. Risk hinnati kõrgeks 37%, madalaks 6%, keskmiseks 16%, keskmisest kõrgemaks 16%, keskmisest madalamaks 3% ning 22% juhtudel ei olnud seda mainitud.

31. Uuritud riikidest 37% leidis, et sektoriga seotud risk on kõrge, võrreldes 9% riikidega, kes pidasid seda madalaks või keskmisest madalamaks. See, millisel määral jurisdiktsioonid peavad ML/TF riski kõrgeks, aitab kujundada konkreetseid suuniseid ja riskipõhise lähenemisviisi rakendamise ulatust.



Joonis 2.2. ML/TF riski mõistmine. Kinnisvarasektori ML/TF riski mõistmist hinnati keskmiseks 19%, heaks 3%, nõrgaks 47% ja väga nõrgaks 31% juhtudel.

32. Lisaks on leitud, et riikide kinnisvarasektorid mõistavad asjakohaseid ML/TF riske halvasti. 2021. aasta seisuga viitas 78% neljanda hindamisvoorust vastastikustest hindamisaruannetest selles valdkonnas nõrgale või väga nõrgale hinnangule. Sektori madal ML/TF riskiteadlikkus näib olevat enamasti seotud sektori olemuse, suuruse ja funktsioonidega (väikesed kohalikud ettevõtted väheste ressursidega), mis raskendab riskidest, kuritegelikest suundumustest ja potentsiaalsetest ühistest ohtudest ühise arusaama kujundamist.
33. Kogutud andmed riikide arusaama kohta kinnisvarasektori ML/TF riskidest näitavad, et rahapesuvastase töökonna standardite rakendamine vajab jätkuvalt parandamist ning ML/TF riskide mõistmine on madalam kui teistes professionaalide sektorites ja finantsasutustes.
34. Eeldatav madal ML/TF riskide mõistmise tase muutub eriti oluliseks, kui seda hinnata seoses sektori tuvastatud kõrgete riskidega.
35. Kinnisvarasektori riskimõistmist tuleks parandada, et võimaldada sektorispetsiifiliste ohtude suhtes sobivate maandamisstrategiatega kasutuselevõttu.



Joonis 2.3. Kinnisvarasektori kaal riikide majanduses. 47% riikidest pidas sektorit väga oluliseks, 19% mõõdukalt oluliseks, 6% vähem oluliseks, 3% mitteoluliseks ja 25% ei maininud seda.

36. rahapesuvastase töökonna leidude koondhinnang viitab vajadusele parimaid tavasid täpsustada ning rahapesuvastase töökonna standardite üldist järgimist parandada. Riskipõhise lähenemisviisi tugevam rakendamine peaks võimaldama nii riikidel kui ka praktikuil vastata tuvastatud riskidele ja ohtudele viisil, mis sobib nende riikide konteksti, suutlikkuse ja vajadustega.
37. ML/TF riskide tuvastamine kinnisvarasektoris ning nende leidude selge edastamine, et need saaksid olla osa üldisest strateegiast, on riikide ja reguleeritud sektorite rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise tõhususe alus. rahapesuvastase töökonna meetodika kohaselt on tõhusate rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise regulatiivraamistikega riikides süsteemid, kus „rahapesu ja terrorismi rahastamise riskid on mõistetud ning vajaduse korral koordineeritakse riigisisest tegevusi rahapesu, terrorismi rahastamise ja leviku rahastamise vastu”.
38. Nagu mitmes rahapesuvastase töökonna dokumendis ja juhendis on varem märgitud, on ML/TF risk igas riigis olemuslikult ainulaadne ning võib erineda ka kinnisvaraliikide lõikes (näiteks äri-, elamu- või muu kinnisvara). Samas esineb jurisdiktsioonide üleseid ühiseid haavatavusi, sest kurjategijad eelistavad sageli osta kinnisvara ebaseaduslike tuludega, kuna kinnisvara on väärtuslik vara. Selliste ostude hindamine aitab tuvastada ML/TF tegevuse suundumusi.

Sektorispetsiifilised ML/TF riskid

39. Nagu eespool märgitud, on rahapesuvastase töökonna ja FSRB liikmete kinnisvarasektori rahapesuvastase töökonna standardite tõhususe tagamisel püsivaks probleemiks standardite madalam rakendamistase ning sektori enda madalam riskimõistmine. Paljudes riikides ei nõuta kinnisvaraspetsialistidelt kahtlase tehingu teadete esitamist, kuigi nad käsitlevad suuri rahasummasid, sealhulgas sularaha, erinevatest allikatest, mis pärinevad suure riskiga jurisdiktsioonidest või ärisuhetest. Järelevalvajatel ja teistel pädevatel asutustel ei pruugi olla suutlikkust jälgida kinnisvaraspetsialistidega seotud üksikuid ega koondtehingu. See võib raskendada konkreetsete ML/TF riskide tuvastamist kinnisvarasektoris. Kast 2.2 koondab mõned kinnisvara kaudu tuvastatud kuritegeliku käitumise juhtumiuuringud; täiendavad näited on lisas A.

Kast 2.2. Kuritegelik tegevus kinnisvara kaudu

- Hr X mõisteti 2019. aasta aprillis süüdi kelmuses ja rahapesus ning talle määrati kaheksa-aastane vangistus. Hr X ja tema kaasosaline hr Y, kes oli varem kelmuse eest süüdi mõistetud, pöördusid advokaadi poole, et osta 350 000 naela väärtuses kinnisvara. Advokaadi toimikus muudeti seejärel nimi hr Y partneri nimeks. Ajavahemikul 18. detsembrist kuni 12. veebruarini 2019 laekus X ja Y advokaadi kliendikontole mitu tellimata elektroonilist makset kogusummas 250 025 naela. Raha pärines täies ulatuses piiratud vastutusega äriühingu (äriühing A) pangakontolt, mille direktor ja ainus volitatud allkirjastaja oli tehingute ajal Y partner. Rahapesueeskirjade

kohaselt palus advokaat Y partneril korduvalt tõendada vahendite päritolu, kuid tõendeid ei esitatud. Hr Y muutis ostetava kinnisvara nime mitu korda ning teatas lõpuks advokaadile, et vajab raha tagasi. Advokaat esitas nõusoleku saamiseks SARI, paludes luba raha kliendile tagastada; luba ei antud ja raha konfiskeeriti kuritegelikul teel saadud tulu seaduse (POCA) alusel. Kui advokaat oleks kliendikontole laekunud ettemakse tagastanud, oleks ta võimaldanud rahapesu.

- Üksus E tegutses riigis C veebipõhise inimeselt-inimesele laenamise finantsettevõttena, kuni ametiasutused avastasid, et tegemist oli ulatusliku Ponzi skeemiga. Muu hulgas kavandati üksuse E Ponzi skeemi tulused kasutada Singapuris üle 23 miljoni Singapuri dollari väärtuses eramu ostmiseks. Kinnisvaramaakler suunas väliskliendi, kes soovis osta Singapuris kinnisvara, Singapuri advokaadi juurde omandi üleandmise tehinguks. Advokaat avastas hiljem, et välisklient oli oma koduriigis vahistatud seoses üksuse E Ponzi skeemiga ning teda uuriti kelmuse tõttu. Advokaat ja kinnisvaramaakler kahtlustasid, et kliendi esitatud raha vara ostmiseks oli ebaseaduslik tulu, kuid nad ei esitanud korruptsiooni, narkokaubanduse ja muude raskete kuritegude seaduse alusel nõutud kahtlase tehingu teadet. Lõpuks arestiti kinnisvara ja muu asjakohane tulu summas 27 miljonit Singapuri dollarit. Need tulud tagastati edukalt riiki C.
- Pr X on ELi välise riigi kodanik. Ta ei ole Prantsusmaal maksuresident. Ta soovis osta Lõuna-Prantsusmaal kolme miljoni euro väärtuses kinnisvara. Läbirääkimiste käigus ütles ta, et raha makstakse tema abikaasa pangakontolt, mis asub maksusadamana tuntud riigis. Formaalsused viis lõpule füüsiline isik, kes oli sündinud riigis, mida Prantsuse rahapesu andmebüroo TRACFIN peab ML/TF riskidega riigiks. Sellel isikul oli volitus müügilepingule alla kirjutada. Avatud andmebaasides tehtud uurimise järel selgitas TRACFIN välja, et pr X oli riikliku taustaga isiku abikaasa ning see isik oli oma riigis tuntud omastamise poolest. Seda teavet kinnitas pr X päritoluriigi rahapesu andmebüroo. Lisaks oli selle paari suhtes kohaldatud varade külmutamist.
- 2021. aasta veebruaris tunnistas Kentucky kinnisvaraadvokaat end süüdi rahapesus, kuna ostis kinnisvara eesmärgiga varjata ebaseaduslikust spordikihlveost saadud tulu. Advokaat tegutses koos teise ebaseadusliku kihlveoga seotud isikuga, et varjata ebaseaduslikke tuluseid ärikinnisvarasse investeerimise kaudu. Skeemi osana kasutas advokaat raha, mille kohta ta teadis, et see pärineb ebaseaduslikust kihlveost, et osta kinnisvara omavaid äriühinguid. Nende ostude tegemisel varjas advokaat teadlikult ebaseadusliku hasartmänguga seotud isiku osalust ja omandit.
- Peamiselt samast rahvusest välismaalastest koosnenud kuritegelik rühmitus asutas äriühingu, mille tegevusalaks oli „uute ja kasutatud pangautomaatide ost ja müük“, ning sõlmis maineka krediidiastutusega kokkuleppe nende pangautomaatide käitamiseks riigi turismipiirkondades. Pangautomaatidesse paigaldati kiibid, mis kopeerisid krediit- ja deebetkaartide andmeid ning mida kasutati sularaha väljavõtmiseks. „Uute ja kasutatud pangautomaatide“ ettevõtte teenis miljoneid ning muutus üheks maailma suurimaks skimming’u operaatoriks. Pettusest saadud raha integreeriti finantssüsteemi, investeerides miljoneid kinnisvarasse teise kinnisvaraäriiga seotud äriühingu kaudu, mille seadusliku esindajana esines rühmituse juht. Tähelepanuväärne on, et rühmituse juht lõi rahapesuskeemi jaoks mitmesuguseid äriühingulisi seoseid erinevate füüsiliste ja juriidiliste isikutega (rühmituse liikmetega). Mõned rühmituse liikmed ostsid ebaseadusliku tuluga mitmesugust kinnisvara, luksusautosid ja kellasid ning mõned osalesid hasartmängudes.

Allikas: Ühendkuningriik, Prantsusmaa, Ameerika Ühendriigid, Singapur ja Mehhiko.

Kinnisvarasektori üldised ML/TF riskid

40. Kurjategijad eelistavad sektoreid, kus kohaldatakse või arvatakse kohaldatavat vähem põhjalikke regulatsioone ja maandamismeetmeid või kus järelevalve on nõrk. Kinnisvara ostmise võimaldab liigutada suuri rahasummasid korraga ühe tehinguga, mitte mitme väiksema väärtusega tehinguna. Paljudes riikides on asjakohased rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise nõuded minimaalsed. Erinevalt pangandusest, kindlustusest, rahateenuste ettevõtetest ja muudest sektoritest ei hoiu kinnisvara ostjad ja müüjad tavaliselt pikaajalist suhet reguleeritud üksusega. See muudab järelevalvajatel ja kinnisvaraspetsialistidel tehingute ahelate uurimise ja kahtlase tegevuse tuvastamise keerulisemaks. Tehingute olemus vähendab ka kliendiprofiilide mõistmise taset ning motivatsiooni kliendi hoolsusmeetmetesse investeerida ja neid nõuetekohaselt rakendada.
41. Paljudes riikides on vähe vahendeid, et määrata kindlaks kinnisvaratehingute taga olevate tegelike kasusaajate kohta piisav, täpne ja ajakohane teave. Mõnes riigis puudub nõue koguda sellist teavet, sealhulgas tegeliku kasusaaja teavet, või kinnisvaratehingus kasutatud vahendite allikat. Paljudel riikidel puuduvad ka piisavad ja kättesaadavad mehhanismid, kust kinnisvara tegelike kasusaajate teavet oleks uurimis- või analüütilistel eesmärkidel lihtne leida. Tegeliku kasusaaja teabe läbipaistvuse puudumine võimaldab kurjategijatel kuritarvitada variisikuid ning juriidilisi isikuid ja õiguslikke moodustisi, näiteks varifirmasid ja usaldusfonde, varjates oma osalust ML/TF tegevustes.
42. Mõnes riigis pakub kinnisvara kurjategijatele ja korrumpeerunud poliitiliselt mõjukatele isikutele (PEP-id) ka täiendavaid eeliseid, näiteks aitab see kaasa elamisloa ja/või kodakondsuse saamisele, loob lugupeetava ühiskondliku kuvandi ning annab kohe kasutatava materiaalse hüve, mille väärtus võib aja jooksul kasvada. Kinnisvara on sageli stabiilne investering ja väärtust kasvav vara, mis võib tulu teenida. Nii äri- kui ka elamukinnisvara võib olla kurjategijatele atraktiivne vahend. Kuritegelikud võrgustikud ja narkokaubitsejad on ostnud kinnisvara varustamismajana või ebaseaduslike narkootikumide kasvatamise, tootmise või levitamise kohana kasutamiseks. Kui mõnel juhul ei saa kurjategijad finantsvarasid käegakatsutavalt kasutada, siis kinnisvara puhul see nii ei ole, mis suurendab selle atraktiivsust kuritegeliku tulu vahendina.

43. Kinnisvarasektori edukas rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalve peab arvestama tegeliku omandi varjamist, mida võimaldavad juriidilised isikud ja õiguslikud moodustised, tunnistades samas, et üksikisikutel võib olla õiguspäraseid põhjusi neid vahendeid kinnisvara ostmiseks kasutada, näiteks privaatsuse tagamiseks või maksude planeerimise eesmärgil.
44. Mitmes jurisdiktsioonis on mõned riikliku taustaga isikud püüdnud pesta ebaseaduslikult saadud vahendeid nii elamu- kui ka ärikinnisvarasektori kaudu. Riikliku taustaga isikud, kes kuritarvitavad oma positsiooni isiklikuks rikastumiseks, kujutavad kinnisvarasektorile ja laiemale finantssektorile suurt rahapesuriski, arvestades nende sidemeid riigiasutustega ja võimalikku juurdepääsu riigi rahalistele vahenditele.
45. Ärikinnisvara võib olla rahapesu suhtes eriti haavatav, sest äriühingutest ostjad ja müüjad kasutavad investeringute ja tulu eesmärgil selliste kinnisvaraobjektide otsimisel sagedamini juriidilisi isikuid ja õiguslikke vahendeid. Lisaks võib nende kinnisvaraobjektide kõrge väärtus nõuda mitut rahastamisliiki, mis võib raskendada vahendite allika tuvastamist.
46. Mõnel juhul võivad kurjategijad panga või muu laenuandja käest laenu saamiseks võltsida teavet, näiteks varaandmeid, kasutada võltsitud või varastatud identiteete või esitada valeandmeid sissetuleku kohta. Sellistel juhtudel ei pruugi kurjategijatel olla kavatsust raha kinnisvara omandamiseks kasutada, vaid nad võivad püüda kasutada kinnisvaralaenu vahendite päritolu varjamiseks mõneks muuks otstarbeks. Ebaseaduslikku tulu võib kasutada laenude tagasimaksmiseks, võimaldades kurjategijatel paigutada ebaseaduslikud tulud finantssüsteemi. Mõnel juhul võivad kurjategijad tugineda kaasosalistele pankuritele ja laenuspetsialistidele, et saada hüpoteeklaen ja vältida avastamist. Samuti võivad nad kasutada näilisi ostjaid või variisikuid hüpoteegi saamiseks.
47. Rahastamata ostude puhul on kaasosaliste spetsialistide risk veelgi olulisem, sest tehingupooled võivad vältida kõrgelt reguleeritud finantsasutuste kaudu rahastuse hankimist tehingu lõpuleviimiseks. See võimaldab kinnisvaraspetsialistidel teadlikult või teadmatult hõlbustada kurjategijate kinnisvaraoste, täitmata finantsasutustele kehtivaid CDD kohustusi. Risk võib suureneda riikides, kus tegeliku kasusaaja nõuded on minimaalsed.
48. Kurjategijad võivad püüda rahapesu läbi viia, makstes kinnisvara eest tegelikust väärtusest kõrgemat või madalamat hinda. See võib viidata, et kinnisvara ei ole mõeldud õiguspäraseks kasutamiseks ning tehing on kavandatud ebaseadusliku tegevuse või tulu varjamiseks. Lisaks võib suurte rahapesuks kasutatavate summade suunamine kinnisvaraturule, eriti olukorras, kus ostjad ei ole hinnatundlikud, põhjustada eluasemehindade märkimisväärtset tõusu. See omakorda võib raskendada taskukohase eluaseme leidmist tegelikel koduostjatel.
49. Paljudel juhtudel võivad piiriülesed kinnisvaraostud kujutada praktikutele ja järelevalvajatele kõrgendatud riske, eriti kui ostja asub suure riskiga jurisdiktsioonis. See võib hõlmata juhtumeid, kus tehingu eesmärk on küsitav, näiteks mitte elamiseks, või kui tehingu väärtus on ostja või turu jaoks ebatavaline.

ML/TF riskide tuvastamise tähtsus edukaks riskipõhiseks lähenemisviisiks

50. Riigid peavad tagama, et kõik kinnisvarasektoriga seotud pädevad asutused ja professionaalid oleksid teadlikud sektori ainulaadsetest riskidest, mis on tuvastatud riiklikes riskihindamistes. Sõltuvalt pädevate asutuste ja kinnisvarasektori üldisest ülesehitusest on iga riigi riskid, riskihindamised ja maandamisstrateegiad ainulaadsed.
51. Kinnisvarasektor ei piirdu elamukinnisvaraga. Riskide tuvastamisel tuleks arvesse võtta kõiki kutsealasid, mis osalevad elamu- ja ärikinnisvaratehingutes ning mis tahes muudes rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise riskiga kinnisvaraliikides, sealhulgas advokaate, pankureid, laenuandjaid, investeerimisnõustajaid, arveldusettevõtteid, kindlustajaid ja teisi. Nad peaksid olema teadlikud riiklikust riskihindamisest ja strateegiast ning osalema riskimaandamisstrateegiates.
52. Kokkuvõttes on kinnisvarasektor kuritarvitamisele vastuvõtlik ning võib aidata kurjategijatel ebaseaduslikku tegevust toime panna või kuritegelikku tulu pesta. Varasem rahapesuvastase töökonna aruanne tuvastas ja koondas mitu tegevust, mis võivad viidata, kuigi mitte lõplikult tõendada, rahapesule kinnisvarasektori kaudu. Käesolev juhend lisab nendele tüpoloogiatele järgmised:
- keerukate laenude või krediidirahastuse kasutamine;
 - mittefinantsspetsialistide kasutamine;
 - äriühinguliste vahendite või keerukate struktuuride kasutamine;
 - selgitamata virtuaalvarade kasutamine;
 - kinnisvara hindamise või väärtuse manipuleerimine;
 - rahainstrumentide kasutamine;
 - selgitamata sularahamaksud;
 - kliendikontode kasutamine;
 - kinnisvara ehitus ja renoveerimine;
 - ärikinnisvara kasutamine ja ostmise viisil, mis ei ole kooskõlas ärilise eesmärgiga.

ML/TF riski hindamine

53. Riskide hindamise protsess peaks olema terviklik ning hõlmama kõigi asjakohaste sidusrühmade panust ja osalemist. Riiklik riskihindamine ei pea olema üksainus ametlik protsess või dokument; pigem on see mehhanism, mis võimaldab pädevatel asutustel, järelevalvajatel ja professionaalidel, sealhulgas kinnisvaraspetsialistidel, kujundada ja rakendada meetmeid tuvastatud riskide maandamiseks täpse ning ajakohase teabe põhjal.

54. Poliitikakujundajad koostöös õiguskaitseasutuste, rahapesu andmebüroode, määratud pädevate asutuste, järelevalvajate, finantsasutuste ja kinnisvarasektori esindajatega on parimal positsioonil oma teadmiste ja kogemuste kasutamiseks, et töötada välja riskipõhine lähenemisviis, mis sobib konkreetse riigi kontekstiga. Nende hinnangud ei ole staatilised ning muutuvad aja jooksul vastavalt asjaolude arengule, ohtude muutumisele ja maandamise toimimisele. Seetõttu on teabe ja teadmiste jagamine eri ametkondade ja üksuste ning kinnisvarasektoriga oluline.
55. Riskide hindamise protsessi võivad toetada erinevad mehhanismid, mis sõltuvalt kontekstist aitavad tuvastatud riske paremini mõista ja tugevdada riskihindamisi. Näiteks:
- Avaliku ja erasektori asutused võivad nii ametlike kui ka mitteametlike koostöövormide kaudu saada kasu teabevahetusest ning aruteludest sektori üldiste ja spetsiifiliste rahapesu ja terrorismi rahastamise (ML/TF) riskide üle. Selline koostöö võimaldab pädevatel asutustel olla teadlik erasektori tuvastatud riskidest, sest erasektor haldab sageli mitmesuguseid rahapesu ja terrorismi rahastamise riskiga süsteeme ja protsesse. Samal ajal võimaldab see jagada teavet riiklike prioriteetide kohta, mis võib parandada erasektori võimet riske riskipõhise lähenemisviisi kohaselt maandada.
 - Rahapesu ja muu kuritegeliku tegevusega seotud juhtumite läbivaatamine pärast uurimise lõppemist, näiteks anonümiseeritud juhtumianalüüsides abil, võimaldab nii pädevatel asutustel kui ka erasektoril paremini mõista rahapesu ja terrorismi rahastamise tüpoloogiaid. See võib toetada riskide tõhusamat hindamist ning nende maandamiseks sobivate meetmete rakendamist.
 - Asjakohastel juhtudel võib täiendava teabe kogumine sektori spetsiifiliste ML/TF-riskide ja nendega seotud probleemide kohta usaldusväärsetest allikatest või ekspertidelt aidata kaasa riskide täpsemale hindamisele ning tõhusamate maandamisstrateegiatega väljatöötamisele.
 - Pädevad asutused võivad kaaluda ka neile kättesaadavate mitteavalike vahendite kasutamist riskide hindamiseks, mis lõpuks suunavad rahapesu ja terrorismi rahastamisega tegelemist. Näiteks kui teatud tehinguliiki peetakse konkreetsetes jurisdiktsioonides potentsiaalselt riskantseks - näiteks teatud künnist ületavad sularahas kinnisvaraostud -, võivad pädevad asutused suunata nendes tehingutes osalevaid üksusi ostuteavet registreerima, et hõlbustada andmete kogumist ja parandada ametiasutuste arusaama. Võimaluse korral on STR teave samuti kriitiline vahend avalikele asutustele, sest nad on ainulaadses positsioonis seda konfidentsiaalset teavet analüüsima.
56. Tuleks välja töötada suunised, mis täpsustavad, millised asjaolud kinnisvaratehingutes kujutavad suurt riski. Näiteks advokaatidelt, notaridelt ja teistelt füüsilisest isikust õigusnõustajatelt ei nõuta soovitusel 23 tõlgendusemärguse kohaselt kahtlastest tehingutest teatamist, kui teave saadi olukorras, kus see kuulub õiguspäraselt ametisadaluse või õigusprofessionaalse privileegi alla. Riiklike riskide hindamisel tuleb seda privileegi arvesse võtta, sest õigusspetsialistid osalevad sageli kinnisvaratehingutes. Oluline on, et advokaadid ja teised mõistaksid: need privileegid ei tohiks kehtida petturlike tehingute või kuritegeliku tegevuse suhtes. Kui riiklik riskianalüüs näitab, et teatud kinnisvaratehingud, milles õigusspetsialistid osalevad, on kõrge riskiga ja õigusprivileeg takistab nendel juhtudel rahapesu andmebüroole teatamist, peaksid poliitikakujundajad võtma asjakohaseid sihipäraseid meetmeid puuduste kõrvaldamiseks.
57. Selle küsimuse suunised peaksid aitama järelevalveasutustel koguda rohkem teavet ametisadaluse juhtumite kohta ning aitama erasektori sidusrühmadel hinnata ja mõista oma riske ning panustada sobivalt kõrgete riskide tõkestamise kinnisvaratehingutes. Lisaks teatud kinnisvaratehingute kohta laia teabe kogumisele toetab sellega kaasnev läbipaistvus ka riskimaandamist.

Kast 2.3. Kahtlastest kinnisvaratehingutest teatamine õigusspetsialistide poolt

Saksamaa hindas oma riiklikus riskihindamises kinnisvarasektori kõrgendatud rahapesuriskiga sektoriks. Tuvastatud probleemid põhjustasid kogu riiklikus kinnisvarasektoris suurenenud riski. Seejuures peeti üheks peamiseks riskiteguriks ametisadaluse hoidmise kohustust.

Seetõttu kehtestati õigusnõustajatele teatamiskohustus, tagamaks, et õigusprofessionaalne privileeg ei välista STRi esitamist. Õigusnõustajad peavad kinnisvaratehingute kontekstis rahapesu andmebüroole teatama järgmistest standardiseeritud asjaoludest:

- kinnisvara omandamine seoses suure riskiga kolmandate riikidega (EL) või strateegiliste puudustega riikidega (rahapesuvastane töökond);
- kui osaline või tegelik kasusaaja on kantud Euroopa Liidu Nõukogu ühise välis- ja julgeolekupoliitika valdkonnas otsustatud majandussanktsioonide nimekirja;
- teadlikult ebaõige või mittetäielik teave osalise või tegeliku kasusaaja identiteedi kohta;
- kogu ostuhinna või selle osa maksmine sularahas või krüptovarades;
- oluline erinevus ostuhinna ja tegeliku turuväärtuse vahel.

Allikas: Saksamaa.

58. Riikliku riskihindamise lõppeesmärk on suurendada nii avaliku kui ka erasektori teadlikkust ja teadmisi ML/TF riskidest viisil, mis võimaldab riikidel ja erasektoril kujundada asjakohaseid strateegiaid riskide käsitlemiseks. See peaks suunama ressurside kasutamist kooskõlas riikliku ML/TF vastase strateegiaga.

ML/TF riski juhtimine ja maandamine

59. Riigid peaksid võtma tugevdatud meetmeid olukordade juhtimiseks ja maandamiseks, kus ML/TF risk on kõrgem. Madalama riskiga olukordades võib kohaldada vähem rangeid meetmeid, kui see on riikliku või muu riskihindamisega põhjendatud.
- Riigid võivad otsustada mitte kohaldada mõningaid rahapesuvastase töökonna soovitusi, mis nõuavad kinnisvaraspetsialistidelt teatud tegevusi, kui: (i) on tõendatud madal rahapesu ja terrorismi rahastamise risk ning see toimub rangelt piiratud ja põhjendatud asjaoludel ning on seotud teatud kinnisvaramaaklerite kategooria või tehinguliigiga; või (ii) füüsiline või juriidiline isik teeb finantstegevust juhuslikult või väga piiratud ulatuses nii, et ML/TF risk on madal ja soovitus 1 tõlgendusmärkuse punkti 6 erandid on täidetud.
 - Lihtsustatud meetmete kohaldamiseks peavad riigid hindama, kas teatud klientide või toodetega kaasneb madalam risk. Kui see on tõendatud ja asjakohased tingimused on täidetud, tuleb määrata vajalikud rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise meetmed ja nende rakendamise ulatus. Konkreetsed rahapesuvastase töökonna soovitusel kirjeldavad üksikasjalikumalt, kuidas see üldpõhimõtte eri olukordades kehtib. Riskid võivad aja jookul muutuda ning neid tuleks jälgida, et madala riskitaseme hinnang püsiks kehtiv.
60. Kinnisvaraspetsialistide järelevalveasutused peaksid olema sõltumatud ning neil peaksid olema sobivad vahendid huvide konflikti vältimiseks juhul, kui järelevalvet teostavad kutseala isereguleeruvad organid. Nad peaksid kasutama oskuslikke ja usaldusväärseid töötajaid ning omama oma vastutusele vastavaid teadmisi ja tehnilisi vahendeid. Samamoodi peavad kliendi hoolsusmeetmete, kahtlaste teadete esitamise või tehingute jälgimise eest vastutavad teenuseosutajad tagama, et neil on nende ülesannete täitmiseks vajalik oskusteave ja ressursid. Näiteks kinnisvaraspetsialistid, kes peavad klientide kaasamisel korrapäraselt tegema palju päringuid, võivad kaaluda oskusliku ja usaldusväärse eripersonali kaasamist, kes on sobivalt värvatud ja kontrollitud (vajaduse korral oskuste, teadmiste, aususe ja/või karistusregistri osas). Sellised kinnisvaraspetsialistid kaaluvad tõenäoliselt ka mitmesuguseid tehnoloogilisi võimalusi, sealhulgas tehisintellekti ja tarkvaraprogramme, mis on nüüd selleks kättesaadavad.
61. Uute või innovaatiliste tehnoloogiliste vahendite kasutamist rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise rakendamise hõlbustamiseks tuleks julgustada osana proaktiivsest lähenemisest ML/TF riski tuvastamisele ja maandamisele. Riskipõhise lähenemisviisi rakendamine ei pea tähendama täiendavat pingutust või koormust; pigem peaks see peegeldama tuvastatud ja hinnatud ML/TF riske ning maandamisressursside asjakohast kasutamist.
62. Kinnisvaraspetsialistid peaksid välja töötama sisepoliitika, protseduurid ja kontrollid ning sobiva taustakontrolli ja uurimise, et tagada kõrged standardid selliste rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise ülesandete täitvate spetsialistide palgamisel.
63. Kinnisvaraspetsialistid peaksid samuti välja töötama või omama pidevat koolitusprogrammi spetsialistidele. Selliseid programme võivad hõlbustada või pakkuda ka maaklereid ja kinnisvarasektorit esindavad kutseühendused. Kinnisvaraspetsialistide koolitus peaks vastama nende vastutuse keerukusele.

Kast 2.4. Riskide juhtimine ja maandamine rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise elektrooniliste vahenditega ELis - juhtumiuuringud Slovakiast ja Belgiast

Belgia. 2017. aastal Belgia turule toodud nn AML-vahend sündis Belgia erasektori tehnoloogiaarendaja, Belgia kinnisvaramaaklerite kutseinstituudi, rahapesu andmebüroo ning föderaalse avaliku teenistuse majandusvaldkonna koostöös. Vahend juhib ja nõustab kinnisvaramaaklereid ning teisi protsessis osalevaid pooli rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kohustuste täitmisel, pakkudes järgmisi peamisi digitaalseid funktsioone: klientide ja lepingupoolte digitaalne sõelumine selge aktsepteerimispoliitikaga; häiretaseme ja riskiprofiili automaatne hindamine; erinevad tehingutasemed; eskalatsiooniprotseduurid kinnisvarateenuste reguleerivale asutusele; võimalus automatiseeritud aastaaruanneteks; digitaalne arhiiv; Belgia regulaatori tugi ja tunnustus; mitme kutserühma, sealhulgas tavapersonali ja AML ametnike tugi.

See vahend on osutunud tõhusaks võimalike tehingutega seotud ML/TF riskide hindamisel ja maandamisel, võimaldades maakleritel otsustada, kas leping vastu võtta või sellest keelduda, tuginedes vahendi antud arvutuslikule nõuandele kliendi aktsepteerimise kohta. Kui leping vastu võetakse, arvutatakse ka riskiprofiil. Kontoritöötaja saab otsustada, kas aktsepteerida vahendi arvutatud riskiprofiili vastavalt valvsustasemele või edastada see AML ametnikule, kes saab omakorda otsustada, kas lepingud on sobiv aktsepteerida või kas asi tuleb kohalikele asutustele hindamiseks edastada. Tehingute puhul kasutatakse sarnast lähenemist. Kui nii ostja kui ka müüja profiilid sisestatakse vahendi süsteemi, tuleb vastata reale küsimustele, mille põhjal arvutab vahend uuesti riskiprofiili. Lisaks eeltäidetakse aastaaruanded automaatselt ja neid saab vahendi kaudu esitada; vahend peab ka digitaalset arhiivi. 2017. aasta mais tunnustas FPS Economy vahendit ametlikult Belgia turu jaoks. See tähendab, et kui vahendit kasutatakse ettenähtud viisil, loetakse kasutaja rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise nõuetele vastavaks.

Slovakkia. 2020. aastal võeti Slovakkias kasutusele kinnisvaramaaklerite AML-töövoo vahend, et lihtsustada ja digitaliseerida maaklerite tööprotsessi. Vahend võimaldab elektroonilist kliendituvastust (e-ID); riskihindamist, põhisõelumist ning riskitaseme automaatset tuvastamist; PEPi või sanktsiooninimekirja kantud isiku automaatset tuvastamist kliendi või kliendi tegeliku kasusaaja puhul; järgmiste sammude automaatset näitamist, näiteks kas on vaja rahaliste vahendite deklaratsiooni või muid lisakontrolle, koos riskitaseme märkimisega; varasemate tehingute arhiivi koos juhtumi liigi, riskitaseme ja lõpetamise kuupäevaga; ning suurematele ettevõtetele API moodulite

kasutamist.

Slovakkias hinnatakse vahendit kõrgelt, sest see suurendab tõhusust ning parandab maaklerite arusaamist hoolsusmeetmete protsessist, tagades kõrged vastavusskoorid. Selle kasutamine võimaldab kinnisvaramaakleritel tehinguid palju paremini hinnata ning seeläbi rahapesuga seotud riske juhtida ja maandada. Seni on vahend siiski paljudele sektori osalejatele, eriti väiksematele ettevõtetele, üsna kallis. Vahendi ja sarnaste lahenduste laialdasema kasutamise soodustamiseks on Slovakkia kinnisvarabüroode riiklik ühendus väljendanud soovi, et sellist vahendit toetataks rahaliselt avaliku sektori poolt riiklikul või riikideülesel tasandil, et parandada selliste vahendite rahalist kättesaadavust ning võimaldada üha rohkematel maakleritel neid kasutada ja suurendada AML reeglite jõustamise tõhusust ning vastavust.

Allikas: European Association of Real Estate Profession (CIB Vlaanderen ja NARKS, Slovakkia kinnisvarabüroode riiklik ühendus).

Väljakutsed

64. Kinnisvarasektori ML/TF haavatavused püsivad ka siis, kui rahapesuvastase töökonna standarditega kooskõlas olev rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise raamistik on rakendatud.

Kast 2.5. Kinnisvarasektori rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise nõuete täitmisel tuvastatud puudused

Norra finantsjärelevalve on kinnisvarabüroode rahapesuvastaste õigusaktide täitmisel avastanud järgmised puudused:

- Kinnisvarabürood hangivad riskihindamise või kontrollisüsteemi väliselt tarnijalt, kuid ei tutvu piisavalt ei riskihindamise ega nõutavate töö- ja kontrolliprotseduuridega.
- Riskihindamise ja kehtestatud rutiinide vahel puudub seos.
- Rahapesu tõkestamise süsteem ei ole piisav kinnitamaks, et bürood ei kasutata rahapesu eesmärkidel. See hõlmab järgmisi puudusi:
 - büroo rahapesurisk ei ole hinnatud ega analüüsitud või riskihindamine on väga puudulik või ei sobitu tegeliku äritegevusega;
 - äriprotseduurid on puudulikud, sealhulgas puudused põhilistes kliendimeetmetes, näiteks tehingu eesmärgi ja tegelike kasusaajate kohta teabe hankimises ning PEPi staatuse selgitamises;
 - puudused põhiuuringutes, millega tuleks selgitada, kas on kahtlaseid asjaolusid seoses sellega, kes maksab ostuhinna maakleri kliendikontole ja kes saab väljamaksed;
 - oma nõuetele vastavuse kontrollimise rutiinid on vähesed ja puudulikud. Sageli puuduvad rutiinid riskihindamise puudumise, kahtlaste tehingute märkide kontrollimata jätmise või kahtlastest asjaoludest teatamata jätmise tuvastamiseks;
 - üksikasjalikud uurimised, mis tuleb alustada kahtlaste asjaolude korral, ei sobi kahtluse kinnitamiseks või ümberlükkamiseks, vaid on sageli suunatud üksnes kahtlust tekitanud asjaolude kinnitamisele;
 - tarkvarasüsteemide kasutamine ei taga, et klientide ja tehingute tegelikke hindamisi tehakse enne nende süsteemi sisestamist. Pistelised kontrollid näitavad ka, et kõiki ettevõtte protseduurides nimetatud kontrollimeetmeid tegelikult ei tehta;
 - rahapesu tõkestamise eest vastutava isiku ja asjakohaste spetsialistide koolitus rahapesu vastu võitlemisel kas puudub või piirdub kinnisvaramaakleri tarkvarasüsteemi kontrollnimekirjade täitmise ja kliendi hoolsusmeetmete läbiviimisega. Seetõttu ei tunne spetsialistid rahapesutüpoloogiaid ega suuda tuvastada kahtlaste tehingute märke;
 - eeldatakse vähest teadlikkust asjakohastest terrorismi rahastamise indikaatoritest ja riskiprofiilidest. Samuti on tuvastatud olulisi puudusi ettevõtete sanktsiooninimekirjade vastases sõelumises.

Allikas: Norra.

65. Kurjategijate tehnoloogiakasutus võib raskendada kinnisvaraspetsialistide jõupingutusi ML/TF riski tuvastamisel, hindamisel ja maandamisel. Vajaduse korral võivad kinnisvaraspetsialistid kaaluda uute tehnoloogiliste tavade kasutuselevõttu rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise jõupingutuste toetamiseks. Samas ei ole tehnoloogia iseseisev lahendus kõigile kinnisvaraspetsialistide ähvardavatele ML/TF riskidele ning seda tuleks kasutada koos muude vahendite ja meetoditega.

Rahvusvahelised süsteemid

66. rahapesuvastase töökonna soovitudele on FSRBde ja rahapesuvastase töökonna liikmesuse üleilmse võrgustiku kaudu pühendunud üle 200 jurisdiktsiooni. Ent isegi sobivate rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise süsteemide olemasolu korral jäävad riigid rahapesu ja korruptsiooni riskile haavatavaks. Riikide õigusaktide ja rakendamise erinevused võivad luua täiendavaid haavatavusi ja lünki, näiteks kui osa riike ei laienda sektorile hoolsusnõudeid või nende raamistikus on muid puudusi ja riskiallikaid.

67. Ka rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kohustuste subjektid erinevad riigiti. Mõnes riigis ei kehti kinnisvaraspetsialistidele nõuded, sest rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise meetmeid kohaldatakse

teistele spetsialistidele, näiteks advokaatidele ja raamatupidajatele, samas kui teistes riikides pannakse kohustus tuvastada nii ostja kui ka müüja kinnisvaraspetsialistidele.

68. Riigid peaksid tagama, et kurjategijad ei saaks ära kasutada jurisdiktsioonide vahelisi õiguslikke või regulatiivseid ebakõlasid. Samamoodi peavad kinnisvaraspetsialistid tundma nende riikide rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise nõudeid, kus kliendid asuvad või kust pärineb nende vara või vahendite allikas, et vältida õiguslünkade negatiivset mõju rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise tõhususele.

Kinnisvaratööstuse olemus

69. Kinnisvara müük toimub tavaliselt juhuslike tehingutena, mitte ärisuhetena, mis toovad kaasa rahaliste vahendite korrapärase ülekandmise. Enamik ostjaid otsib elu jooksul vaid üht või kaht kinnisvaraobjekti ning seetõttu ei loo nad tavaliselt maakleriga püsisuhet. See muudab pideva seire kahtlaste tehingute tuvastamisel vähem asjakohaseks.
70. Rohkem tähelepanu tuleks pöörata juhusliku tehingu eesmärgi ja vahendite allika mõistmisele. See peaks parandama kohustatud subjekti arusaama konkreetsest tehingust ning tema võimet tuvastada tehingus punaseid lippe ja lõpuks suunata järelevalvajate ning kutseala isereguleerivate organite tegevust.

Järelevalve ja regulatsioon

71. Järelevalve raskused - eriti rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kohustuste madal rakendamistase eri sektorites ja jurisdiktsioonides ning sageli minimaalne või olematu STR-aruandlus - põhjustavad mõnes riigis kinnisvarasektori madalat aruandlustaset. See omakorda raskendab järelevalvajate võimet riske mõista ja anda asjakohast tagasisidet riskipõhise lähenemisviisi rakendamise kohta. Samuti avaldab see ilmselt negatiivset mõju jõustamisele.
72. Kinnisvarasektori killustunud, kuid samas suur olemus muudab minimaalse rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kohustuste järjepideva täitmise keeruliseks. Paljud eri teenuseid pakkuvad ettevõtted tõlgendavad rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kohustusi tegevustasandil väga erinevalt.

Kast 2.6. Järelevalvealased väljakutsed

Tööga seotud kuriteod Norras. Tööga seotud kuriteod on teod, mis rikuvad Norra palga- ja töösuhteid, hüvitisi ning makse ja tasusid käsitlevaid seadusi. Kuriteod on sageli organiseeritud, kasutavad töötajaid ära, moonutavad konkurentsi ja õhnestavad ühiskonnakorraldust.

Kinnisvarabüroodel on sageli kliente kõrge riskiga tegevusaladelt, kus tööga seotud kuriteod on levinud. Kuigi kinnisvaramaaklerid kontrollivad tavapäraselt, kas ettevõtte on registreeritud avalikes registrites, ei piisa sellest kõigi tööga seotud kuritegude indikaatorite avastamiseks.

Kui kinnisvarabürood osalevad ehitusjärgus oleva kinnisvara müügis, võivad nad saada kliendilt või alltöövõtjalt enesedeklaratsiooni, mis kinnitab, et järgitakse tariifi- ja õigusnorme. Finantsjärelevalve peab siiski vähem tõenäoliseks, et arendajad annavad sellises enesedeklaratsioonis ausaid vastuseid, mis viitaksid kahtlasele tegevusele või aitaksid seda tuvastada.

Kui tööga seotud kuritegu on toime pandud ostja poolel, eeldab finantsjärelevalve, et riskipõhine lähenemine kõrge riskiga tegevusalade ostjatele (näiteks ehitus, restoranid ja ööelu, autohooldus jne) tähendab, et kinnisvarabürood peavad võtma meetmeid rahaliste vahendite päritolu selgitamiseks. Samas eeldab finantsjärelevalve, et uurimised ei tuvasta seonduvate raskuste tõttu aluseks olevat tööga seotud kuritegu.

Finantsjärelevalve leiab, et tööga seotud kuritegude avastamine eeldab praktikas interdistsiplinaarset koostööd mitme avaliku asutuse vahel, sealhulgas tööinspeksiooni, politsei ja maksuameti vahel, ning et konkreetse ja kontrollitava dokumentatsiooni puudumisel ei ole kinnisvarabüroodel võimalik kuritegusid soovitud määral tuvastada.

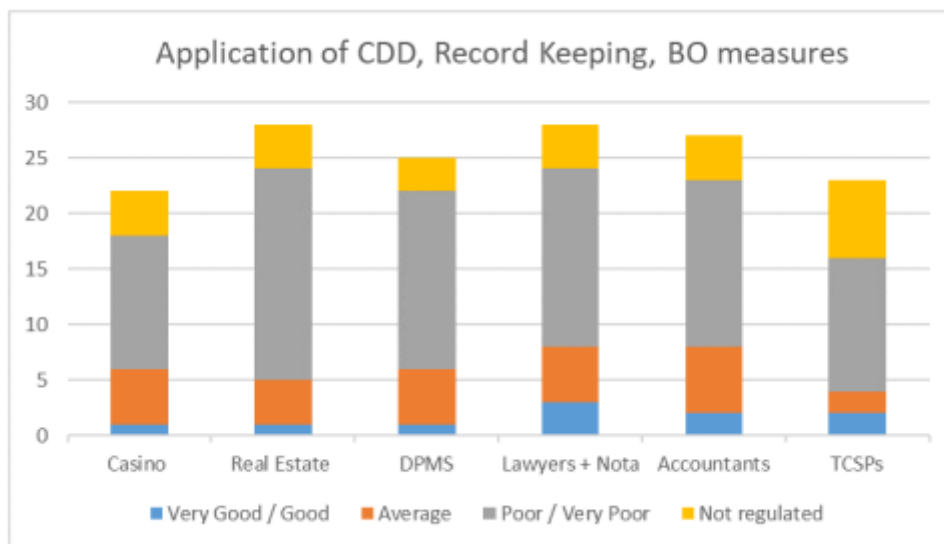
Allikas: Norra.

Kahtlase tehingu teated

73. Õigusstruktuuride ja regulatsioonide erinevused tähendavad, et mõnes jurisdiktsioonis ei pea kinnisvaraspetsialistid kahtlase tehingu teateid esitama, samas kui teistes tuleb teateid esitada, kui on mõistlik alus kahtlustada, et tehing on seotud ML/TF kuriteoga.
74. Kuna teatamine on mõnes jurisdiktsioonis sektoris madal, võib järelevalvajatel või pädevatel asutustel olla raske ML/TF tegevust tuvastada. See võib takistada neil anda sektorile otsest tagasisidet sektoris esinevate kahtlaste tegevuste tavapäraste liikide kohta või tagasisidet STRide kvaliteedi kohta, sealhulgas STRide rolli kohta ML/TF uurimistes või süüdistustes. See võib mõjutada ka riskihindamisi.

CDD ja tegeliku kasusaaja teabele juurdepääs

75. CDD ja tegeliku kasusaaja meetmete rakendamise tase kinnisvarasektoris on rahapesuvastase töökonna neljanda vastastikuse hindamise vooru kontekstis kehvem võrreldes teiste professionaalidega.



Joonis 2.4. CDD, andmete säilitamise ja tegeliku kasusaaja meetmete rakendamine kinnisvarasektoris võrreldes teiste sektoritega. Joonis võrdleb kasiinode, kinnisvara, väärismetallide ja -kividega kauplejate, advokaatide ja notarite, raamatupidajate ning usaldus- ja äriühinguteenuste osutajate hindamist kategooriates „väga hea/hea”, „keskmine”, „nõrk/väga nõrk” ja „reguleerimata”. Kinnisvara sektoris on suurim osa hinnangutest nõrk või väga nõrk.

76. CDD ja tegeliku kasusaaja väljakutsed kinnisvarasektoris on tavaliselt seotud äritegevuse olemuse ning tegeliku kasusaaja kontrollimisega seotud erinevate takistustega.
77. Need väljakutsed on sageli seotud kinnisvaraspetsialistide täidetavate konkreetsete funktsioonidega ja nende võimaliku kokkusobimatuses CDD teabe kogumise protsessiga. Tehingu liik, ajapiirangud ja tehingute juhuslik olemus on samuti oluliseks teguriks.
78. Lisaks võib sektor kinnisvaratehingutes osalevate vahendajate arvu tõttu tugineda hoolsusmeetmete tegemisel kolmandatele isikutele. Mõnel juhul ei pruugi kinnisvaratehingutes osalevatel vahendajatel olla rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kohustusi (näiteks hüpoteegivahendajad). See võib lõpuks piirata sektori võimet näha kõiki tehingu elemente.
79. Sularaha kasutamine kinnisvara ostmiseks mõnel turul muudab neid killustatud jõupingutusi veelgi keerukamaks, kui sularaha kasutamine välistab kliendi kaasamisega seotud spetsiifilised CDD nõuded, näiteks kui võimalik eluasemeostja taotleb hüpoteeki.
80. Kinnisvaraspetsialistidel on ka raskusi CDD teabe saamisel klientidelt, kes ei pruugi usaldada spetsialiste oma isikuandmetega samamoodi nagu panku ja sõltumatuid õigusspetsialiste. See võib tuleneda kultuurilistest põhjustest või vähesest teadlikkusest kinnisvaraspetsialistide rollist rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise režiimides.
81. Spetsialistid, kes tegutsevad vaid ühe poole (näiteks ostja) nimel, võivad samuti kogeda raskusi teiselt poolt (müüjalt) teabe hankimisel, sest tavapärased praktikad ei pruugi kaasa tuua kõigi vastaspoolte ulatuslikku suhtlust või peljatakse teavet küsida hirmust, et üks pool kaotab huvi tehingu jätkamise vastu.
82. Kui ostjad ja müüjad kasutavad kinnisvaratehingus advokaate, võib kinnisvaraspetsialistidel olla keeruline pääseda ligi tegeliku kasusaaja ja muule teabele riiklikes raamistikes lubatud advokaadi-kliendi privileegi tõttu.
83. Lisaks muudab variisikute ja keerukate struktuuride kasutamine ostudes CDD nõudeid keerulisemaks, eriti kui kaasatud on sularaha. Sellised korraldused võivad takistada sektoril tegeliku kasusaaja teavet omamast ning mõnel juhul kujutada tõket õiguskaitseasutustele ja järelevalvajatele, kes soovivad sellele teabele õigeaegselt ligi pääseda.
84. Väga ihaldatud piirkondades, kus on palju välisostjaid, võib kinnisvaraspetsialistidel olla keeruline hankida ostja kohta nõutavat teavet samal viisil nagu ostjate puhul, kes asuvad kinnisvara jurisdiktsioonis. Põhjused võivad olla seotud privaatsuse ja andmekaitse kaalutlustega, ostja õigussüsteemi või sotsiaalsete normide vähese tundmisega, ostjate kõhklustega või muude teguritega.
85. Ärikinnisvara tekitab väljakutseid, mis suurendavad eelkirjeldatud probleeme tehingute keerukuse tõttu. Erinevalt elamukinnisvara tehingutest, kus tavaliselt on kaks poolt - ostja ja müüja -, hõlmavad ärikinnisvaratehingud sageli mitut osalist tehingu eri osades, kuna tehingute lõpuleviimiseks on vaja keerukamaid rahastamiskorraldusi. Samuti kaasavad need elamukinnisvaraturuga võrreldes tõenäoliselt nii juriidilisi kui ka füüsilisi isikuid. See loob võimaluse kuritarvitamiseks ja võimaldab ostja ja müüja varjamist ning võib sageli tugineda teistele professionaalidele, näiteks advokaatidele ja notaritele, mis lisab CDD ja tegeliku kasusaaja teabe tõhusale kogumisele veel ühe raskusastme.

Anonüümsed äriühingud

86. Riikidevahelised erinevused juriidilisi struktuure käsitlevates reeglites tähendavad, et kinnisvara saab sageli välismaal omandada varifirmade või saladusjurisdiktsioonides asuvate usaldusfondide kaudu, suurendades rahapesuriski.
87. Kinnisvaraspetsialistid peavad arvestama riske, kui klient on anonüümne offshore-äriühing või äriühing, kus variaktsionärid on lubatud. Väga sageli on need äriühingud asutatud riigis, kus ei ole nõuet ettevõtte omandi- või kontrollistruktuuri registreerida või avalikustada, mis muudab palju keerulisemaks ettevõtte tegeliku omaniku identiteedi ja õiguspärasuse või vahendite allika kindlakstegemise.
88. Sõltumata kohaldatavatest regulatsioonidest peaksid kinnisvaraspetsialistid hoolsusmeetmete osana järgima riskipõhist lähenemisviisi ning nõudma tegelike kasusaajate tuvastamist kõigis asjakohastes tehingutes.

Riikliku taustaga isikud

89. Mõistet „riikliku taustaga isik“ kasutatakse finantssektoris tavaliselt nii riigisest kui ka välismaiste isikute kohta, kellele on või on olnud usaldatud oluline avalik funktsioon, samuti nende lähedaste pereliikmete ja lähedaste kaastöötajate kohta. Oma avaliku positsiooni või suhete tõttu võib mõnel PEPil olla juurdepääs avalikele vahenditele, mille üle nad võivad saada loata või ebaseadusliku isikliku kontrolli ning mis võivad olla korruptsiooni või muu ebaseadusliku tegevuse tulu. Samuti võivad nad oma poliitilist mõju ebaseaduslikult kasu saamiseks kasutada. Seetõttu võivad PEPid kujutada suuremat riski kui teised kliendid. Ohtu suurendab asjaolu, et mitmes jurisdiktsioonis on dokumenteeritud, et PEPid kasutavad kinnisvara korruptsiooni, altkäemaksu, ML/TF ja muu ebaseadusliku finantstegevusega seotud ebaseaduslike tulude paigutamiseks. Kinnisvaraspetsialistid peaksid vara ostmisel ja müümisel klientide abistamisel olema teadlikud PEPidega seotud kõrgendatud riskist.

Virtuaalvarad

90. Kinnisvaraspetsialistidel võib olla raskusi kliendi hoolsuskohustuste täitmisega, kui ostja või müüja kasutab virtuaalvarasid. Mõnel juhul võib vahendite allika tuvastamine olla keeruline. Virtuaalvarad võivad võimaldada mitte-näost-näku ärisuhteid ning neid saab kiiresti üle maailma liigutada, mõnikord ilma finantsvahendajata, ning kasutada mitmesuguste finantstegevuste hõlbustamiseks - alates raha või väärtuse ülekandeteenustest kuni väärtpaberite, kaupade või tuletisinstrumentidega seotud tegevuseni. Virtuaalvarade abil tehtud kinnisvaraostud peaksid samuti kuuluma rahapesu ja terrorismi rahastamise nõuete alla täpselt samamoodi nagu fiat-valuuta kasutamisel. Kui kinnisvaraspetsialistid ei suuda virtuaalvarade olemuse tõttu teha riskimaandamist, näiteks kliendi tuvastamist ja kontrollimist või vahendite allika kontrollimist, peaksid nad tehingu riske hoolikalt hindama ja tagama alternatiivsed protseduurid riskide piisavaks maandamiseks.

Luksuskinnisvara

91. Kuigi kinnisvaraspetsialistid võivad puutuda ML/TF riskidega kokku kõigis kinnisvaratehingutes, võivad riskid olla suuremad luksuskinnisvaraga seotud tehingutes. Sellised tehingud hõlmavad sageli suurema väärtusega kinnisvara, mis võib võimaldada kurjategijatel paigutada sinna suuremaid summasid kui madalama väärtusega kinnisvara puhul või pakkuda lihtsalt soovitud elustiili. Seetõttu võib selline vara olla ML/TF tegevusele atraktiivsem. Riski suurendab veelgi asjaolu, et nende kinnisvaraobjektide ostjad kasutavad sagedamini juriidilisi isikuid ja vahendajaid, mis on loodud ostja varjamiseks ja/või privaatsuse kaitsmiseks. Seega ei pruugi kinnisvaraspetsialistid ostjate ja müüjatega otse suhelda, mis võib raskendada kliendi ja tegeliku kasusaaja identiteedi ning tehingus kasutatud vahendite allika kontrollimist. Kinnisvaraspetsialistid peaksid luksuskinnisvaraga seotud riskide hindamisel neid tegureid arvesse võtma.

Terrorismi rahastamine

92. Terrorismi rahastamiseks mõeldud tehinguid on sageli eriti raske tuvastada. Kinnisvaraspetsialistid peaksid tutvuma terrorismi rahastamise riiklike riskiindikaatorite loeteludega. Kuna terrorismi rahastamise kahtluse aluseks võib olla palju erinevaid indikaatoreid, on oluline, et iga kahtluse alus oleks uurimisega põhjendatud. Näiteks asjaolu, et isik kavatseb kinnisvara müügist saadud kasumi kanda üle suure riskiga riiki, ei pruugi iseenesest piisata terrorismi rahastamise kahtlustamiseks. Kui aga hoolsusmeetmed viitavad kliendi seostele terroriorganisatsiooniga, on kahtluseks tugev alus. Kinnisvaraspetsialistid peaksid olema rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise rakendamisel teadlikud terrorismi rahastamise indikaatoritest.

Väravavalvurid

93. Kinnisvaramaaklerid võivad sõltuda laia ringi spetsialistidest, sealhulgas väravavalvuritest, keda reguleerivad erinevad eeskirjad ja rahapesuvastased kohustused.
94. Kui kinnisvaratehingus osaleb mitu väravavalvurit, võivad kinnisvaraspetsialistid tugineda vajalike hoolsusmeetmete tegemisel neile. Need väravavalvurid ei pruugi aga olla piisavalt tugevate rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kohustustega, mis võib keerulisemaks muuta tegeliku kasusaaja ja vahendite allika teabe kontrollimise. Kinnisvaraspetsialistid ei pruugi olla võimelised teavet ise kontrollima ning pääsevad ligi üksnes puudulikule tehinguinfole.
95. Väravavalvuritele tuginemine võib kujutada täiendavat väljakutset rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise nõuete rakendamisel ning kinnisvaraspetsialistide piisaval ML/TF riskide mõistmisel.

III OSA: JUHISED ERASEKTORI OSALISTELE

96. Erasektorile mõeldud erijuhised on eelkõige suunatud kinnisvaraspetsialistidele, kui nad osalevad klientide jaoks kinnisvara ostu ja müügi seotud tehingutes.
97. Juhiseid tuleks arvestada igas konkreetsetes kontekstis. Näiteks väikeettevõtted või kinnisvaraspetsialistid, kes täidavad neid funktsioone ilma erispetsialistide abita, peaksid tagama riigi õiguslike ja regulatiivsete nõuete täitmise ning astuma samme nende parimate tavade rakendamiseks viisil, mis on neile ettevõtte suurust arvestades teostatav.

Riskihindamine

98. Kinnisvaraspetsialistid peavad mõistma, kuidas nende äritegevus võib ML/TF riskidega kokku puutuda, ning tagama, et süsteemid oleksid nende riskidega tegelemiseks kavandatud ja rakendatud.
99. Riskihindamine aitab tuvastada ML/TF riske, millega ettevõtte võib oma tegevuse käigus kokku puutuda. Dokumenteeritud riskihindamine peaks sisaldama praegusi ja esilekerkivaid ML/TF suundumusi ning arvestama, kuidas need küsimused võivad ettevõtet mõjutada. Riskihindamist tuleks hoida ajakohasena ning see peaks võtma arvesse muu hulgas järgmisi valdkondi:
- geograafilised riskid, näiteks tegevuspiirkonnad ja riigid, mille rahapesuvastane töökond või muud piirkondlikud ja riiklikud asutused on tuvastanud suure riskiga riikidena;
 - kliendiriskid, sealhulgas eritähelpanu täiendavatele tehingupooltele ja aluseks olevatele tegelikele kasusaajatele;
 - tehinguriskid, sealhulgas rahastamisviisid ja tarnekanalid.
100. Kinnisvaraettevõtted peaksid tuginema oma hinnangule ettevõtte olemuslikele riskidele seoses klientide ja osutatavate teenustega ning võtma arvesse kõiki kliendi või ostjaga seotud asjaolusid, lähtudes kinnisvaramaakleri muredest ja kahtlustest või klientide üldisest käitumisest, eriti sellisest, mis viitab suuremale riskile.
101. Riskihindamine peaks kasutama lähenemisviisi, mis arvestab kinnisvaraspetsialisti ettevõtte suurust, kinnisvarafirmaga seotud tehingute rahalist väärtust, seda, kuidas firma kinnisvaratehingusse kaasati, ning tehingu enda olemust, sealhulgas seda, kas tegemist on välisostuga või äri- või elamukinnisvaraga.
102. Kinnisvarasektoriga seotud teised professionaalid ja pangad peaksid kasutama riskipõhist lähenemist, mis arvestab nende kokkupuudet rahapesu ja terrorismi rahastamise riskidega ning eelnevalt kirjeldatud küsimustega. Samal ajal peab see lähenemine olema kooskõlas nende üldise riskipõhise lähenemisega kogu oma tegevuses.

Riskikategooriad

103. Kui kinnisvaraettevõtte tuvastab oma tegevusega seotud potentsiaalseid riske, võivad peamised riskikategooriad hõlmata alljärgnevat.

Geograafilised tegurid

Geograafiliste piirkondade ja riikidega seotud riskide tuvastamisel, sealhulgas juriidiliste ja füüsiliste isikute päritolu arvestamisel, peaksid kinnisvaraspetsialistid ja teised asjakohased kohustatud subjektid hindama suure riski olemasolu järgmiste geograafiliste tegurite alusel:

- riigi rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise režiimi tõhusus ja see, kas sellel on tuvastatud puudusi;
- kinnisvaraga seotud ohtude ja haavatavuste tase ning olemus konkreetsetes geograafilistes piirkonnas;
- õigusliku läbipaistvuse tase ja vastavus olemasolevale õigusraamistikule riikides, millel on tuvastatud sobivate rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduste ja regulatsioonide puudumine;
- kas riigi suhtes kehtivad sanktsioonid, embargod või sarnased meetmed, mille on kehtestanud rahvusvahelised organisatsioonid, näiteks ÜRO;
- kinnisvara asukoht;
- ostja ja müüja asukoht ning ärisuhte olemus ja eesmärk riigis;
- kas vahendid on saadud välismaalt ja ärisuhe on toimunud ilma näost-näku kohtumiseta.

Kliendirisk

104. Kinnisvaraspetsialistid koos pankadega peavad arvestama klientidega seotud riskitaset, sealhulgas järgmisi kõrgema riskiga olukordi:
- ostja või müüja on pärit suure riskiga riigist, mille usaldusväärsed allikad on tuvastanud näiteks korruptsiooni, organiseeritud kuritegevuse või raske kelmusega seotuna või terroritegevuste rahastamist või toetamist võimaldava riigina, kus tegutsevad määratud terroriorganisatsioonid;
 - klient on kantud sihitud finantssanktsioonide nimekirja või tema suhtes kohaldatakse sanktsioone, embargosid või sarnaseid meetmeid, mille on kehtestanud rahvusvahelised organisatsioonid, näiteks ÜRO;
 - ostja osaleb kinnisvaraostuga seotud investeringupõhises kodakondsusprogrammis;
 - kliendil on seosed tegevusala või tegevusaladega, mis on seotud ML/TF riskidega;
 - selgitamata või muul viisil ebatavaline vahendite allikas, mida ei saa kontrollida;
 - ärisuhte algus ja edasine kulg, sealhulgas kliendi käitumise vastuolud ning näost-näku kontakti vältimine ebatavalistes olukordades;

- vahendajate või juriidiliste isikute kasutamine isiku identiteedi kaitsmiseks või osaluse varjamiseks;
- välismaa äriühingute kasutamine kinnisvara ostmiseks;
- kliendi põhjendamatu surve või ebatavaline kiirustamine tehingu kiireks lõpuleviimiseks;
- kliendi profiil ei sobi tehinguga kinnisvara väärtuse osas;
- sarnase profiiliga ostjate rühm ostab uusehitisi või plaanilt ostetavat kinnisvara (organiseeritud hüpoteegipettus);
- klient keeldub nõutava kliendi hooldusmeetmete teabe või dokumentatsiooni esitamisest, näib tõrges või esitab vale või ebatäpse teabe (näiteks mittetäielikud aadressid, äriaadresside kasutamine jne);
- kliendi käitumismustri järsk muutus või tundmatute kolmandate isikute kaasamine tehinguprotsessi või teiste osaliste, näiteks advokaatide, notarite või finantsasutuste kaasamine, kui selline osalus ei ole tavapärane;
- keerukate õiguslike struktuuride kasutamine, mis võivad varjata tegelikku kasusaajat, sealhulgas kliendid, kes on äriühingud, partnerlused või trustid või nende kombinatsioonid, eriti kui kliendi üksuse juriidiline ja äriühinguline struktuur ning omand ja kontroll näivad tehingu eesmärgi seisukohalt ebatavalised;
- kliendi maine ja profiil ning see, kas omanikku või tegelikku kasusaajat puudutavad usaldusväärsest allikast pärinevad negatiivsed meediakajastused või muud negatiivsed andmed;
- kui omanik, tegelik kasusaaja või avalikult teadaolevalt nendega tihedalt seotud isikud on süüdi mõistetud või neid kahtlustatakse ML/TF tegevustes osalemises;
- ettevõtte on varem kliendi või tegeliku kasusaaja suhtes kahtlust avaldanud ja esitanud kahtlase tehingu teate või on ärisuhte käigus kogunud teavet, mis seab kahtluse alla kliendi või tegeliku kasusaaja aususe ja motiivid;
- kliendil või tegelikul kasusaajal on poliitilised seosed ning teda peetakse PEPiks või kliendil või tegelikul kasusaajal on muud seosed PEPi või silmapaistval poliitilisel või avalikul ametikohal oleva isikuga;
- lisaks võivad advokaadid kaaluda nende klientide hindamist, kes kasutavad nende teenuseid kinnisvaratehingutes, kus advokaadi kaasamine ei ole tavapärane ning kus klient võib otsida tegelikku või näilist anonüümsust kinnisvara ostmiseks või müümiseks pahatahtlikel eesmärkidel;
- arvestades notarite nähtavust kinnisvaratehingutes ja nende tuttavust nende tehingutega seotud finantsdetailidega, võivad notarid olla positsioonis, kus nad saavad hinnata, kas advokaadi kasutamine tekitab ML/TF riski.

Kast 3.7. Keerukate omandistruktuuridega seotud konkreetset väljakutsed

Kinnisvaraturu killustatus ja kinnisasjade omandi muutumine on tuvastatud oluliste väljakutsetena kinnisvarasektori võimele ML/TF riske maandada.

Ajalooliselt on kinnisvara omanud füüsiline või juriidiline isik, kes ostis vara elukohaks või konkreetseks äriliseks otstarbeks. Tänapäeval on tavaline, et kinnisvara ostavad äriühingud, investeerimisfondid ning spetsiaalselt kinnisvara arendamiseks ja haldamiseks loodud üksused. Need äriühingud ja investeerimisvahendid võivad hoida kolmandate isikute antud vahendeid ärieesmärgil tehtavate investeringute teostamiseks. Sageli hoitakse neid investeringuid mitmes äriühingulises juriidilises isikus, mis on loodud üksnes konkreetsete tehingute hõlbustamiseks.

Selliste erainvestorite ning nende investeerimistegevust hõlbustavate äriühinguliste ja õiguslike üksuste kasvav levik muudab kinnisvaramaakleritel sageli keeruliseks kujundada täpne pilt osalistest, kes soovivad kinnisvara osta või müüa. Ka neil üksustel endil võib olla keeruline tagada rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kohustuste täitmine, kui nad tuginevad kolmandatele isikutele erinevate äriühinguliste ja õiguslike struktuuride haldamisel - mis on ärikinnisvarasektoris levinud praktika -, kuna neil puudub nähtavus üksuste nimelise kontrolli all olevate eri omandite üle.

Allikas: Hispaania.

Tehinguriskid

105. Kuna rahastamistavad on riigiti erinevad, eriti seal, kus sularahatehingud on tavapärased ning kus osaletakse laenude, hüpoteekide või finantsinstrumentide hankimises, töötlemises või lõpetamises, peaksid kinnisvaratevõtted ja muud professionaalid tagama, et nende riskihindamine oleks kohandatud nende enda äritavadele. Nad peaksid arvestama järgmisi rahastamisega seotud tegureid, mis võivad viidata kõrge riskiga tehingule:

- kolmandate isikute, väliskontode või suure riskiga jurisdiktsioonides asuvate isikute või üksuste kasutamine raha saatmiseks või vastuvõtmiseks ostja või müüja nimel;
- ostja, müüja või mõne muu poole ettepanek arveldada virtuaalvaradega, kui arvatakse, et see muudab osa tehingust vähem läbipaistvaks;
- keerukate laenude või muude ebatavaliste rahastamisviiside kasutamine, näiteks mitmekesised ja selgitamata makseallikad ning makseliigid;
- võlakirjade, vekslite, krediitdokumentide, vahetusväärtpaberite, väärtpaberite või muude väljaspool finantssüsteemi kasutatavate kaubeldavate instrumentide kasutamine, mida võlgnik saab sularahas tasuda;
- rahastamiskorralduste selgitamata või järsk muutus;
- sularaha kasutamine kiirmüügis, müüja ja ostja vahelised otsesed sularahavahetused, sealhulgas sularahadeposiit või suur ühekordne sularahatehing;
- osaline või täielik arveldamine sularahas või välisvaluutas ilma kehtiva põhjuseta (näiteks isiklikud või ametialased seosed valuutaga) või ostja keeldub avaldamast vahendite allikat ebatavaliselt suure sularaha- või välisvaluutatehingu puhul;

- müüja või ostja tehingukulud või arved maksab kolmas isik, kellel puudub tehinguga seos, või need makstakse ebatavaliste kanalite kaudu (näiteks mitteseotud finantsasutus);
 - mitme kinnisvara samaaegne müük/ost, edasimüük või vahetus või sama kinnisvara järjestikused tehingud lühikese aja jooksul selgitamata väärtuse muutustega;
 - varem müüdud kinnisvara tuuakse pärast renoveerimist uuesti turule ilma ilmse rahastusallikata;
 - tehingud, millel puudub ilmne majanduslik mõte, eriti kui esineb ilmne kahjum;
 - tehingud, mis näitavad keerukaid omandistruktuure või tegeliku kasusaaja varjamist;
 - tehingus osalevad investeerimis- või kinnisvarahaldusettevõtted, mis ei tegele tuvastatava äritegevusega;
 - omandi järsk või selgitamata muutus, eriti lühikese aja jooksul enne tehingu lõpetamist;
 - taotlused tehingute kiirendamiseks, võib-olla üle- või alaväärtuse puhul;
 - klient palub müügi- või üüritulu saata suure riskiga jurisdiktsiooni või kolmandale isikule, kellel näiliselt puudub tehinguga seos;
 - kliendid paluvad kinnisvaraettevõttel hoida kliendikontol suurt summat ning taotlevad tagasimakset teisele pangakontole kui alge tehinguga seotud konto;
 - tehingud, mis puudutavad kinnisvara kaudset üleandmist või kinnisvara üleandmist isikute või üksuste vahel ilma raha liikumiseta ning kinnisvarasse õiglase huvi loomist.
106. Pangad võivad olla heas positsioonis sellistele ML/TF riskidele reageerimiseks, sest neil on kinnisvara ostmisel oma teenuseid kasutavate klientide ja maksete kohta teavet. Täpsemalt võivad nad teatada kahtlasest tegevusest, mida kinnisvaraspetsialistid ja teised ei pruugi näha, sulgeda probleemseid kontosid ning teha koondanalüüsi, tuginedes muule klienditeabele. Pangad võivad oma laenuandja staatuse tõttu olla võimelised tegelema ka hüpoteekide kuritarvitamisega, mis asetab nad ainulaadsesse positsiooni ML/TF-le viitava tegevuse sõelumiseks.
107. Kuigi pankadest eraldi tegutsevatel hüpoteeklaenuandjatel ei pruugi olla samasugust nähtavust konto- ja makseteabe üle nagu pankadel, on neil juurdepääs hüpoteeki taotlevate isikute esitatud olulistele tegeliku kasusaaja ja finantsandmetele. See muudab hüpoteeklaenuandjad sektori rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise jõupingutustes oluliseks osaliseks, sest sarnaseid teenuseid pakuvad kinnisvaraspetsialistid ei saa sellele teabele ligi ega saa seda ML/TF riski seisukohast hinnata. Lisaks annab hüpoteeklaenuandjate võimalus hüpoteeke heaks kiita neile tõhusa võimaluse ML/TF riskile kohe reageerida, otsustades mitte heaks kiita teatud hüpoteeke, mis võivad viidata ML/TF tegevusele.
108. Laiemalt peaksid erasektori osalistel olema riikides, kus kinnisvarasektor on suure riskiga, kättesaadavad konkreetsed suunised selle kohta, milliseid kinnisvaratehingute asjaolusid tuleb hinnata kõrge riskina. Suuniste eesmärk on tagada, et kinnisvaraspetsialistid hindavad tehinguriske asjakohaselt, et kõrge riskiga asjaoludest teatatakse rahapesu andmehüroole või muudele pädevatele asutustele ning et õigusnõustajad saavad teatada, kui ametisaladus ei välista teatamist, arvestades ametisaladuse piiranguid kuritegeliku või petturliku tegevuse puhul. Kast 2.3 annab näite, kuidas riigid võivad reageerida kõrge riski tuvastamisel.

Riskihindamiste dokumenteerimine

109. Kinnisvaraspetsialistidel peab olema hea arusaam ML/TF riskidest, mis võivad esineda nende äritegevuses ja klientide puhul. Nad peaksid need riskid dokumenteerima ja hindama nende taset põhjaliku riskihindamisprotsessi vormis. Sektori ML/TF riskide dokumenteerimine ja hindamine on oluline maandamismeetmete väljatöötamiseks ja rakendamiseks.
110. Kinnisvaraspetsialistid võivad rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kohustusi mitte täita, kui nad tuginevad riskihindamisel ainult kontrollnimekirjale, eriti kui on muid selgeid potentsiaalse ebaseadusliku tegevuse märke. Soovitav on mitmetahuline lähenemisviis. Riskihindamiste ajasäästlik, kuid terviklik läbiviimine on oluline, et tuvastada ja hinnata vastavusprogrammi võimalikke lünki või nõrkusi.
111. Kõiki neid riske võiks hinnata skaleeritava lähenemisviisi abil, näiteks madala, keskmise ja/või kõrge riskina. Iga määranu põhjused tuleks lühidalt dokumenteerida ning teha üldine riskihinnang. Seejärel tuleks vajaduse korral koostada tegevuskava ning lisada sellele järelmeetmete kuupäev.
112. Kinnisvaraspetsialistid peaksid hindama ka iga konkreetse kliendi ja teenuse riski ning need hinnangud tuleks teha kogu ettevõtte ulatuses osana suuremast riskihindamisprotsessist. Oluline on meeles pidada, et ML/TF riski hindamine ja maandamine ei ole staatiline tegevus. Tuvastatud riskid võivad aja jooksul muutuda või areneda, kui ettevõttesse või selle keskkonda lisanduvad uued tooted, teenused, seosed, arengud või tehnoloogiad. Spetsialistid peaksid ML/TFga seotud riske korrapäraselt uuesti hindama ja hindamise dokumentatsiooni ajakohasena hoidma. Näiteks kui kinnisvaraspetsialistid pakuvad uut toodet, teenust või tehnoloogiat või avavad uue tegevuskoha, peaksid nad hindama ja dokumenteerima selle muudatusega ettevõtte seotud riskid.
113. Dokumenteeritud riskihindamine peaks olema kättesaadav kõigile ettevõtte spetsialistidele.

Riski maandamine

114. Tuleks välja töötada, rakendada ja regulaarselt üle vaadata järgmised ML/TF maandamispoliitikad.

Kliendi hoolsusmeetmed

115. Kinnisvaraspetsialistid peavad enne tehingu toimumist suutma kujundada mõistliku veendumuse, et nad teavad iga kliendi ja kinnisvara lõpliku tegeliku kasusaaja tegelikku identiteeti. CDD meetmed tuleb teha selleks, et

- spetsialistid saaksid selle veendumuse kujundada, hõlbustades klientide ja tegelike kasusaajate tuvastamist ja isikusamasuse kontrolli ning teavet ärisuhte jätkuva eesmärgi, kavandatud olemuse ja vahendite allika kohta.
116. Advokaadid ja notarid võivad kinnisvaratehingutes osaledes samuti valida tehingute arveldussihtkohtade erikontrolli, näiteks teha piiratud hoolsust müüja suhtes, kui nad tegutsevad ostja nimel ja müüja ning ostja näivad olevat seotud osapooled.
117. Pangad peaksid CDDd läbi viima klientide kaasamisel, hüpoteekide heakskiitmisel ning vahendite saatmisel ja vastuvõtmisel. Nad võivad oma regulatiivsete kohustuste kohaselt teha hoolsusmeetmeid, mis täiendavad professionaalide ja kinnisvaramaaklerite meetmeid. Hüpoteeklaenuandjad, kuigi pankadest eraldi, võivad samuti neid funktsioone täita.
118. Nõutava CDD taseme määramiseks peab kinnisvaraspetsialist suutma tuvastada ja hinnata kliendi ning tehinguga seotud ML/TF riski.
119. Isikut tõendavad tõendid võivad olla eri vormis ning riskihindamine peaks määrama dokumendid ja teabe, mida kinnisvaraspetsialist aktsepteerib, ning asjaolud, mille puhul neid dokumente ja teavet võib kliendi identiteedi kinnitamiseks ja kontrollimiseks kasutada. Isikut tõendavad dokumendid peaksid olema asjaomases riigis tunnustatud turvalises vormis. Kliendi riskitaseme hindamisel arvestatakse vajaliku kontrolli ulatust, nõudes suurema riskiga olukordades põhjalikumaid kontrole.
120. Riskihindamine peaks arvestama CDD meetmete erinevusi, mis tulenevad eri tüüpi klientide, näiteks ostjate ja müüjate, ning tehingute olemuse, näiteks rahastamise või sularaha kasutamise, erinevast riskitasemest.
121. CDD hõlmab enamat kui kliendi kontrollimist. Kinnisvaraettevõtte peaks koguma ja hindama kogu asjakohast teavet, et tagada, et ettevõtte:
- saab kontrollida iga kliendi ja nende nimel tegutseda väitvate isikute identiteeti;
 - on võtnud kõik piisavad meetmed tegeliku kasusaaja identiteedi kindlakstegemiseks;
 - mõistab täielikult kliendi asjaolusid ja äritegevust, näiteks tehingute eeldatavat olemust, sealhulgas nende juhuslikku iseloomu;
 - mõistab vahendite allikat.
122. Kinnisvarasektori tõhusa rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise raamistiku rakendamiseks on oluline rõhutada, et riskipõhised CDD meetmed kehtivad nii ostjate kui ka müüjate suhtes.

Lihtsustatud hoolsusmeetmed

123. Kinnisvaraspetsialisti ettevõtte võib põhjendatud juhtudel rakendada lihtsustatud hoolsusmeetmeid (SDD), kui on mõistlikult kindlaks tehtud, et klient ja tehing kujutavad madalamat ML/TF riski. SDD meetmete kohaldamise põhjendus peaks olema ettevõtte poliitikates ja protseduurides selgelt dokumenteeritud.
124. SDD meetmeid tuleks kohaldada alati, kui see on võimalik ja kooskõlas riiklike riskihindamiste ning asutuste riskimõistmisega. See võib hõlmata, kuid ei piirdu olukordadega, kus teised osalevad pooled saavad kinnitada kliendi identiteeti, summad on väikesed ning kinnisvara, asukoht ja tehingusüsteem on lihtsad ja tunnustatud madala riskina.
125. SDD meetmed võivad hõlmata:
- kliendi ja tegeliku kasusaaja identiteedi kontrollimist pärast ärisuhte loomist, kuid enne tehingu lõpetamist, kui see on kohaldatav;
 - tuvastamiseks, kontrollimiseks või seireks nõutava teabe ulatuse muutmist;
 - tuvastamiseks, kontrollimiseks või seireks saadud teabe kvaliteedi või allika muutmist, aktsepteerides sõltumatu allika asemel kliendilt saadud teavet;
 - CDD uuenduste ja ärisuhte seire ulatuse ja sageduse vähendamist;
 - klienti esindavate advokaatide või teiste kohustatud subjektide tehtud hoolsusmeetmetele tuginemist, kui nende sobivus on kinnitatud ja see on kohaliku regulatiivraamistiku järgi lubatud.
126. Kui SDD meetmeid on rakendatud, peavad kõik kinnisvaraspetsialistid tagama, et nad on hankinud piisavalt teavet, et olla mõistlikult veendunud, et suhtega seotud ML/TF risk on madal.
127. SDD meetmete rakendamine ei vabasta kinnisvaraettevõtet kahtlastest tehingutest teatamise kohustusest.

Tugevdatud hoolsusmeetmed

128. Kui asjaolud näitavad, et kliendid, kolmas isik või äritehing kujutab ettevõttele suuremat ML/TF riski, peab kinnisvaraspetsialist kohaldama proportsionaalses ulatuses tugevdatud hoolsusmeetmeid (EDD). EDD meetmete kohaldamise põhjendus peaks olema ettevõtte poliitikates ja protseduurides selgelt dokumenteeritud.
129. EDD meetmeid tuleb suurema riskiga olukordades rakendada asjakohaste riskide juhtimiseks ja maandamiseks ning neid kohaldatakse lisaks CDD meetmetele. Need hõlmavad meetmeid olukordades, kus riigi suhtes kehtivad sanktsioonid, embargod või sarnased meetmed, mille on kehtestanud rahvusvahelised organisatsioonid, näiteks ÜRO.
130. Kinnisvaraettevõtte peaks kaaluma EDD meetmete kohaldamist, kui esineb mõni eespool loetletud geograafiline, kliendi- või tehingurisk, eriti kui:
- klientidel on seosed suure riskiga jurisdiktsioonidega;

- klient on PEP või PEPi pereliige või lähedane kaastöötaja;
 - keerukaid omandistruktuure kasutatakse tahtlikult tegeliku kasusaaja varjamiseks;
 - kinnisvaraspetsialist ei ole kliendilt saanud piisavat teavet ja peab astuma mõistlikke samme kliendi vara või vahendite allika kindlakstegemiseks ning küsima kliendi kohta lisateavet, sealhulgas täiendavat CDD teavet, kui varasema teabe tõsuse või piisavuse suhtes on tekkinud mured;
 - kliendid tegutsevad sularahatundlikes ärides või paluvad tehingut arveldada sularahas ja/või virtuaalvarades ilma makseallika läbipaistvusega.
131. Tuvastatud riskile vastates peaksid kinnisvaraspetsialistid vahendite allika ja tehingu eesmärgi suhtes rangemat kontrolli rakendama. ML/TF puhul on vahendite allikas üldises riskis oluline tegur ning riski saab sageli maandada üksnes piisava teabe või dokumentatsiooni hankimisega vahendite allika kontrollimiseks. See on eriti oluline, arvestades, et enamik kinnisvaratehinguid on ühekordsed, ainulaadsed tehingud, mille suhtes ei saa teha pidevat seiret.

Tegelik kasusaaja

132. Selleks et maandada kinnisvaratehingute riske olukorras, kus piisav, täpne ja ajakohane tegeliku kasusaaja teave puudub, peaksid üksused:
- võtma kõik vajalikud meetmed, et mõista iga juriidilise isiku omandi- ja kontrollstruktuuri;
 - hindama tegelike kasusaajate kontrollimiseks vajaliku verifitseerimise ulatust vastavalt seotud ML/TF riskidele;
 - dokumenteerima tegeliku kasusaaja tuvastamiseks kohaldatavad lisaprotseduurid ja võetud meetmed ning identiteedi kindlakstegemisel tekkinud raskused;
 - tegema põhjaliku otsingu asjakohasest ja kättesaadavast tegeliku kasusaaja teabest, kui see on avalikkusele, finantsasutustele või professionaalidele kättesaadav;
 - omama selget ja lühikest poliitikat ning asjakohast koolitust selle kohta, millal kinnisvaraspetsialist või ettevõtte asjakohane töötaja (mitte ainult rahapesu andmeedastuse eest vastutav isik) peab esitama kahtlase tehingu teate, kui tegeliku kasusaaja identiteet ei ole CDD teabe puudumise tõttu rahuldavalt tuvastatud.

Regulatiivsed kohustused

133. Kinnisvaraspetsialistid ja nende ettevõtted peavad kasutusele võtma sobivad sisekontrollid, arvestades ettevõtte suurust ja olemust.

Sisekontrollid

134. Sisekontrollisüsteemide kujundamiseks ei ole üht standardlahendust ning kinnisvaraspetsialistid peaksid rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise raamistikku koostades seda arvesse võtma.
135. Sisekontrollid sõltuvad samuti ettevõtte struktuurist, suurusest ja sisemisest korraldusest, ilma et see piiraks süsteemi tõhusust.
136. Poliitikad, protseduurid ja kontrollisüsteemid tuleb kujundada ning rakendada eesmärgiga tagada, et ML/TF riskid tuvastatakse ja maandatakse kiiresti kooskõlas riskipõhise lähenemisviisiga. Sisekontrollisüsteemide tuleb hinnata, et kindlaks teha, kui tõhusalt need üldiste riskidega tegelevad.
137. Ettevõtete sisekontrollides tuleb luua riskipõhised protsessid, et need oleksid tõhusad. Edukuse seisukohalt sõltuvad sisepoliitikad ja -protseduurid suuresti sisekontrollisüsteemidest.
138. Kinnisvaraspetsialisti ettevõtte sisekontrollid peaksid:
- omama piisavat ja tõhusat rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise vastavusfunktsiooni ning protsessi poliitikate korrapäraseks läbivaatamiseks sobivatel tasemetel. Kvalifitseeritud poliitikate eest vastutava vastavuskontrolli ametniku määramine ja määramise dokumenteerimine on oluline;
 - rakendama riskipõhiseid CDD poliitika ja protseduure;
 - tagama piisavad kontrollid kõrgema riskiga klientide, tehingute ja toodete suhtes, sealhulgas uute toodete või teenuste kasutuselevõtul, näiteks tehingulimiidid või juhtkonna heakskiidud;
 - suunama rohkem ressursse ettevõtte tegevustesse, mida peetakse ML/TF seisukohalt suurema riskiga tegevusteks;
 - vaatama riskihindamise korrapäraselt läbi, võttes arvesse geograafilisi, tehingu- ja kliendiriske;
 - sisaldama üksikasjalikku dokumenteeritud poliitikakomplekti, mis peegeldab täpselt ettevõtte tegevustavasid ja näitab vastavust kõigile õiguslikele ja regulatiivsetele nõuetele ning mida võivad täiendada ja toetada järelevalvajate või muude pädevate asutuste juhised;
 - omama poliitika, mis on kergesti kättesaadavad ning mida kõik töötajad täielikult rakendavad ja järgivad ning mida korrapäraselt vaadatakse läbi, kinnitatakse ja ajakohastatakse;
 - võimaldama teatamiskohustuslike tehingute õigeaegset tuvastamist ja tagama nõutavate aruannete täpse esitamise;
 - tagama sisekontrollide järjepidevuse sõltumata juhtkonna, töötajate koosseisu või struktuuri muutustest;
 - keskenduma kõigi regulatiivsete andmete säilitamise ja aruandlusnõuete täitmisele ning võimaldama õigeaegseid uuendusi, mis vastavad regulatsioonide muutustele;
 - lisama rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise vastavuse asjakohaste töötajate ametijuhenditesse ja tulemuslikkuse hindamistesse ning tagama nende töötajate põhjaliku koolituse, et saavutada piisav oskusteave.
139. Vajaduse korral võivad advokaadid, notarid ja teised professionaalid koos pankadega järgida neid üldisi tavasid osana laiematest jõupingutustest riskipõhise lähenemisviisi rakendamisel oma kutsealal.

Juhtimine

140. Juhtimine on kinnisvaraspetsialistide rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise nõuetele vastavuse põhitegur. Sobiva raamistiku väljatöötamisel tuleb kohe alguses kindlaks määrata vastutus riskijuhtimise eest.
141. Ettevõtte, mille riskijuhtimine, juhtimine, poliitikad, kontrollid ja protseduurid on puudulikud või puuduvad, puutub kokku oluliste riskidega, sealhulgas vastavus-, tegevus- ja maine riskidega.
142. Tõhus ML/TF riskijuhtimine peaks põhinema ettevõtte juhtimisstruktuuril, süsteemidel ja kontrollidel ning olema proportsionaalne ettevõtte suuruse, olemuse ja ML/TF riskipositsiooniga.
143. Ettevõtte peaks tagama, et rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise vastutusega isikute jaoks on selgelt määratletud ja dokumenteeritud juhised. Dokumenteeritud juhised peaksid selgelt määratlema juhatuse, kõrgema juhtkonna ja vastavusfunktsiooni, sealhulgas vajaduse korral rahapesu andmeedastuse eest vastutava isiku (MLRO), rollid ja vastutuse.

Rollid ja vastutus

144. Kinnisvaraspetsialistid ja ettevõtte asjakohased spetsialistid peaksid tagama teadmised järgmistes valdkondades:
- rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise õigusaktid;
 - nende kohustused ettevõtte poliitikate ja protseduuride alusel rahapesu ja terrorismi rahastamise ennetamisel, sealhulgas CDD ja PEP eripärad;
 - asjakohased valdkondlikud juhised;
 - ettevõtte ees seisvad ML/TF riskid;
 - protseduurid ettevõtte riskide juhtimiseks;
 - tegevusprotseduurid juhuks, kui rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise eest vastutavad eksperdid puuduvad;
 - aruandluspoliitika ja -protseduurid huvide konflikti korral või juhtudel, kui rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise funktsioone täitvad isikud osutuvad rahapesutegevuses kaasosalisteks.
145. Juhatuse liikmed, kõrgem juhtkond, vastavuskontrolli ametnikud - kui sellised rollid eksisteerivad - ja kinnisvaraspetsialistid peavad suutma tõendada ettevõtte rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise vastavusraamistiku tõhusat juhtimist ja järelevalvet. Kui ettevõttes ei ole juhatuse liikmeid ega kõrgemat juhtkonda, vastutavad rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise meetmete eest määratud isikud nõuete rakendamise eest.
146. Kuigi väiksemate firmade ressursside ja struktuuri piiranguid tunnustatakse, peaksid ka nemad kasutama riskipõhist lähenemist ning astuma samme oma riskipositsiooni mõistmiseks ja nende riskide maandamiseks, mida nad oma ettevõtte piirangutes suudavad maandada. Mõnel juhul võib kinnisvaraspetsialistide rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kohustuste kokkupuude äritegevuse kohustustega mõjutada seda, milliseid kliente nad vastu võtavad.

Juhatuse liikmed ja kõrgem juhtkond

147. Kui kinnisvaraettevõtte suurus ja olemus õigustab direktorite nõukogu olemasolu, peaksid direktorid:
- vaatama üle äririskihindamise läbiviimise lähenemise ning äririskihindamise igal aastal või varem, kui tekivad uued riskid;
 - vaatama üle kinnisvaraettevõtte riskiisu, sealhulgas protsessid riskidega tegelemiseks, mida ei saa maandada, ning milliseid riskiliike ja -mahte on kinnisvaraettevõtte valmis aktsepteerima ja mida ta suudab maandada;
 - veenduma, et rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise meetmed on sobivad ettevõtte ML/TF riskide käsitlemiseks;
 - tagama, et juhatuse koosolekutel käsitletakse rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise küsimusi korrapäraselt päevakorrapunktina;
 - regulaarselt läbi vaatama ja kinnitama rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise poliitika ja protseduurid;
 - vajaduse korral tagama, et vastavuskontrolli ametnikul on mehhanism otseseks kontaktiks juhatusega, et rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise küsimusi aruteluks või koheks tähelepanuks eskaleerida;
 - tagama, et vastavuskontrolli ametnik esitab juhatusele regulaarseid aruandeid;
 - tagama, et ettevõttel on personali ja süsteemide osas piisavad ressursid ja koolitus, mis kajastavad ettevõtte ML/TF riski taset;
 - andmete säilitamise poliitika osana säilitama sobivad tõendid juhatuse koosolekutel toimunud arutelude kohta ettevõtet mõjutavates rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise küsimustes.
148. Kui ettevõtte suurus, olemus ja ML/TF riskipositsioon õigustavad rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise eest vastutava kõrgema juhtkonna määramist, vastutab kõrgem juhtkond peamiselt ettevõtte rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise meetmetele vastavuse rakendamise, juhtimise ja seire eest.
149. On oluline, et sellises rollis olevad isikud juhiks eeskujuga ning säilitaksid asjakohased teadmised ja oskused ML/TF riskipositsiooni ja riskijuhtimise ning ettevõtte kaitseks vajalike rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise poliitikate, kontrollide ja protseduuride rakendamise kohta.
150. Kui kinnisvaraettevõtte juhatusele delegerib rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise meetmete rakendamise ja juhtimise kohustused kõrgemale juhtkonnale, vastutab kõrgem juhtkond rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise protseduuride rakendamise ja juhtimise eest täielikult.

151. Kõrgem juhtkond peab:

- suhtlema juhatusega korrapäraselt, et tagada juhatuse teadlikkus ettevõtte ML/TF riskidest ning näidata tõelist pühendumust rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise-le;
- kinnitama ja läbi vaatama äririskihindamise;
- rakendama poliitikaid, kontrolle ja protseduure ning tegema korrapäraseid ülevaatusi nende tõhususe tagamiseks;
- määrama vajaduse korral vastavuskontrolli ametnikud ning tagama, et neil on ülesannete täitmiseks kogu vajalik teave, personalitugi ja tehnilised ressursid;
- olema kõigile töötajatele rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise küsimustes kättesaadav.

152. Kõrgem juhtkond peaks mõistma rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise tähtsust ja edendama vastavuskultuuri.

153. Kui on tuvastatud, et kinnisvaraettevõtte võib puutuda kokku olulise olemusliku ML/TF riskiga, peaksid nii kõrgem juhtkond kui ka juhatuse liikmed pöörama rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise riskijuhtimisele täiendavat tähelepanu.

Vastavuskontrolli ametnikud

154. Vastavuskontrolli ametnikul või teistel rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise vastavuse eest vastutavatel isikutel peaks olema:

- asjakohased teadmised, kogemused ja arusaam ettevõtet mõjutavate ML/TF riskide tuvastamisest, hindamisest ja juhtimisest;
- võimaluse korral teistsugune ja sõltumatu funktsioon, mis ei ole seotud kinnisvara müügi või ostuga, et vältida võimalikke huvide konflikte või rahalisi stiimuleid, mis oleksid vastuolus ML/TF riski maandamisega;
- piisavad ja sobivad teadmised asjakohase jurisdiktsiooni rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise õigus- ja regulatiivraamistikust, et hõlbustada rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise poliitikate, kontrollide ja protseduuride rakendamist;
- suur autonoomia, volitus ja mõju ning otsene juurdepääs piisavatele ettevõttesisestele ressurssidele oma ülesannete tõhusaks täitmiseks;
- võime kinnitada rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise materjale;
- teadmised ja kogemused kahtlaste tehingute tuvastamise ja hindamise järelevalveks ning vajaduse korral teadete esitamiseks ja asjakohaste asutustega töötamiseks;
- võime jälgida regulatiivseid ja seadusandlikke muudatusi ning valdkonna praeguseid ja esilekerkivaid ML/TF suundumusi ja küsimusi ning mõista, kuidas need võivad ettevõtet mõjutada;
- volitus vajaduse korral kõrgemale juhtkonnale ja juhatusele rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise küsimustes vastu vaielda;
- otsene aruandlusliin hierarhias ülespoole, tagades, et kogu suhtlus toimub korrapäraselt ja õigeaegselt ning täidab järgmisi funktsioone: kommenteerib ettevõtte rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise süsteemide ja kontrollide tõhusust; on proportsionaalne ettevõtte suuruse ja olemusega; soovib ML/TF riskide juhtimise parandusi; sisaldab piisavalt üksikasju, et kõrgem juhtkond ja juhatuse saaksid teha informeeritud ning üksikasjalikke otsuseid.

Vastavuskultuur

155. ML/TF riski käsitlemise tähtsuse mõistmine ning selleks vajalik oskusteave ja kogemus on kriitilise tähtsusega, et organisatsioonil oleks vastavuskultuur, mis võimaldab lõpuks ML/TF-ga tõhusalt võidelda.

156. Kinnisvaraspetsialistid peavad mõistma positiivse kultuuri tähtsust võitluses ML/TF vastu ning kasutama vastavusele lähenemist, mis käsib regulatsioone ja õigusakte üksnes lähtepunktina teel rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise tõhususe poole.

157. Tugeva ja positiivse vastavuskultuuri arendamine on ettevõtte juhtide vastutus. Juhatuse liikmed ja kõrgem juhtkond peavad kinnitama ja edendama piisavaid sisekontrolle ning looma positiivse vastavuskultuuri, mis kasvab ja tagab, et kõik asjakohased spetsialistid järgivad rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise poliitikaid ja protseduure põhifunktsioonide osana.

Koolitus ja teadlikkus

158. Kinnisvarasektoris tegutsev ettevõtte vastutab selle tagamise eest, et:

- kinnisvaraspetsialistid on läbinud piisava isikliku taustakontrolli. Enne ametisse asumist ja töötamise ajal kontrollitakse töötajaid, et hinnata nende oskusi, teadmisi ja kogemusi ning tuvastada asjakohased koolitusvajadused;
- välja töötatakse ja rakendatakse asjakohased rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise koolitusprogrammid;
- kogu personal saab korrapärase ajavahemike järel sobivat koolitust ning mõistab hästi rahapesu ja terrorismi rahastamise riske ning praktikaid;
- töötajate koolituse ja teadlikkuse kohta säilitatakse kirjalikud andmed.

159. Koolituse olemus ja ulatus peaksid olema kohandatud ettevõtte ulatusele ja keerukusele ning olema sobivad ettevõtet mõjutava ML/TF riski tasemega. Koolituse peavad läbima kinnisvaraspetsialistid ja kõik ettevõtte asjakohased isikud.

160. Otsustades, millised koolitusmeetmed on sobivad, peab kinnisvaraspetsialist arvestama:

- oma ettevõtte olemust, suurust ning ettevõtet mõjutavate ML ja TF riskide olemust ja ulatust;
- järelevalvaja või muu asjaomaste pädevate asutuste poolt heaks kiidetud organi antud juhiseid.

161. On kriitiliselt oluline, et kinnisvaraspetsialiste ja kõiki ettevõtte asjakohaseid spetsialiste koolitataks korrapäraselt, et nad mõistaksid ja rakendaksid oma õiguslikke ja regulatiivseid kohustusi, tunneksid ära tehingud, mis võivad osutuda kahtlaseks, ning tegeleksid ML/TF riskidega tõhusalt, sealhulgas eskaleerides muresid vajaduse korral. Spetsialistid peaksid olema kursis ka ML/TF suundumuste ja tüpoloogiatega, sealhulgas järelevalvaja või pädevate asutuste avaldatutega.

162. Kinnisvaramaakler või isik, kes tegutseb ettevõtte MLRO või MLCona, peaks kaaluma, kas on asjakohane omandada rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamisega seotud kutsekvalifikatsioon või läbida lisakoolitus oma ülesannete pädevaks täitmiseks.

163. Ettevõtte peaks tagama, et spetsialistid on teadlikud oma koolituskohustustest ning neil on sobivad teadmised ML/TF kahtlase tegevuse tuvastamiseks ja sellest teatamiseks.

164. Protseduurikäsiraamatud, olgu paberil või digitaalsel kujul, on teadlikkuse tõstmisel kasulikud ning võivad täiendada sihipärasemaid koolitusvorme. Nende põhieesmärk on siiski pakkuda pidevat viitematerjali ning neid ei tohiks käsitada kirjaliku koolitusmaterjalina.

165. Määratud koolituseksperit, kelle ettevõtted määravad, peaks mõistma ärimudelit ja tagama, et koolitus oleks kohaldatav kõigile töötajatele ja nende igapäevafunktsioonidele.

166. Koolitus peab olema pidev ning kõik asjakohased spetsialistid peaksid seda läbima sobivate ajavahemike järel. Suurem ettevõtte peaks kaaluma pideva koolitusprogrammi kasutuselevõttu.

167. Tuleb säilitada andmed koolitustel osalemise, õigeaegsuse, olemuse ja sobivuse jälgimiseks.

168. Sisemiste ja väliste koolitusvõimaluste täiendamiseks võivad spetsialistid osaleda valdkonnaüritustel, mille eesmärk on pakkuda sektorile tervikuna juhiseid ja teadlikkust ML/TF küsimustes. Üksused võivad kaaluda sellistel üritustel osalemist, et jagada parimaid tavasid ja ML/TF tüpoloogiaid ning saada pädevatelt asutustelt tagasisidet avaliku ja erasektori partnerlusüritustel.

169. Kinnisvaratehingutes osalevad finantsasutused võivad kaaluda seotud finantsluure jagamist järelevalvajate ja teiste pädevate asutustega, et suunata nende lähenemist sektori rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise küsimustele ning pakkuda täiendavaid juhiseid kinnisvaraspetsialistidele, kellel ei pruugi sellisele tehinguteabele juurdepääsu olla.

IV OSA: JUHISED JÄRELEVALVAJATELE

Riskipõhine lähenemisviis järelevalvele

170. Soovitus 28 nõuab, et kinnisvaramaaklerid ja teised professionaalid oleksid piisava rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise regulatsiooni ja järelevalve all. rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise riskipõhine lähenemisviis tähendab, et ML/TF vähendamiseks võetavad meetmed on riskidega proportsionaalsed. Järelevalvajatel ja kutseala isereguleeruvatel organitel peaks olema selge arusaam nende jurisdiktsioonis esinevatest ML/TF riskidest ning nad peaksid järelevalve tõhusust parandama, eraldades ressursse suurema ML/TF riskiga valdkondadesse kooskõlas kohaldatava õigusraamistiku ja riskipõhise lähenemisviisiga.
171. rahapesuvastase töökonna standardid ei näe ette üht konkreetset järelevalvelähenemist ning riigid võivad rakendada järelevalvetavasid, mis sobivad nende jurisdiktsioonide ning regulatiivsete ja institutsionaalsete raamistikega. Seetõttu väldib juhend liigselt ettekirjutavat lähenemist ning on mõeldud aidata riikidel rahapesuvastase töökonna standardeid rakendada, mitte neid muuta või asendada.
172. Riigi rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise raamistik peab arvesse võtma kõiki kinnisvaratööstuses osalevaid kutsealasid, näiteks advokaate, notareid, raamatupidajaid, investeerimisnõustajaid, hüpoteeklaenuandjaid, pankureid ja teisi finantsvahendajaid. rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise riskipõhine lähenemine püüab välja töötada ML/TF riskidele vastavad ennetus- ja maandamismeetmed kogu kinnisvarasektori ulatuses.

Järelevalvajate ja kutseala isereguleeruvate organite roll järelevalves ning seires

173. rahapesuvastase töökonna soovitus 28 kohaselt peavad riigid tagama, et professionaalid oleksid pädeva asutuse, sealhulgas mitteavaliku organi, või vajaduse korral kutseala isereguleeruva organi tehtava järelevalve kaudu tõhusa kontrolli all, tingimusel et kutseala isereguleeruv organ suudab rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kohustusi jõustada ja oma liikmeid tulemuslikult reguleerida.
174. Kutseala isereguleeruv organ on organ, mis esindab kutseala (näiteks advokaate, notareid või kinnisvaramaaklereid), mille liikmetest see koosneb, ning millel on roll - kas ainupädevuses või koos teiste reguleerivate üksustega - isikute reguleerimisel, kes on kvalifitseeritud kutsealale sisenema ja seda praktiseerima. kutseala isereguleeruv organ täidab ka järelevalve- või seirefunktsioone, näiteks jõustab reegleid, et tagada kutsealal tegutsevate isikute kõrged eetilised ja moraalsed standardid. Soovitus 28 lubab kutseala isereguleeruvatele organitele rolli, kuid ainult ulatuses, milles nad suudavad nõuete täitmist jõustada ning kui riigil on põhjendus kutseala isereguleeruv organ valimiseks järelevalveülesannete täitjaks määratud pädeva asutuse asemel või koos sellega. Kinnisvarariskide maandamine on valdkond, kus erasektoril on oluline roll, kuid valitsused peavad jääma samuti kaasatuks, et vältida muljet, nagu oleks kinnisvara reguleerimata valdkond või valdkond, kus nõuetele vastavus on vabatahtlik, mis oleks vastuolus rahapesuvastase töökonna standarditega.
175. Järelevalvajatel ja kutseala isereguleeruvatel organitel peaksid olema oma ülesannete täitmiseks piisavad volitused, sealhulgas volitused jälgida ja määrata tõhusaid, proportsionaalseid ja hoiatavaid sanktsioone, ning võime säilitada piisavad rahalised, inim- ja tehnilised ressursid. Nad peaksid määrama kinnisvaraspetsialistide järelevalve- või seiretegevuste ja nõutava aruandluse sageduse ning intensiivsuse oma ML/TF riskide mõistmise põhjal, arvestades sektori omadusi, eriti selle mitmekesisust ja arvukust.
176. Riigid peaksid tagama, et järelevalvajad ja kutseala isereguleeruvad organid oleksid varustatud nende reguleeritavate üksuste või liikmete nõuetele mittevastavuse tuvastamiseks ning hoiatavalt sanktsioneerimiseks. Samuti peaksid riigid tagama, et kutseala isereguleeruvad organid oleksid hästi informeeritud rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalve tähtsusest, vajadusest teha vajaduse korral jõustamistoiminguid ning sellest, et kinnisvara regulatsioon ja järelevalve on õiguslikult siduvad.
177. Riigid peaksid käsitlema ka riske, mis tulenevad kutseala isereguleeruva organi vastuolulistest prioriteetidest, kui kutseala isereguleeruv organ esindab oma liikmeid ja vastutab samal ajal nende rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalve eest. Kui kutseala isereguleeruv organ sisaldab järelevalvatava elanikkonna liikmeid või esindab sektorit, peab ta tagama huvide konflikti puudumise, näiteks vältima liikme enda praktika või ettevõtte seiret/järelevalvet. kutseala isereguleeruvaid organeid, mille põhiülesanne on liikmete huvide esindamine, peab pädev asutus piisavalt järelevalvama ja jälgima.
178. Kui järelevalvajad ja kutseala isereguleeruvad organid vastutavad ka muude regulatiivvaldkondade eest, peaksid nad selgelt määrama vastutuse rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamisega seotud tegevuse juhtimise eest.

Kast 4.8. Näited järelevalve parimatest tavadest

Riskipõhine lähenemine Hongkongis, Hiinas. Estate Agents Authority (EAA) on kasutusele võtnud riskipõhise lähenemisviisi kinnisvaramaaklerite tegevusala praktikute järelevalves rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise nõuete täitmise üle. EAA järelevalve all kontrollitakse aeg-ajalt kinnisvarabüroode poliitikaid, protseduure ja kontrollisüsteeme. Praktikutele antakse tagasisidet erinevatel viisidel, näiteks kohapealsetel kohtumistel, valdkondlikel kontaktkohtumistel ja nõuandekirjade kaudu. Lisaks on EAA julgustanud praktikuid edendama ja looma rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise vastavuskultuuri haridusprogrammide kaudu. Valdkondlikel kohtumistel kogutud teave ja järelevalve käigus saadud leiud aitavad omakorda ajakohastada kinnisvarabüroode riskiprofiile. Alates 2020. aasta aprillist on 60 agentuuri liigutatud

madalama riskiga rühmadesse tänu rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise vastavustöö ja meetmete tugevdamisele, näiteks ettevõtte poliitikate ja protseduuride ülevaatamisele rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise vastavuse tagamiseks ning kirjalike poliitikate või juhiste loomisele rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise küsimuste käsitlemiseks.

Malaisia registreeritud kinnisvaramaaklerite rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalvepraktikad. Sobivuse ja usaldusväärsuse nõuded - kutseala isereguleeruvad organid.

Malaisia registreeritud kinnisvaramaaklereid (REA) reguleerib Board of Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers (BOVEAP). Nõukogu tegutseb 1981. aasta hindajate, kinnisvaramaaklerite ja kinnisvarahaldurite seaduse alusel. Tegutsemiseks peavad REAd vastama sobivatele turule sisenemise kontrollidele, sealhulgas „sobivuse ja usaldusväärsuse”, praktilise kogemuse ning asjakohaste tehniliste ja pädevustestide nõuetele.

REA järelevalve, riskihindamine ja teadlikkus. 2001. aasta rahapesu, terrorismi rahastamise ja ebaseadusliku tegevuse tulude seaduse (AMLA) alusel on Bank Negara Malaysia (BNM) pädev asutus professionaalide ja teiste finantsasutuste, sealhulgas REAde, rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalveks Malaisias. BNM kasutab REAde suhtes riskipõhist järelevalvet, mille eristamist suunavad riikliku ML/TF riskihindamise (NRA) tulemused ning professionaalide ja teiste finantsasutuste riskipõhise järelevalveraamistiku (D'SuRF) rakendamine.

NRA raames hinnatakse REA sektorit professionaalide sektorite sektorialse riskihindamise osana, tuginedes mitmesugustest allikatest pärinevatele kvantitatiivsetele ja kvalitatiivsetele sisenditele. Hindamine käsitleb sektori neto-ML/TF riske, arvestades sektori olemuslikke tunnuseid ja omadusi ning kontrollimeetmete üldist tõhusust riskide maandamisel. Hindamine hõlmab ka REA sektori seoseid teiste sektoritega ja REAde kurjategijate poolt kuritarvitamise vastuvõtlikkust.

REA sektori järelevalve keskendub kohapealsele ja kaugseirele ning teadlikkuse algatustele. Kohapealne kontroll on suunatud aruandvatele asutustele, mis valitakse D'SuRFi robustse valikuprotsessi alusel kooskõlas nende riskiprofiiliga. Kohapealne kontroll on põhjalik ning hõlmab aruandva asutuse olemusliku riski ja riskijuhtimise kvaliteedi hindamist D'SuRFi kriteeriumide põhjal. Riskipõhise lähenemisviisi rakendamisel määratakse järelevalvetoimingu intensiivsus aruandvate asutuste üldiste ML/TF riskide põhjal. Kõrgendatud riskiga asutustele kehtestatakse rangem järelevalve, sealhulgas nõuded esitada tegevuskava ja eduaruanne parandusmeetmete kohta ning sõltumatu auditi aruanne, mis kinnitab tehtud parandusmeetmete piisavust ja tõhusust.

Kaugseire puhul kasutab BNM kohustuslikku andmete ja vastavuse aruannet (DCR), mis nõuab aruandvate asutuste teabe ja nende vastavustaseme enesehindamise esitamist, et BNM mõistaks sektori üldist riskiprofiili ning tuvastaks esilekerkivad riskid ja vajalikud maandamismeetmed.

BNM kasutab teadlikkuse programmides mitmetahulist lähenemist, sealhulgas koostööd REAde litsentsiasutuse ja valdkondlike ühendustega. Teadlikkuse algatused hõlmavad tehnilisi koolitusi füüsiliste ja virtuaalsete sessioonide ning riiklike konverentside kaudu koostöös valdkondlike ühendustega, samuti rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise materjalide levitamist korduma kippuvate küsimuste, juhiste, uudiskirjade ja teadlikkusvideote kaudu, et aruandvad asutused oleksid kursis viimaste riigisiseste ja üleilmsete rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise arengutega.

Allikas: Hongkong, Hiina ja Malaisia.

ML/TF riski mõistmine: riikide roll

179. Riigid peaksid tagama, et kinnisvaraspetsialistid kohaldavad riskipõhist lähenemisviisi, mis peegeldab sektori olemust, mitmekesisust, küpsust ja riskiprofiili ning üksikute kinnisvaraspetsialistidega seotud ML/TF riske.
180. ML/TF riskide kohta teabele juurdepääs on tõhusa riskipõhise lähenemisviisi jaoks hädavajalik. Riigid peavad astuma sobivaid samme ML/TF riskide pidevaks tuvastamiseks ja hindamiseks, et: (a) suunata võimalikke muudatusi riigi rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise režiimis, sealhulgas seadustes, regulatsioonides ja muudes meetmetes; (b) aidata pädevatel asutustel rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise ressursse jaotada ja prioriseerida; ning (c) teha teave kättesaadavaks kinnisvaraspetsialistide rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise riskihindamiste ja riigi riikliku riskihindamise jaoks.
181. Riigid peaksid riskihindamised ajakohasena hoidma ning neil peaksid olema protseduurid tulemuste kohta sobiva teabe edastamiseks pädevatele asutustele, kutseala isereguleeruvatele organitele ja kinnisvaraspetsialistidele. Kui mõne kinnisvaraspetsialisti suutlikkus ML/TF riske tuvastada on piiratud, peaksid riigid töötama sektoriga koos riskide mõistmiseks. Võimalikult suures ulatuses peaksid riigid avalikustama üksikasjalikku teavet siviilõiguslike täitemeetmete või kriminaalasjade kohta, et teavitada kõiki sidusrühmi ML/TF riskidest.

Kast 4.9. Suhtluse ja koostöö tähtsus tõhusa riskipõhise lähenemisviisi jaoks

Prantsusmaa. Prantsuse kontrollüksustel on palutud suunata tähelepanu teatud kinnisvarategevustele, mis oma asukoha ja klientuuri tõttu puutuvad tõenäolisemalt kokku rahapesu ja terrorismi rahastamise riskiga. Selleks peavad nad saatma eelneva küsimustiku kindlale hulga kinnisvarabüroodele, kes peavad esitama teavet oma tegevuse kohta, sealhulgas käibe, tehingute keskmise summa ja klientuuri liigi kohta, ning teadlikkuse kohta rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kohustustest, näiteks kahtluste edastamisest rahapesu andmebüroole.

See teave koos varasemate andmetega kohustatud subjektide kohta, näiteks neile määratud karistused või tarbijakaitse valdkonna teistest uurimistest saadud teave, aitab kontrollüksustel hinnata kinnisvaramaaklerite kokkupuudet ML/TF riskiga. Selle tehnika rakendamine on võimaldanud kontrollüksustel avastada suuremat arvu nõuetele mittevastavaid üksusi.

Prantsuse järelevalveasutus DGCCRF on koos rahapesu andmebürooga osalenud rohkemal teadlikkuse tõstmise üritustel, et mobiliseerida kutseorganisatsioon ja kohustatud subjekte rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise valdkonnas. Pärast neid üritusi esitasid spetsialistid 2018. ja 2019. aastal rohkem kahtlaseid tehinguid puudutavaid teateid, kuigi aruandluse tase on kinnisvaramaaklerite tehtud tehingute arvuga võrreldes endiselt piiratud.

Allikas: Prantsusmaa.

182. Järelevalvajad ja kutseala isereguleeruvad organid peaksid vajaduse korral kasutama ML/TF riskide tuvastamiseks ja hindamiseks mitmesuguseid allikaid. Need võivad hõlmata jurisdiktsiooni riiklikke riskihindamisi, riikideüleseid riskihindamisi, riigisiseseid või rahvusvahelisi tüpoloogiaid, järelevalvealaseid teadmisi, erasektori vaateid ning õiguskaitse- ja rahapesu andmebüroo tagasisidet, sealhulgas STR-e. Vajalikku teavet saab hankida ka rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalvajate teabe jagamise ja koostööpraktikate kaudu, kui eri sektore, näiteks õigusspetsialistide, raamatupidajate ja kinnisvaramaaklerite jaoks on rohkem kui üks regulaator.
183. Need allikad võivad aidata ka kindlaks teha, mil määral suudavad kinnisvaraspetsialistid ML/TF riske tõhusalt juhtida. Teabe jagamine ja koostöö peaks toimuma rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalvajate vahel kõigis sektorites, näiteks õigusspetsialistid, raamatupidajad ja kinnisvaramaaklerid.
184. rahapesu andmebürood on eriti ainulaadses positsioonis järelevalvajate jõupingutuste toetamisel, arvestades nende sõltumatust ning rolli finantsluure analüüsimisel ja levitamisel ML/TF riskidega seotud regulatsioonide ja jõustamistoimingute väljatöötamiseks. Järelevalvajad peaksid rahapesu andmebüroodele tuginema ja neid volitama kasutama oma juurdepääsu konfidentsiaalsele finantsteabele ja teadmisi õiguskaitseuurimistest, et parandada järelevalvajate arusaama riskidest ja haavatavustest kinnisvarasektoris ning punase lipu indikaatoritest, mida kinnisvaraspetsialistid ja pangad saavad kasutada. Järelevalvajad peaksid tuginema rahapesu andmebüroodele, et need annaksid kinnisvaratööstusele nii regulaarseid kui ka mitteregulaarseid tooteid rahapesu andmebüroo teabe jagamise mandaadi osana soovitusel 29 alusel. Selline rahapesu andmebüroo suhtes kasutatav lähenemine loob paremini informeeritud järelevalveorganisatsiooni, mis saab teha otsustavamaid samme ML/TF riski tuvastamisel ja maandamisel, seires ja järelevalves, jõustamistoimingutes, sektoriaalsetes riskihindamistes ning järelevalvajate riskipõhise lähenemisviisi pidevas ülevaatamises.
185. Järelevalvajad ja kutseala isereguleeruvad organid peaksid kinnisvaraspetsialistidele mureküsimate kohta juhiseid andma. Juhiseid tuleks vajaduse korral ajakohastada, et need oleksid täpsed ja ajakohased, peegeldades näiteks riskide muutuvat tegelikkust, uusi tehnoloogiaid ja esilekerkivaid suundumusi.
186. Pädevad asutused võivad kaaluda ka sihipärase sektoriaalse riskihindamise läbiviimist, et parandada arusaama konkreetsest keskkonnast, milles kinnisvaraspetsialistid riigis tegutsevad, ning nende osutatavate teenuste olemusest. See võib hõlmata ka teiste seotud sektorite hindamist, mis osalevad kinnisvaratehingutes, näiteks rahastamist korraldavad või pakuvad asutused ja õigusspetsialistid.
187. Lisaks peaksid järelevalvajad ja kutseala isereguleeruvad organid:
 - mõistma olemusliku riski taset, sealhulgas kinnisvaraspetsialistide osutatavate teenuste olemust ja keerukust. Nad peaksid arvestama ka teenuste liiki, kinnisvaraspetsialistide suurust ja ärimudelit, ettevõtte juhtimisstruktuuri, organisatsiooni vastavuskultuuri, finants- ja raamatupidamisteavet, tarnekanaleid, kliendiprofiile, geograafilist asukohta ning tegutsemisriike;
 - arvestama kinnisvaraspetsialistide olemasolevaid kontrole ja ML/TF riski maandamiseks kättesaadavaid ressursse, näiteks riskijuhtimise poliitika kvaliteeti, sisemiste järelevalvefunktsioonide toimimist ning allhanke ja alltöövõtu korralduste järelevalve kvaliteeti. Järelevalvajad ja kutseala isereguleeruvad organid peaksid nõudma, et kinnisvaraspetsialistidel oleksid kogu kontserni hõlmavad rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise programmid. Poliitika ja protseduure tuleks järjepidevalt kohaldada ja jälgida kogu kontsernis;
 - püüdnud tagada, et kinnisvaraspetsialistid oleksid täielikult teadlikud meetmetest kliendi (nii füüsiliste kui ka juriidiliste isikute) tuvastamiseks ja kontrollimiseks, kliendi vara ja vahendite allika hankimiseks, kui see on nõutav, ning tegeliku kasusaaja läbipaistvuse tagamiseks, ja täidaksid neid. Need on läbivad küsimused, mis mõjutavad mitut rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalve aspekti;
 - vaatama korrapäraselt üle oma hinnangu kinnisvaraspetsialistide ML/TF riskiprofiilidele, sealhulgas asjaolude muutumisel või uute asjakohaste ohtude tekkimisel, ning edastama selle hinnangu valdkonnale sobivalt;
 - tagama, et kinnisvaraspetsialistid hindavad nõuetekohaselt juriidiliste isikute ja õiguslike moodustiste, näiteks usaldusfondide, riske. See hõlmab riski, et juriidilisi isikuid või õiguslikke moodustisi kuritarvitatakse kuritegelikul eesmärgil kinnisvara tegeliku kasusaaja varjamiseks.

ML/TF riski maandamine

188. Järelevalvajad ja kutseala isereguleeruvad organid peaksid võtma sobivaid ja proportsionaalseid meetmeid ML/TF riski maandamiseks ja juhtimiseks, sealhulgas eraldama rohkem järelevalveressursse suurema ML/TF riskiga valdkondadesse. Samuti peaksid nad määrama meetmete sageduse ja intensiivsuse oma olemuslike ML/TF riskide mõistmise põhjal. See tähendab, et järelevalvajad peaksid määrama perioodiliste hindamiste sageduse ja

intensiivsuse vastavalt sektori ja üksikute üksuste ML/TF riskitasemele. Kui kõigi maaklerite, vahendustevõtete ja muude asjakohaste kutsealade üksikasjalik rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalve ei ole teostatav, peaksid järelevalvajad seadma esikohale kõrgeima riskiga valdkonnad, tehes madalama riskiga spetsialistide suhtes vähem ressursimahukaid järelevalveharjutusi, näiteks kaugkontrolle ja küsimustikke.

189. rahapesuvastase töökonna standardite kohaselt saavad riigid määratleda madalama riskiga üksuste künniseid, mis võivad hõlbustada järelevalvet ja võimaldada keskenduda rohkem kõrgema riskiga üksustele, kui sellised iseloomustused vastavad riiklikes riskihindamistes tuvastatud riskidele.
190. Sektori omadused ja haavatavused tuleks tuvastada, et määrata, millised kinnisvaraspetsialistid kujutavad suurimat riski, et kurjategijad kasutavad neid ML/TF eesmärgil. See hõlmab ML/TF riski tõenäosuse ja mõju (nii riigisiselt kui ka rahvusvaheliselt) arvestamist. Tõenäosus tähendab, kui tõenäoline on ML/TF toimumine kinnisvaraspetsialistide tegevuste ja nende tegutsemiskeskonna tõttu. Risk võib suureneda või väheneda sõltuvalt muudest teguritest, näiteks:
 - teenuse- ja tooterisk, st tõenäosus, et teenuseid või tooteid saab kasutada ML/TFks;
 - kliendirisk, näiteks tõenäosus, et klientide vahendid võivad olla kuritegeliku päritoluga;
 - tehingute olemus, näiteks makseviis, sagedus, maht, ostetava vara liik ja seotud vastaspool;
 - pakutavate teenuste olemus;
 - geograafiline risk, st kas kinnisvaraspetsialistid teevad äri riskantsemates asukohtades, näiteks teatud piirkondades;
 - muud riskinäitajad, mis põhinevad objektiivsete tegurite ja kogemuse kombinatsioonil, sealhulgas järelevalvaja laiem töö kinnisvaraspetsialistide ja ettevõtetega, samuti teave ettevõtte vastavusajaloo, spetsialisti kohta esitatud kaebuste või sisekontrollide kvaliteedi kohta;
 - muud tegurid, sealhulgas valitsus- või õiguskaitseallikatest, vilepuhujatelt või usaldusväärsetest allikatest või meediast pärinev negatiivne teave, eriti kui see on seotud ML/TF eelkuritegude või finantskuritegudega.
191. Riskipõhise lähenemisviisi kasutuselevõtul võivad järelevalvajad ja kutseala isereguleeruvad organid kaaluda sarnaste omaduste ja riskiprofiilidega järelevalvatavate üksuste rühmitamist järelevalve eesmärgil. Mõnes sektoris, eriti professionaalide sektorites, kuhu kuuluvad kinnisvaramaaklerid, on väga palju üksusi, mistõttu on iga üksuse ML/TF riskide mõistmine keeruline, kuna järelevalvajatel võib olla üksikute üksuste tegevuse kohta vähe andmeid või need puuduvad. Seetõttu võivad kinnisvaraspetsialistide järelevalvajad püüda tuvastada sektori alasektoreid, turusegmente või klastreid ning mõista nende vastavaid tunnuseid, et riskiprofiile saaks kehtestada alasektori või segmendi tasandil. See võib hõlmata selliseid rühmi nagu mitteresidentide või välisostjate turud, luksuskinnisvaraturud, elamukinnisvaraturud, ärikinnisvaraturud, suuremahuliste ehitusprojektide turud ning mitmesugused järelevalvatavate üksuste liigid, sealhulgas suured firmad, kellel on rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamiseks pühendatud ressursid ja personal, ning väiksemad firmad, kus üksikisikud täidavad rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise ülesandeid lisaks muudele rollidele.
192. Selliste rühmituste kasutamine võib võimaldada järelevalvajatel vaadata kinnisvarasektorit tervikuna, mitte keskenduda ainult üksikute spetsialistide individuaalsetele riskidele. Nagu eespool, võivad omaduste ja riskiprofiilide näited hõlmata ettevõtte suurust, tehingus osaleva kinnisvara liiki, klientide liiki ning tegevuse geograafilisi piirkondi.
193. Järelevalvajad ja kutseala isereguleeruvad organid peaksid oma riskihinnanguid pidevalt ajakohastama. Hindamise tulemus aitab määrata kinnisvaramaaklerite ning teiste kutsealade ja ettevõtete järelevalveks vajalikke ressursse ning kohandada regulatiivset lähenemist.
194. Riigisisene koostöö ja teabevahetus rahapesu andmebüroo ning kinnisvarasektori järelevalvajate ja teiste, sealhulgas õiguskaitse-, luure- ja maksuasutuste vahel võib samuti olla sektori tõhusa seire ja järelevalve jaoks oluline. Selline koostöö ja koordineerimine võib aidata vältida järelevalvelünki ja kattuvusi ning tagada heade tavade ja leidude jagamise. Vajaduse korral tuleks julgustada teabe jagamist aktiivsete väärkäitumise uurimiste ja lõpetatud juhtumite kohta järelevalvajate ja õiguskaitseasutuste vahel. Teabe jagamisel tuleks isikuandmete kaitseks rakendada protokolle ja kaitsemeetmeid.

Järelevalvavad ja riskipõhise lähenemisviisi järelevalve

Üldine lähenemine

195. Järelevalvajad peaksid harima, julgustama ja jälgima kinnisvaraspetsialistide riskipõhise lähenemisviisi kasutuselevõttu kooskõlas rahapesuvastase töökonna soovitustega ning riskidele vastaval viisil, arvestades ärimudeleid ja tegevusi, tegevusmahtu ning tegutsemiskeskonda.
196. Kinnisvarasektor on seotud teiste sektoritega, sealhulgas pangandussektori ja teiste kinnisvaratehingutes osalevate üksustega, kellel ei pruugi olla rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise nõudeid või kes võivad neid eri jurisdiktsioonides erinevalt kohaldada, näiteks hüpoteegivahendajad, eralaenuandjad ja hindajad. Järelevalvajad peaksid hästi mõistma kinnisvarasektorit mõjutavaid ML/TF tegureid ning tegema vajaduse korral oma järelevalve riskipõhises lähenemises asjakohaseid kohandusi.
197. Järelevalvajad peaksid märkima, et riskipõhise lähenemisviisi raames, eriti kinnisvarasektoris, võivad suuruse, tegevusulatuse, ärimudelite ja riigisiseste regulatiivsete nõuete mitmekesisuse tõttu kontrollides esineda põhjendatud erinevused. Seetõttu ei ole üht kõigile sobivat lahendust ning järelevalvajad ja kutseala isereguleeruvad organid peaksid riskipõhise lähenemise piisavust hinnates arvestama nende erinevuste põhjendatust ja kasutama proportsionaalset reageerimist.
198. Riskipõhise lähenemisviisi rakendamise järelevalve on keeruline ülesanne. Tõhususe tagamiseks peaks järelevalvaja arvestama järgmisi üldpõhimõtteid:
 - (a) **Piisavate ressursside tagamine ja tõhus jaotamine.** Teadmised ML/TFst kinnisvarasektoris ja sellest, kuidas sektor ML/TF tegevustele haavatav on, on olulised järelevalvajana vajalike ressursside ja oskuste mõistmiseks. ML/TF riskide ning sektori suuruse ja keerukuse põhjal peaksid järelevalvajatel olema piisavad rahalised, inim- ja tehnilised ressursid, et riskipõhist järelevalvet nõuetekohaselt arendada ja rakendada.
 - (b) **Tugev järelevalvefookus kinnisvaraspetsialistide kontrollide tõhusal rakendamisel.** Tõhusa riskipõhise lähenemisviisi jaoks peaksid järelevalvajad keskenduma ka kinnisvaraettevõtte riskimaandamise kvaliteedi hindamisele. Järelevalvajad peaksid oma ootused, sealhulgas vajalikud parandusmeetmed või karistused puuduste või vahendusettevõtte rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kontrollide nõuetele mittevastavuse korral, selgelt sõnastama ja edastama.
 - (c) **Pidev ülevaatus tugeva riskipõhise lähenemisviisi arendamiseks.** Järelevalvajad ja kutseala isereguleeruvad organid peaksid kasutama oma leide ML/TF riskihinnangute ülevaatamiseks ja ajakohastamiseks ning vajaduse korral kaaluma, kas rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalve lähenemine ja olemasolevad rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise reeglid ning juhised on endiselt piisavad. Kui see on sobiv ja kooskõlas konfidentsiaalsusnõuetega, tuleks need leiud edastada kinnisvaramaakleritele, et nad saaksid oma riskipõhist lähenemist parandada.
 - (d) **Riskipõhise järelevalve tõhususe mõõtmine.** Andmete säilitamine on oluline, et järelevalvajad saaksid dokumenteerida ja hinnata rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalvega seotud olulisi otsuseid. Järelevalvajatel peaks olema sobiv teabe säilitamise poliitika ning võime teavet hõlpsasti kätte saada, järgides asjakohaseid andmekaitse õigusakte. Andmete säilitamine on järelevalvajate töö ja laiemal rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise režiimi jaoks kriitiline ja fundamentaalne. Piisava kvaliteedikindlustuse tegemine on samuti järelevalveprotsessi jaoks oluline, et tagada otsustamise ja sanktsioonide järjepidevus kogu järelevalvatava elanikkonna suhtes. Järelevalvajad ja kutseala isereguleeruvad organid peaksid pidevalt hindama andmeliike, mis on neile sektorilt ja oma organisatsioonist kättesaadavad, kaaludes, millised otsused tuginevad konkreetsetele andmetele, kas täiendavad andmeallikad võiksid otsustamist toetada ning kuidas andmeid tõhusalt säilitada. Samas peavad nad vältima liigset sõltumist andmetest kõigi järelevalvefunktsioonide juhtimisel ja kasutama muid ressursse, kui olemasolevad andmed on puudulikud. Huvipakkuvad andmed võivad hõlmata kahtlaste tehingute aruandlust, üldisi aastaaruandluse näitajaid tehingute ja kontode arvu kohta ning andmeid sularahamakse kohta.
 - (e) **Jõustamine, sealhulgas parandamine ning proportsionaalsed ja hoiatavad sanktsioonid.** Järelevalvajad peaksid tegema pidevat aktiivset järelevalvet, sealhulgas kohapealseid ja dokumendipõhiseid ülevaatusi ning kontrole. Neil peab olema tahe ja võime kohaldada proportsionaalseid ja hoiatavaid tsiviil-, kriminaal- või haldussanktsioone. Selline aktiivne järelevalve on oluline, kui riigid kehtestavad uusi või tugevdatud kontrole ja püüavad muuta vanu eeldusi ML/TF riski maandamise kohta kinnisvarasektoris.

Uurimisvahendid

199. Järelevalvajad ja kutseala isereguleeruvad organid peaksid pidevalt hindama, kas tuleks kasutusele võtta uusi uurimisvahendeid, et parandada üldist võimet ML/TF riski tuvastada, hinnata ja maandada. Eri riiklike asutuste ja nende rahapesu andmebüroode koostöö on andmetele juurdepääsu, teabe jagamise ning tõhususe saavutamise seisukohalt hädavajalik.
200. Kuigi see võib põhineda järelevalvaja või kutseala isereguleeruva organi enda algatusel, tuleks järelevalvajaid ja kutseala isereguleeruvaid organeid julgustada võtma uusi vahendeid kasutusele ka vastusena tuvastatud riskidele või muudele ML/TF küsimustele. Vahendid võivad hõlmata eri tüüpi uusi andmekogumismeetmeid või muid elemente, mis hõlbustavad järelevalvajate võimet ML/TF riski tuvastada, hinnata ja maandada. Oluliste ML/TF

riskide tõttu kasutusele võetud vahendite näited on Ühendkuningriigi selgitamata vara korraldused (Unexplained Wealth Orders) ja Ameerika Ühendriikide geograafilised sihtkorraldused (Geographic Targeting Orders).

Kast 4.10. Uurimisvahendid

Selgitamata vara korraldused (UWO) - Ühendkuningriik. Ühendkuningriigis on selgitamata vara korraldus uurimiskorraldus, mille annab High Court isiku suhtes, kelle üle 50 000 naela väärtuses vara näib olevat ebaproportsionaalne tema sissetulekuga, ning millega nõutakse tema vara päritolu selgitamist. UWO nõuab vastajalt kindla tähtaja jooksul selgitust vara huvi olemuse ja ulatuse, vara omandamise viisi, omandamise kulude ning muu kindlaksmääratud teabe kohta. UWO ei ole iseenesest vara tagasinõudmise volitus. UWO-le antud vastuseid saab siiski kasutada hilisemates tsiviilvara tagasinõudmise menetlustes. Isik võib olla süüdi kuriteos, kui ta annab UWO-le vastates vale või eksitavat teavet. Ühe ärimähe suhtes anti UWO, kuna uurijad väitsid, et tema vara oli tõenäoliselt kuritegelikul teel kogutud. Uurimine lõppes kirjaliku kokkuleppega, mille kohaselt andis ärimähe üle ligi 10 miljoni naela väärtuses vara, sealhulgas kümneid kinnisvaraobjekte.

Geograafilised sihtkorraldused (GTO) - Ameerika Ühendriigid. Ameerika Ühendriikides on geograafiline sihtkorraldus (GTO) Financial Crimes Enforcement Networki (FinCEN) seadusjärgne mehhanism, millega kehtestatakse ajutised andmete säilitamise ja aruandlusnõuded kodumaisele finantsasutusele või finantsasutuste rühmale või kodumaisele mittefinantsettevõttele või -ärile kindlas geograafilises piirkonnas. GTO alusel kehtestatud andmete säilitamise ja aruandluse nõuded peavad olema seotud tehingutega, mis hõlmavad rahaliste vahendite maksmist, vastuvõtmist või ülekandmist. GTO ei või ületada 180 päeva, kuid seda võib vajaduse korral pikendada.

FinCEN võib GTO väljastada omal algatusel või õiguskaitseasutuse taotlusel. Igal juhul peab FinCEN leidma mõistliku aluse järeldada, et täiendavad nõuded on vajalikud Bank Secrecy Acti eesmärkide täitmiseks või sellest kõrvalehoidmise vältimiseks. Nii võib FinCEN näiteks väljastada GTO, et toetada õiguskaitse- või reguleeriva asutuse uurimist, tuvastada regulatiivseid lünki või toetada võimalikku regulatsiooni.

Alates 2016. aastast on FinCEN väljastanud ja pikendanud GTOsid, et käsitleda kinnisvarasektori rahapesu haavatavusi. Sellised GTOd on kehtestanud ajutised andmete säilitamise ja aruandlusnõuded omandiõiguse kindlustusettevõtetele, kes osalevad teatud juriidiliste isikute rahastamata elamukinnisvara ostudes. Õiguskaitseasutused teatavad, et GTOde alusel esitatud teave on andnud parema ülevaate uurimishuvi all olevate isikute valduses olevatest varadest, toonud kaasa varade konfiskeerimistoiminguid ning aidanud luua juhtlõngu ja tuvastada uusi uurimisaluseid.

Allikas: Ühendkuningriik ja Ameerika Ühendriigid.

Seire ja järelevalve

201. Järelevalvajad ja kutseala isereguleeruvad organid peaksid võtma meetmeid kinnisvarasektori tõhusaks jälgimiseks. Selle seire olemus sõltub järelevalvaja või kutseala isereguleeruva organi koostatud riskiprofiilidest ja seotud riskipõhisest lähenemisviisist. Samuti peaks järelevalvelähenemine olema paindlik, et järelevalvaja või kutseala isereguleeruv organ saaks oma riskihinnangut pidevalt kohandada või ajakohastada. Iga hindamise tulemus aitab määrata kinnisvaraspetsialistide või kinnisvaraspetsialistide ja ettevõtete rühmade järelevalveks eraldatavaid ressursse ning aitab järelevalvajatel ja kutseala isereguleeruvatel organitel oma regulatiivset lähenemist tõhusalt kohandada. Riskide paremaks sihtimiseks võivad järelevalvajad kohandada oma lähenemist järgmiselt.

(a) **rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalve liigi valimine.** Järelevalvevahendeid saab kasutada üksikult või koos, et saavutada soovitud järelevalvetulemusi. Kaugjärelevalve võib hõlmata kaugseiret, mis aitab järelevalvajatel olla kursis ML/TF riskimaastiku, reguleeritud üksuste olemuslike riskiprofiilide ja võimalike kontrollinõrkustega. Samuti võib see hõlmata temaatiliste ülevaatuste tegemist, mis võivad keskenduda üksuste rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise süsteemide ja kontrollide ühele või mitmele konkreetsele aspektile, näiteks tehingute seirele või PEPide käsitlemisele. Ainult kaugjärelevalve ei pruugi kõrgema riskiga olukordades olla sobiv. Kohapealne järelevalve annab järelevalvajatele võimaluse teha üksuste kontrollide põhjalikum ülevaatus valimistestide kaudu, näiteks intervjuuerides töötajaid, vaadates üle dokumentatsiooni, testides seiresüsteeme (automaatseid või käsitsi) ning hinnates CDD ja rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise protseduure ja nende toimimist praktikas. Seotult võib enne kohapealset kontrolli toimuda ka kaugprotsess, kus reguleeritud üksuse riskihindamine uuesti kinnitatakse. Mõningaid järelevalvekontrollide elemente, sealhulgas valimistestimist, saab tõhusalt teha ka kaugelt, hankides üksuselt teavet ja kasutades järelevalvetehnoloogiat (SupTech) vahendeid. Kui reaalsajas testimine kaugelt ei ole võimalik, võib eelnev valimistestimine täiendada kohapealse visiidi ajal tehtavat sihipärasemat reaalsajas testimist.

(b) **Pideva rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalve sageduse kohandamine.** Järelevalvajad ja kutseala isereguleeruvad organid peaksid rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalve sagedust ennetavalt kohandama vastavalt tuvastatud riskidele ning ühendama perioodilised ülevaatused ja ad hoc rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalve, kui tekivad probleemid, näiteks vilepühumise, õiguskaitseasutustelt saadud teabe või temaatiliste ülevaatuste valimistesse kaasatud kinnisvaravahendustevõtete kohta tehtud järelevalveleidude tõttu.

(c) **rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalve olemuse ja intensiivsuse kohandamine.** Järelevalvajad peaksid tuvastatud riskidega kooskõlas otsustama sobiva hindamisulatused või -taseme, eesmärgiga hinnata kinnisvarafirma poliitika ja protseduuride piisavust, mis on mõeldud nende

kuritarvitamise vältimiseks. Intensiivsema järelevalve näited võivad hõlmata süsteemide ja toimikute üksikasjalikku testimist, et kontrollida ettevõtete riskihindamise, CDD ja aruandluse toimikute, sealhulgas kahtlaste tehingute aruandluse, andmete säilitamise poliitika, pideva seire meetmete ja protsesside ning siseauditi rakendamist ja piisavust. See võib hõlmata ka intervjuusid operatiivtöötajate, firma nimel tegutsevate kinnisvaraspetsialistide, kõrgema juhtkonna ja vajaduse korral juhatusega ning konkreetsete äriiliinide rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise hindamist.

202. Kuigi enamik järelevalveressursse tuleks suunata suurema ML/TF riskiga valdkondadesse, peaksid järelevalvestrateegiad kirjeldama ka lähenemist madalama ML/TF riskiga valdkondadele. Näiteks peaksid järelevalvajad tagama, et haridus ja teavitustegevus jõuaksid ka madalama riskiga sektoriteni, et nad saaksid rakendada riskipõhiseid ja proportsionaalseid meetmeid ning aidata tuvastada ja teatada mis tahes tekkivatest ML/TF riskidest. Oluline on, et järelevalvajad rõhutaksid, et kinnisvaraspetsialistid peavad jätkuvalt suunama ressursse ja tähelepanu ka madala ML/TF riskiga valdkondadele.

Kast 4.11. Kinnisvarasektori riskipõhise järelevalve juhtumiuuringud

Singapur. Singapuri Council for Estate Agencies (regulaator) reguleerib kinnisvarabüroode sektorit riskipõhise järelevalve abil ning allutab kõrgema riskiga kinnisvarabürood suuremale järelevalvekontrollile. See hõlmab peamiselt sagedasemaid kohapealseid kontrole kõrgema riskiga kinnisvaramaaklerite (kinnisvarabüroode) juures, et hinnata nende rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise nõuetele vastavust. Lisaks võimaldab kinnisvaratehingute andmeanalüütika regulaatoril kontrollide käigus uurida tehinguid, mida peetakse kõrgema riskiga tehinguteks, näiteks tehingud eravaldustega, mis on rahapesule vastuvõtlikumad, või tehingud riikidega, millel on ML/TF puudusi.

Madalama riskiga kinnisvaramaaklerite puhul tehakse seiret ja järelevalvet samuti korrapäraselt regulaatori kaugkontrollide kaudu. See vähendab ka füüsiliste kontaktide vajadust COVID-19 pandeemia kontekstis. Kui selliste dokumendipõhiste kontrollide käigus leitakse nõuetele mittevastavusi, annab regulaator kinnisvaramaaklerile hoiatuse ja nõuab puuduste kõrvaldamist. Kui kaugkontrolli käigus leitakse, et kinnisvaramaakleril on ebapiisavad rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kontrollid, näiteks CDD tegemata jätmine või sisepoliitika, protseduuride ja kontrollide puudumine ML/TF juhtimiseks ja tõhusaks maandamiseks, järgneb kaasatud kinnisvaramaakleri põhjalik kohapealne kontroll.

Regulaator teeb ka ad hoc kontrole, kui ta saab kinnisvaramaaklerite või nende müügiesindajate kohta usaldusväärset negatiivset teavet või luuret, näiteks õiguskaitseasutustelt riskide ja tüpoloogiate asutustevahelise rühma kaudu, kuhu kuuluvad kõik asjakohased järelevalve-, regulatiiv-, õiguskaitse- ja poliitikaasutused.

Allikas: Singapur.

Sunni rakendamine/karistused

203. Soovitus 28 nõuab, et järelevalvajatel oleksid oma ülesannete täitmiseks piisavad volitused, sealhulgas volitused jälgida kinnisvaramaaklerite ja teiste nende järelevalve all olevate kutsealade nõuetele vastavust. Soovitus 35 nõuab, et riikidel oleks volitus määrata professionaalidele kriminaal-, tsiviil- või halduskaristusi. Sanktsioonid peaksid olema võimalikud ka vahendusettevõtte või kinnisvarafirma juhatuse ja kõrgema juhtkonna suhtes, kui nad nõudeid ei täida.
204. Järelevalvajad peaksid kasutama oma õigusraamistiku piires proportsionaalseid meetmeid, sealhulgas mitmesuguseid järelevalvesekkumisi ja parandusmeetmeid, et tagada tuvastatud puuduste õigeaegne kõrvaldamine. Sunnivahendid võivad ulatuda mitteametlikest või kirjalikest hoiatustest, noomitustest ja hukkamõistust kuni karistusmeetmeteni, sealhulgas litsentsi tühistamise ja vajaduse korral kriminaalsüüdistusteni raskema nõuetele mittevastavuse puhul, sest tuvastatud nõrkustel võivad olla laiemad tagajärjed. Üldiselt toovad süsteemsed rikked või oluliselt ebapiisavad kontrollid ning tahtlik või teadlik väärkäitumine ja kontrollide piisavuse hoolimatu eiramine kaasa rangema järelevalvereageeringu.
205. Järelevalvajate ja kutseala isereguleerivate organite jõustamine peaks olema proportsionaalne, kuid hoiatava mõjuga. Järelevalvajatel ja kutseala isereguleerivate organitel peaks olema piisavalt ressursse nõuetele mittevastavuse uurimiseks ja jälgimiseks või nad peaksid need ülesanded delegeerima neile, kellel sellised ressursid on. Sunni rakendamine peaks olema suunatud nõuetele mittevastavusest saadava kasu eemaldamisele.

Juhised, tagasiside ja koostöö

206. Järelevalvestrateegia osana peaksid järelevalvajad edastama oma ootused spetsialistide või nende ettevõtete vastavuse kohta õiguslikele ja regulatiivsetele kohustustele. Seda võib teha konsultatiivse protsessi kaudu pärast suhtlemist asjakohaste sidusrühmadega, näiteks erasektoriga. Kinnisvarasektorile antud juhised peaksid käsitlema ka sektori ML/TF riski ning kirjeldama ML/TF indikaatoreid (tehingu- ja käitumuslikke), et aidata tuvastada kahtlaste tehinguid.
207. Kui järelevalvajate juhised on kõrgetasemelised ja põhimõttepõhised, võib neid täiendada valdkonna või selle esindajate koostatud lisajuhistega, mis võivad käsitleda tegevuslikke küsimusi ning olla üksikasjalikumad ja selgitavamad. Lisaks võivad järelevalvajad kaaluda tegevustasandi juhiste väljastamist, kui seda peetakse laiemale järelevalvele kasulikuks.

208. Järelevalvajad peaksid tegema koostööd teiste asjakohaste riigisise ja rahvusvaheliste regulatiiv- ja järelevalveasutustega, et vähendada rahvusvaheliste ja riiklike standardite rakendamise erinevusi. See on eriti oluline juhul, kui järelevalve eest vastutab rohkem kui üks järelevalvaja, näiteks kui turukäitumise järelevalvaja ja rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalvajad asuvad eri asutustes või sama asutuse eri üksustes. Võimaluse korral peaksid asjakohased regulatiiv- ja järelevalveasutused kaaluma ühiste juhiste koostamist.
209. Võimaluse korral peaksid järelevalvajad ja rahapesu andmehürood andma kinnisvaraspetsialistidele õigeaegset tagasisidet nende seire- ja aruandlussüsteemide tõhususe, esitatud STRide kvaliteedi ja üldiste rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kontrollide kohta. Hästi määratletud ja institutsionaliseeritud tagasisidemehhanism võib suurendada seire- ja jälgimissüsteemi tõhusust võimalikult paljude kahtlaste tehingute tuvastamisel. Võib kaaluda ka juhiseid kinnisvarasektori võimalike riskiindikaatorite kohta, võimaluse korral koostöös valdkonnaga.
210. Avaliku ja erasektori teabevahetus, näiteks ML/TF riskihindamiste ning tüpoloogiate ehk juhtumiuuringute jagamine selle kohta, kuidas rahapesijad või terrorismi rahastajad võivad kinnisvarasektorit kuritarvitada, võib aidata pakkuda asjakohaseid ja ajakohaseid juhiseid ning tagasisidet. Järelevalvatavate üksuste riskide hea mõistmise saavutamiseks peaksid järelevalvajad säilitama pideva suhtluse erasektoriga. ML/TF tüpoloogiad arenevad kiiresti ning erasektor võib oma otsese kliendikontakti tõttu neid muutusi esimesena märgata ja järelevalvajaid teavitada. Järelevalvajate ja teiste valitsusasutuste pidev koordineerimine erasektoriga suhtlemisel tagab selged sõnumid riskijuhtimise ootuste kohta. Võimaluse korral peaks valdkonnaga suhtlemine hõlmama haridust ja teadlikkuse tõstmist.
211. Järelevalveasutused peaksid vajaduse ja asjakohasuse korral tugevdama ka rahvusvahelise koostöö ja koostöömehhanisme, et suurendada standardite, ühtlustatud poliitikate, protseduuride ja kontrollide väljatöötamise edu ning parandada ühiste rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise riskide mõistmist.

Kast 4.12. Näited järelevalveasutuste teavitustegevusest

Sihitud teavitava haridusprogrammi näide Hongkongis, Hiinas. Estate Agents Authority (EAA) teavitustegevuste osana, mille eesmärk on tõsta teadlikkust ja tugevdada kinnisvaramaaklerite arusaama rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise regulatiivsetest nõuetest, on EAA korraldanud teavitava haridusprogrammi pealkirjaga „Rahapesu tõkestamise ja terrorismi rahastamise tõkestamise vastutuse juhendprogramm”. Programm pakkus näost-näku rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise juhendamist ja abi väikestele operaatoritele, kellel on üldiselt vähem rahalisi või tööjõuressursse eraldi vastavuskontrolli ametniku määramiseks. Külastatud operaatoritelt küsimistiku vormis kogutud tagasiside oli väga positiivne, sest kõik nõustused, et programm oli tugevdanud nende arusaama regulatiivsetest nõuetest.

Kinnisvarasektori järelevalve ja teadlikkus Mehhikos. Mehhikos on kinnisvara müügis osalevad spetsialistid aruandvad üksused, kes täidavad Mehhiko õigusraamistikku, mis on sätestatud ebaseadusliku päritoluga vahenditega tehtavate tehingute ennetamise ja tuvastamise föderaalseaduse (LFPIORPI) artikli 17 lõikes V. Sama seaduse artiklis 18 on sätestatud aruandvate üksuste kohustused ning nõuete täitmise järelevalveasutus on maksuadministratsiooni teenistus (SAT).

Riskipõhisele lähenemisviisile suunatud järelevalvetevõte raames on SAT võtnud järgmisi meetmeid: 2019. aasta oktoobris kutsuti kinnisvarasektori subjekte, kes ei olnud veel professionaalide riiklikku registrisse kantud, seda tegema; samuti on tehtud kohapealseid ja kaugkülastusi seotud kõrge või madala riski alusel. Täheldati korduvaid rikkumisi, mille tõttu tehti virtuaalset ja näost-näku teavitustööd, et jätkata pidevat tagasisidet ja riskiprofiilide ajakohastamist ning pakkuda spetsialistidele seiret ja nõustamist.

professionaalide riiklikus registris on kinnisvarasektor registreeritud aruandvate üksuste arvu poolest teisel kohal. Seetõttu on esmatähtis julgustada sektorit paremini mõistma, hindama ja terviklikult juhtima rahapesuga seotud riske. Kinnisvarasektor on kolmandal kohal professionaalide seas, kus järelevalvaja (SAT) on teinud enim külastusi. Kohapealse ja kaugjärelevalve tulemused näitasid, et kinnisvarasektori aruandvate üksuste korduvad rikkumised keskenduvad järgmisele: 77% on seotud sobivate meetmete puudumisega nõuetekohase CDD tegemiseks; 13% vastab teadete esitamata jätmisele ettenähtud aegadel ja riiklike ametiasutuste ette nähtud vormis; 7% on seotud sobivate meetmete puudumisega tegeliku kasusaaja nõuetekohaseks tuvastamiseks; ülejäänud 3% vastab muudele LFPIORPI artiklis 18 kirjeldatud kohustustele.

Vastuseks sellele tegi SAT 2020. aasta märtsis kinnisvarasektorile täiendavat teavitustööd. See suurendas kinnisvarasektori teadlikkust ja tugevdas meetmeid, mis võimaldavad riske tõhusalt maandada. See hõlbustas kohustuste täitmist riiklike ametiasutuste ees ning selgitas kahtlusi riiklikus õigusaktis sätestatud kohustuste nõuetekohase täitmise ja nende mõju kohta rahvusvaheliste soovitude raamistikus. SATi tulevased tegevused hõlmavad virtuaalset ja näost-näku teavitustööd kinnisvarasektoriga pideva tagasiside võimaldamiseks; koolitustunde digitaalsete platvormide kaudu; juhendmaterjalide, näiteks brošüüride, esitlustega, sektorianalüüsides ja muu sellise väljaandmist. Need tegevused püüavad tõsta teadlikkust ja sensibiliseerida aruandvaid üksusi, tagades riskipõhise lähenemisviisi sobiva rakendamise nii sektori kui ka Mehhiko järelevalveasutuse poolt.

Operatiivne ülevaade ML/TF kohta kinnisvarasektoris Kanadas. Kanada finantstehingute ja aruannete analüüsikeskus (FINTRAC) koostas operatiivse ülevaate, mis kirjeldab kinnisvaraga seotud finantstehingute rahapesu indikaatoreid. Ülevaade annab üksikasjalikke juhiseid ML/TF indikaatorite kohta, et parandada asjakohaste kinnisvaratehingutega seotud rahapesukahtlustest teatamise kvaliteeti ning hajutada arusaamatusi rahapesumeetodite olemuse ja keerukuse kohta. See on mõeldud juhiseks kinnisvaravahendajatele, maakleritele ja

arendajatele ning muudele aruandvatele üksustele, kes osalevad kinnisvaraga seotud finantstehingutes.

Operatiivne ülevaade kirjeldab, kuidas kurjategijad toovad ebaseaduslikke vahendeid Kanada finantssüsteemi meetodite ja tehnikate kaudu, mis maskeerivad neid õiguspärasteks finantstehinguteks. See võimaldab kurjategijatel osta varasid ja need lõpuks müüa, et nautida vahendeid, mis näivad muidu ausate tegevuste tulemusena saadud. Nad võivad hoida ebaseadusliku tuluga ostetud vara ka investeringuna, ebaseadusliku tegevuse majutamiseks või tulevase rahapesu mehhanismina. Tavaliste meetodite näited, mida kurjategijad kasutavad ebaseaduslike vahendite pesemiseks kinnisvaraga seotud tehingute kaudu, võivad hõlmata vara väärtuse ala- või ülehindamist, kiiret järjestikust ostmist ja müümist, kolmandate isikute või äriühingute kasutamist tehingu eraldamiseks vahendite kuritegelikust allikast, mõne advokaadi, raamatupidaja, kinnisvaramaakleri ja finantsnõustaja teadlikku osalemist, kuritegelikust allikast pärit sularaha ning eraviisilisi müüke. Kuritegelikud organisatsioonid kombineerivad sageli meetodeid uudsel viisil, et vältida rahapesu avastamist.

Ülevaade sisaldab tabelit indikaatorite loeteluga, mida kinnisvarasektor peaks kasutama kahtlaste finantstehingute tuvastamiseks, hindamiseks ja FINTRACile teatamiseks. FINTRAC kasutab neid indikaatoreid koos muude teabeallikatega, et hinnata aruandluskohustuste täitmist. Lisaks peaksid aruandvad üksused looma ja hoidma koolitusprogramme, mis tagavad kvaliteetsete STRide esitamise.

Allikas: Hongkong, Hiina, Mehhiko ja Kanada.

Koolitus

212. Koolitus on järelevalvajate jaoks oluline, et mõista sektori ML/TF riski haavatavusi, sealhulgas kinnisvarasektori ärimudeleid, regulatiivset keskkonda, väljakutseid ja esilekerkivaid suundumusi. Eelkõige peaksid järelevalvajad tagama, et järelevalvetöötajad oleksid koolitatud hindama kinnisvarasektori ML/TF riskihindamiste kvaliteeti ning rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise poliitikate, protseduuride ja sisekontrollide piisavust, proportsionaalsust, tõhusust ja efektiivsust riskihindamise valguses. Järelevalvajad peaksid olema valmis hoidma sarnast valmisolekut ka kinnisvaratööstuses osalevate seotud kutsealade järelevalve eest vastutavate isikute puhul.
213. Koolitus peaks võimaldama järelevalvajatel hinnata ja kujundada põhjendatud otsuseid ettevõtete riskihindamise kvaliteedi ning vahendusettevõtete rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kontrollide tõhususe kohta. Samuti peaks see püüdma saavutada riiklikul tasandil järelevalvelähenemise järjepidevust juhul, kui on mitu pädevat järelevalveasutust või kui riiklik järelevalvemudel on delegeeritud või killustunud.
214. Arvestades kinnisvarasektori mitmekesisust ja keerukust, näiteks erinevat klientuuri, piiriülest olemust, advokaatide ja variisikute kasutamist, peaksid järelevalveasutused korraldama järelevalvajatele pidevaid koolitusprogramme, et nad saaksid arendada ja hoida oma pädevust. Koolitusprogramm võib hõlmata järgmisi teemasid:
 - üldised rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise küsimused;
 - kinnisvarasektori eri alasegmentide ärimudelid, näiteks eri suurusega vahendusettevõtted, maaklerite arv, kinnisvaraarendajad ja muud kutsealad ning nendega seotud ML/TF riskid või küsimused;
 - kinnisvarasektori eri alasegmentide omavaheline suhtlus ja suhtlus finantssüsteemi teiste osadega, näiteks pangandussüsteemiga, ning mõju ML/TF riskide ulatusele ja olemusele;
 - sanktsioonid, embargod või sarnased meetmed, mille on kehtestanud rahvusvahelised organisatsioonid, näiteks ÜRO;
 - riiklikud ja rahvusvahelised järelevalvekoostöö mehhanismid;
 - muud asjakohased küsimused, näiteks ühiste aruandlusstandardite rakendamine konkreetsetes riigis, tegeliku kasusaaja läbipaistvuse suurendamine, finantstehnoloogia arengute, sealhulgas virtuaalvarade kasutamise mõju ML/TF riskidele, ning riigile asjakohased juhtumiuuringud.

Järelevalve riskipõhise lähenemisviisi pidev ülevaatus

215. Järelevalvajad peaksid tagama, et nende järelevalvestrateegiaid vaadatakse korrapäraselt üle. Strateegia rakendamisel arendavad järelevalvajad paremat arusaama järelevalvatavate üksuste rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise kontrollide kvaliteedist ja ärimudelite ML/TF riskiprofiilidest ning erinevate järelevalvevahendite tõhususest. Seda teadmist tuleks kasutada üldise ML/TF riski mõistmise parandamiseks nii sektori kui ka üksiku üksuse tasandil, arvestades ka uusi või esilekerkivaid ML/TF riske.
216. Lisaks peaksid järelevalveasutused kasutama järelevalveülesannete täitmisel saadud kogemust oma järelevalvestrateegiate tõhususe suurendamiseks ning meetodite pidevaks täpsustamiseks ja parandamiseks. ML/TF riski mõistmises toimunud muudatusi ja/või ettepanekuid kohaldatavate järelevalvevahendite kombinatsiooni täpsustamiseks või parandamiseks tuleks kaaluda üldstrateegia ülevaatus kontekstis eesmärgiga jätkuvalt parandada ja tugevdada järelevalvelähenemist, et see püsiks tõhus.
217. Järelevalvajad peaksid rakendama mehhanisme, mis tagavad rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise riskipõhises järelevalves usaldusväärsed ja järjepidevad järelevalvehinnangud ning otsuste tegemise sõltumatuse. Näiteks sektori ja üksikute üksuste riskireitingu määramisel peaks otsust toetama dokumenteeritud hindamiskokkuvõte, sealhulgas kohapealsete ja kaugtegevuste leiud, ning põhjendus, mis selgitab kavandatud riskireitingut.

Järelevalve riskipõhise lähenemisviisi tõhususe mõõtmine

218. Järelevalvajad peaksid nõuetekohaselt registreerima, jälgima ja analüüsima ka oma järelevalvetegevusi ja väljundeid. Järelevalvelähenemise väljatöötamisel peaksid järelevalvajad tagama, et neil oleks hoidla, kuhu salvestada suhtlustegevused iga üksusega (eelistatavalt digitaalsel kujul), sealhulgas tuvastatud küsimuste üksikasjad, asjakohased tegevuskavad ja iga üksuse riskihindamine. Järelevalvaja peaks suutma andmeid ja juhtimisteavet välja võtta, et:
- näidata, kuidas järelevalve on mõjutanud riskijuhtimist ja vastavust nii ettevõtte kui ka sektori tasandil;
 - tuvastada muutuvad mustrid seoses tuvastatud küsimuste arvu, tõsidusastme ja kontrollide tõhususe reitingute kõikumisega aja jooksul;
 - mõõta tulemuslikkust peamiste riskiindikaatorite ning iga üksuse ja sektori tuvastatud küsimuste ja riskiprofiilide suhtes ning anda need koondkujul tagasi riikliku riskihindamise protsessi.
219. Järelevalvajaid julgustatakse kasutama andmeid oma järelevalve mõju määramiseks ja näitamiseks. Näiteks võib aidata süsteem järelevalvesuhtluste registreerimiseks, mis võimaldab andmete väljavõtmist. Samas peaksid järelevalvajad olema ettevaatlikud liigse andmete tuginemise suhtes ning tagama, et puudulike ja madala kvaliteediga andmete põhjal otsustades võetakse arvesse kogu teave.
220. Seda teavet tuleks kasutada ka järelevalveressursside ja -vahendite paremini sihtimiseks ning teavitustegevuse lähenemise kujundamiseks. Näiteks võib järelevalveandmete analüüs näidata kasvavaid probleeme, mis tulenevad reguleeritud üksuste tehingute seire suutlikkuse võimalikest puudustest, mis viib järelevalvaja uute juhiste või nõuete väljastamiseni areneva suundumuse käsitlemiseks. Teisalt võivad andmed näidata ka seda, kas järelevalvejõupingutused on olnud edukad oma mõjus rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise meetmete parandamisele üksuses või kogu sektoris. Näiteks võivad kontrolli käigus tuvastatud leiud esialgu näidata olulisi lünki üksuse rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise programmis, kuid aja jooksul peaksid leiud olema vähem tõsised ning rohkem seotud täpsustuste või täiustustega. Üksuste tehtud riskihindamiste kvaliteedi paranemine võib olla veel üks tõhususe mõõdik.
221. Lõpuks peaksid järelevalvajad kaaluma rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise raamistike peamisi väljundeid, näiteks kahtlaste tehingute teadete kvaliteeti, et määrata järelevalve mõju üksuste riskijuhtimise tõhususele. Järelevalvajad peaksid need väljundid ise üle vaatama või küsima oma jurisdiktsiooni rahapesu andmebüroolt tagasisidet sektoritelt ja üksustelt saadud teadete arvu, kvaliteedi ja õigeaegsuse kohta, sest paranemine selles valdkonnas võib samuti näidata järelevalvetegevuse edukust.
222. Üldiselt tugineb riskipõhise järelevalve rakendamine tugevatele riskihindamistele, sagedasele suhtlusele järelevalvatava sektoriga ning pidevale koostööle teiste sidusrühmadega, kellel võib olla asjakohaseid teadmisi ML/TF riskide ja nende maandamise kohta.

V OSA: JÄRELDUSED

223. Käesolev juhend kirjeldab rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise riskipõhise lähenemisviisi põhiprintsiipe ning tugineb rahapesuvastase töökonna soovitudele, et pakkuda teostatavaid soovitusi ja parimate tavade näiteid sobivate rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise režiimide loomiseks ja rakendamiseks. Juhend rõhutab rahapesuvastase töökonna riskipõhise lähenemisviisi ja nende ohtude tervikliku mõistmise tähtsust, millega kinnisvaraspetsialistid võivad oma igapäevaseid ülesandeid täites kokku puutuda, tunnistades samas, et õiguslikud ja regulatiivsed raamistikud erinevad riigiti ning „üks suurus sobib kõigile” lähenemine rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise-le ei ole teostatav.
224. Juhend soovitab, et riskipõhise lähenemisviisi mõistmine peaks moodustama rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise režiimi aluse, võimaldades sobivaid meetmeid ML/TF riskide proportsionaalseks ennetamiseks, maandamiseks ja juhtimiseks. Sellisel viisil on ressursid tõenäoliselt paremini sihitud ja tõhusamalt jaotatud, parandades seeläbi tulemusi. Tugev riskihindamine ja riiklik riskihindamine, mis ennetab riskide ja riskide tõsiduse muutusi ning neile reageerib, on teadlikkuse suurendamiseks ja sobivate reageerimisstrateegiate väljatöötamiseks otsustava tähtsusega ja vajalik.
225. Kui käesolevas juhendis esitatud soovitusi järgitakse, on kinnisvaraspetsialistid paremas positsioonis, et arendada tõhusaid protsesse ja protseduure ML/TF riski tuvastamiseks, maandamiseks ja juhtimiseks ning tagada riskipõhise lähenemisviisi rakendamine ML/TF suhtes. Sellisel viisil saavad kinnisvarasektoris tegutsejad, keda on tuvastatud ML/TF tegevuse suhtes kõrge riskiga sektorina, jääda rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise lähenemises valvsaks.

Lisa A. Täiendavad juhtumiuuringud kuritegeliku käitumise kohta kinnisvara kaudu

Directorate of Enforcement Actions (India)

Hr A tegeles ebaseadusliku relva- ja narkokaubanduse, väljapressimise, mõrvade ja muu sellisega ning teenis seeläbi suures koguses kuritegelikul teel saadud sularaha. Kuritegelik tulu investeeriti hiljem India kinnisvarasektoris, ostes kinnisvara eri asukohtades. Kui hr A sattus uurimisasutuste tähelepanu alla, põgenes ta Indiast, kartes India ametiasutuste süüdistust. Mõne aja pärast hakkas ta Indias oma kinnisvara müüma. Hr A kandis müügitulu välisjurisdiktsioonidesse peamiselt hawala kanalite kaudu ning investeeris summa sugulaste ja kaastöötajate nimel kinnisvarasse eri välisjurisdiktsioonides. Lisaks kinnisvarale suunati tulu ka juba tegutsevatesse ettevõtetesse ja uute ettevõtete või ettevõtmiste alustamisse.

Uurimine tõi selles juhtumis päevavalgele suure kuritegeliku tulu nii Indias kui ka välisjurisdiktsioonides. Tuvastatud kuritegelik tulu, ligikaudu 114 miljonit USA dollarit, arestiti PMLA alusel Indias ja välismaal. Juhtumis vahistati ka viis isikut. Eri kohtu, PMLA, ette esitati kaks süüdistuskaebust süüdistatavate vastutusele võtmiseks ja kuritegeliku tulu konfiskeerimiseks. Kohus võttis süüdistuskaebuse menetlusse.

Hr X töötas välja Ponzi skeemi, et kergeusklikku avalikkust pettes koguda suurt varandust. Ta kuulutas ekslikult, et Jumal on teda õnnistanud ning et selle õnnistuse kaudu on ta saanud erivõime täita Jumala soove, et muuta teatud India kogukonna liikmed krorepatis'teks ehk miljonärideks. Ta korraldas skeemi, mille kohaselt iga tema poolt Jumalale pakutud „Prasad“ kolmekordistub kolme päevaga. Ta selgitas, et kui Jumalale pühendatakse üks ruupia, tagastatakse annetajale kolm ruupiat ja edasi kolmekordsetes kordades. Sellist valet levitades koos teiste süüdistatavatega pettis hr X paljusid süütuid inimesi, meelitades neid olematusse skeemi, mille kohaselt investeeritud raha pidi lühikese aja jooksul kolmekordistuma, ning tekitas seeläbi kuritegelikku tulu 9,6 miljonit USA dollarit. Hr X investeeris saadud kuritegeliku tulu kinnisvarasse, ostes põllumajandusmaid anonüümsete nimede all. Kuritegelik tulu investeeriti ka kuld- ja hõbehetesse ning sõidukite ostmisse. Tuvastati ja arestiti kuritegelikku tulu 6,15 kroori ruupia väärtuses. Juhtumis on esitatud süüdistuskaebus PMLA erikohtule, mis on selle menetlusse võtnud.

FINTRAC (Kanada)

Näide sellest, kuidas indikaatorid võivad elamukinnisvaras kahtlust tekitada. Jane Doe võttis ühendust kinnisvaramaakleri Mary Smithiga, et küsida kahe kinnisvaraobjekti kohta, mille ostmist ta kaalus. Jane ütles, et töötab restoranis teenindajana. Mary uuris kahte kinnisvaraobjekti ja saatis Jane'ile e-kirjaga kummagi plussid ja miinused. Nad leppisid kokku vaatamised.

Esialgne kahtlus tekib. Kõnealusel päeval teatas Jane Maryle e-kirjaga, et ei saa haiguse tõttu tulla ning et igal juhul oli ta juba otsustanud osta 800 000 dollari suuruse kodu. Jane selgitas, et tal on pooleli hooldusõiguse vaidlus ning ta kiirustab maja ostmisega, et näidata, et suudab oma kahele lapsele kodu pakkuda. Mary oli mõnevõrra üllatunud, et Jane valis kõige kallima maja ning oli valmis ostma ilma maja enne vaatamata või laskmata seda kellelgi teisel üle vaadata [käivitaja: tehingu kiirus, vastuolu].

Selle valiku pärast mures Mary märkis, et müügihind oli 50 000 dollari võrra ülehinnatud ning Jane oleks heas positsioonis kasu saama, tehes esimese pakkumise küsitavast hinnast madalamal tasemel. Igal juhul oleks Jane'il oluline maja külastada, et veenduda selle sobivuses. Jane saatis Maryle e-kirja, milles teatas, et arvestades tungivat vajadust leida lastele kodu, oli ta juba otsuse teinud ning juhendas Maryt tegema pakkumise küsitud hinnaga [kahtluse eskaleerumine: väärtus; tehingu kiirus; vastuolu].

Täiendavate indikaatorite jälg ja otsus FINTRACile kahtlustest teatada. Mary selgitas, et pakkumise koostamiseks peab Jane esitama tagatist raha ja isikut tõendava dokumendi. Sel hetkel teatas Jane ootamatult e-kirjaga Maryle, et maja hüpoteegi võtab tegelikult tema vend, kuna vend hakkab nendega koos elama (anonüümsus - viimase hetke kolmas isik). Mary pakkus, et sõidab 45 minutit nende juurde pakkumist koostama, kuid Jane palus saata talle e-kirjaga vorm, kus ostja nimi jäetakse tühjaks, et sisestada venna nimi (anonüümsus). Tema vend pidi saabuma Iraanist (geograafia) 1. mail ja täitma andmed, kui ta kohale jõuab. Seejärel pidid nad pakkumise skaneerima ja Maryle tagasi saatma (anonüümsus).

Kahtluse suurenemise tõttu selgitas Mary, et venna isikut tõendavat dokumenti tuleb isiklikult kontrollida. Ta pakkus, et sõidab kohale tagatist raha tšeki kätte saama ja samal ajal venna isikut tõendavat dokumenti kinnitama. Mary küsis standardse rahastamis- ja õigustoimingute osana ka panga- ja advokaadiandmeid. Jane selgitas, et nad eelistavad tagatist raha tšeki postiga saata, sest tema tööajad restoranis on ettearvamatud (anonüümsus).

Koos venna poolt 25. aprillil allkirjastatud tagatist raha tšekiga - mitu päeva enne seda, kui vend pidi tegelikult saabuma (vastuolu) - faksis Jane koopia venna juhiloast (anonüümsus) ning esitas üksnes hüpoteegi eelheakskiidu ilma nõutavate üksikasjadeta.

Kui Mary helistas Jane'ile ja hakkas taas selgitama, et tehingu jätkamiseks tuleb venna isikut tõendav dokument isiklikult kinnitada, muutus Jane väga kaitsvaks ja ähvardas leida teise kinnisvaramaakleri. Sel hetkel selgitas Mary, et ilma nõuetekohase isikusamasuse kontrollita ei ole tehingut võimalik läbi viia. Jane teatas Maryle, et tema vend otsustas tehingu tühistada, ja palus kanda venna tagatist raha tema pangakontole (tehingust taganemine).

Täheldatavate tegurite ja kahtlusindikaatorite kombinatsioon tekitas üldiselt piisava kahtlustaseme, mille tõttu esitati FINTRACile kahtlase tehingu teade.

Lisa B. Terminoloogia sõnastik

Tegelik kasusaaja. Tegelik kasusaaja tähendab füüsilist isikut või füüsilisi isikuid, kes lõppkokkuvõttes omavad või kontrollivad klienti ja/või füüsilist isikut, kelle nimel tehingut tehakse. See hõlmab ka füüsilisi isikuid, kes teostavad lõplikku tegelikku kontrolli juriidilise isiku või õigusliku moodustise üle. Ainult füüsiline isik saab olla lõplik tegelik kasusaaja ning ühe juriidilise isiku või õigusliku moodustise lõplikke tegelikke kasusaajaid võib olla rohkem kui üks.

Märkus: viited „lõppkokkuvõttes omab või kontrollib” ja „lõplik tegelik kontroll” viitavad olukordadele, kus omand või kontroll toimub omandiahela kaudu või muu kontrollivahendi abil kui otsene kontroll. See määratlus peaks kehtima ka elukindlustuse või muu investeerimisega seotud kindlustuspoliisi kasusaaja tegeliku kasusaaja kohta. Lõplik tegelik kasusaaja on alati üks või mitu füüsilist isikut. Soovituse 10 kohaselt ei pruugi CDD kontekstis olla võimalik mõistlike meetmetega selliste isikute identiteeti kontrollida. Kui on kahtlus, kas juriidilises isikus kontrollivat omandihuvi omav isik on lõplik tegelik kasusaaja, või kui ükski füüsiline isik ei teosta kontrolli omandihuvide kaudu, tuleb tuvastada füüsilised isikud, kes kontrollivad juriidilist isikut või õiguslikku moodustist muude vahendite kaudu. Kui sellist füüsilist isikut ei tuvastata, tuleb tuvastada ja registreerida füüsiline isik, kes on kõrgem juhtiv ametnik. See soovitus 10 säte ei muuda ega asenda tegeliku kasusaaja määratlust, vaid sätestab, kuidas CDDd teha olukorras, kus tegelikku kasusaajat ei saa tuvastada.

Pädevad asutused. Pädevad asutused tähendab kõiki avaliku sektori asutusi, kellele on määratud vastutus rahapesu ja/või terrorismi rahastamise vastu võitlemisel. Eelkõige hõlmab see rahapesu andmehüürid; asutusi, mille ülesanne on uurida ja/või süüdistada rahapesu, sellega seotud eelkuritegusid ja terrorismi rahastamist ning kuritegelike varade arestimist/külmutamist ja konfiskeerimist; asutusi, mis saavad teateid valuuta ja esitaja väärtpaberite piiriülese veo kohta; ning asutusi, millel on rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise järelevalve- või seirevastutus, eesmärgiga tagada finantsasutuste ja professionaalide vastavus rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise nõuetele. kutseala isereguleeruvaid organeid ei peeta pädevateks asutusteks.

Professionaalid. Mõiste „professionaalid” tähendab: (a) kasiinod; (b) kinnisvaramaaklerid; (c) väärismetallidega kauplejad; (d) vääriskividega kauplejad; (e) advokaadid, notarid, muud sõltumatud õigusspetsialistid ja raamatupidajad - see viitab üksikpraktiseerijatele, partneritele või kutsefirmades töötavatele spetsialistidele. See ei viita teiste ettevõtete töötajatest „sisemistele” spetsialistidele ega valitsusasutustes töötavatele spetsialistidele, kelle suhtes võivad rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise meetmed juba kehtida; (f) usaldus- ja äriühinguteenuste osutajad, mis tähendab kõiki isikuid või ettevõtteid, kes ei ole mujal käesolevate soovitusete all hõlmatud ning kes äritegevusena pakuvad kolmandatele isikutele järgmisi teenuseid: tegutsemine juriidiliste isikute asutamisagendina; tegutsemine või korraldamine, et teine isik tegutseks äriühingu direktorina või sekretärina, partnerina või sarnasel ametikohal seoses muude juriidiliste isikutega; registreeritud kontori, äriaadressi või majutuse, kirjavahetus- või haldusaadressi pakkumine äriühingule, partnerlusele või muule juriidilisele isikule või õiguslikule moodustisele; tegutsemine või korraldamine, et teine isik tegutseks usaldusfondi usaldusisikuna või täidaks samaväärset funktsiooni muu õigusliku moodustise puhul; tegutsemine või korraldamine, et teine isik tegutseks teise isiku variaktsionärina.

Riikliku taustaga isikud (PEPid). Välisriigi PEPid on isikud, kellele on või on olnud välisriigi poolt usaldatud silmapaistvad avalikud funktsioonid, näiteks riigipead või valitsusjuhid, kõrge poliitikud, kõrge valitsus-, kohtu- või sõjaväeametnikud, riigi omandis olevate ettevõtete kõrgemad juhid ja olulised erakonnaametnikud. Riigisisised PEPid on isikud, kellele on või on olnud riigisiselt usaldatud silmapaistvad avalikud funktsioonid, näiteks riigipead või valitsusjuhid, kõrge poliitikud, kõrge valitsus-, kohtu- või sõjaväeametnikud, riigi omandis olevate ettevõtete kõrgemad juhid ja olulised erakonnaametnikud. Isikud, kellele rahvusvaheline organisatsioon on või on olnud usaldanud silmapaistva funktsiooni, tähendab kõrgema juhtkonna liikmeid, st direktoreid, asedirektoreid ja juhatuse liikmeid või samaväärseid funktsioone. PEPide määratlus ei ole mõeldud hõlmama eespool nimetatud kategooriate keskastme või madalama taseme isikuid.

Järelevalvajad. Järelevalvajad tähendab määratud pädevaid asutusi või mitteavalikke organeid, kelle vastutus on suunatud finantsasutuste („finantsjärelevalvajad”) ja/või professionaalide nõuetele vastavuse tagamisele rahapesu ja terrorismi rahastamise vastu võitlemise nõuete suhtes. Mitteavalikel organitel, mille hulka võivad kuuluda teatud tüüpi kutseala isereguleeruvad organid, peaks olema volitus finantsasutusi või professionaale rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise nõuete suhtes järelevalvata ja sanktsioneerida. Need mitteavalikud organid peaksid olema seadusega volitatud oma ülesandeid täitma ning pädev asutus peaks neid nende ülesannete suhtes järelevalvama.

Tagakaane tekst

Riskipõhise lähenemisviisi juhend - kinnisvarasektor. Kinnisvara on populaarne investeerimisvalik, kuid see tõmbab ligi ka kurjategijaid, kes kasutavad kinnisvara oma ebaseadusliku tegevuse hõlbustamiseks või kuritegeliku tulu pesemiseks. Kinnisvarasektor peab tõhusalt rakendama meetmeid rahapesu ja terrorismi rahastamise avastamiseks ning ennetamiseks. Käesolev juhend annab kinnisvaraspetsialistidele, järelevalvajatele, reguleerijatele ja poliitikakujundajatele strateegiaid ja vahendeid tõhusama rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise süsteemi loomiseks.

www.fatf-gafi.org | juuli 2022