



ИЗПИРАНЕ НА ПАРИ И ФИНАНСИРАНЕ НА ТЕРОРИЗМА ЧРЕЗ СЕКТОРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Специална група за финансови действия (FATF)

КРАТЪК ОБЗОР

Различни доклади, изготвени през последните няколко години от Специалната група за финансови действия (FATF), отбелязват факта, че секторът на недвижимите имоти може да представлява един от множеството способи, използвани от престъпните организации за изпиране на незаконно придобитите от тях пари.¹ Целта на настоящия доклад е да бъде събрана допълнителна информация по въпроса и да бъде представена по-ясна картина на начините, по които дейностите, свързани с недвижимите имоти, могат да бъдат използвани за изпиране на пари или финансиране на тероризма.

Изследването се опитва да постигне две основни цели. Първо, то проучва начините, посредством които незаконните пари се канализират чрез сектора на недвижимите имоти за интегриране в легалната икономика. Второ, изследването идентифицира някои от точките на контрол, които биха могли да подпомогнат борбата с това явление. Един от най-ефикасните начини за разбиране как се извършват злоупотребите с този сектор е да се проучат конкретни примери от практиката, поради което докладът се базира основно върху информация, предоставена както от организации, членуващи в Специалната група за финансови действия (FATF), така и от структури, които не участват в Специалната група.

Няколко характеристики на сектора на недвижимите имоти го правят привлекателен за потенциални злоупотребите от страна на лицата, занимаващи се с пране на пари или финансиране на тероризма. Докладът очертава причините за това. На базата на примерите от практиката, предоставени в хода на изследователската работа по проекта, бяха идентифицирани някои базови техники като например използване на сложни заеми или финансиране чрез кредити, използване на професионални лица извън финансовата сфера, използване на корпоративни структури и т.н. Докладът описва в съкратен вид тези техники, след

¹ Настоящият доклад е продукт на изследователската работа, извършена от проектен екип, действащ в рамките на инициативата за изготвяне на типология, предприета от Специалната група за финансови действия (FATF). Проектният екип е ръководен от Испания и Холандия, а в него участват Австралия, Белгия, Канада, Япония, Ливан, Люксембург, Мексико, Мианмар, Норвегия, Пакистан, Португалия, Южна Африка, Южна Корея, Швеция, Украйна, Великобритания, САЩ, Интерпол, Европейската централна банка и Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР).

което представя един или повече от най-фрапиращите примери. За да се достигне до частния сектор, част от изследователската работа бе насочена към разработване на базисен списък с индикатори за риск въз основа на представените случаи от практиката. Тези индикатори могат да помогнат на финансовите институции и други организации, участващи в определени видове дейности, свързани с недвижимите имоти, при надлежната проверка на клиентите и при извършването на анализ на риска във връзка с нови и съществуващи клиенти.

Проектът идентифицира три области, които изглеждат особено уязвими спрямо злоупотреби при схемите за изпиране на пари с участието на недвижими имоти и в тази връзка заслужаващи да им бъде обърнато допълнително внимание. Почти във всички предоставени примери от практиката на даден етап се използват преводи за канализиране на паричните потоци. Наред с това възникващите пазари изглеждат по-уязвими за злоупотреби с участието на сектора на недвижимите имоти. Поради ръста в глобален мащаб на пазара на обезпечените с недвижими имоти ценни книжа и развитието на фондовете, инвестиращи в недвижими имоти, кръгът от възможности за избор за инвестиране в недвижими имоти също се разшири. Този ефект не остана незабелязан на възникващите пазари. Транзакциите за изпиране на пари могат лесно да бъдат маскирани като действителни търговски операции сред огромния брой осъществявани сделки с недвижими имоти. Един фактор, който усложнява проблема, е фактът, че често пъти в тези по-малко развити икономики няма средна пазарна цена за недвижимите имоти, а по-скоро цени, вариращи по сектори и райони. За реализирането на сделки с недвижими имоти участието на даден етап от процеса на експерт по юридически въпроси е неизбежно. Предоставените примери от практиката показват, че тази категория лица, когато не е обхваната от задължения във връзка с противодействието на изпирането на пари и финансиране на тероризма, често се превръща в най-слабата брънка от процеса.

ВЪВЕДЕНИЕ: СЪЩНОСТ НА СЕКТОРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Секторът на недвижимите имоти заслужава по-внимателно разглеждане, имайки предвид мащаба на паричните операции, важното социално въздействие, както и броя на разкритите случаи на изпиране на пари, а в ограничени обстоятелства – финансиране на тероризма и схеми за данъчни измами.² Злоупотребите в този сектор водят също и до нежелани последствия от гледна точка на политическа, институционална и икономическа дестабилизация. Нещо

² Важно е да се отбележи, че в много страни данъчните власти разследват тези случаи в сътрудничество с други правоохранителни органи, както се посочва и в доклада, посветен на недвижимите имоти, изготвен от Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР) (Подгрупа по въпросите на данъчните престъпления и изпирането на пари). В някои случаи може да се предприемат паралелни разследвания във връзка с данъчни престъпления и изпиране на пари. ОИСР проучва данъчните измами и изпирането на пари с участието на сектора на недвижимите имоти, наред с кражбата на самоличност и измамите, свързани със самоличността. Организацията разработи и наръчник за обучение, който да подпомогне данъчните ревизори при разкриване и докладване на случаи на подозрения за изпиране на пари и/или финансиране на тероризма. Поверителният доклад съдържа информация относно обхвата и естеството на този проблем, начините, по които случаите успешно се разкриват и разследват, списък на индикаторите за риск (каталогизирани), ползите от сътрудничеството между различните служби и агенции (включително ефикасния обмен на информация), резултатите от спазване на изискванията и стратегии за предотвратяване на риска, както и преглед на свързаните с въпроса казуси.

повече, поради международния характер на пазара на недвижими имоти често пъти е изключително трудно да се идентифицират сделките с недвижими имоти, свързани с изпиране на пари или финансиране на тероризма.

Като се има предвид, че покупката или продажбата на недвижим имот е една от най-големите финансови операции, които семейството или индивидът може да осъществи, промените в цените на недвижимите имоти оказват съществено влияние върху съображенията, вземани под внимание от потенциалните купувачи и продавачи на недвижими имоти. Колебанията в цените на имотите оказват влияние върху решенията къде да се живее или работи, в допълнение към влиянието върху нетното богатство на собственика. Нещо повече, до степеня, в която стойността на недвижимите имоти влияе върху наемите, ефектът се проявява и в разпределението на богатството между собствениците на имоти и наемателите. И накрая, цените на имотите оказват съществено влияние и върху сектора на строителството. Взети заедно, всички тези фактори подсказват, че колебанията в цените на недвижимите имоти могат да оказват влияние върху икономическата активност и ценовата стабилност, като влияят върху съвкупното търсене и предлагане, разпределението на доходите и решенията във връзка с поемане на дълг от страна на домакинствата.³

Независимо от това наблюдението и обяснението на колебанията в цените на имотите са затруднени поради липсата на надеждна и унифицирана информация. Пазарите на недвижими имоти са географски сегментирани, като местните цени на имотите се формират под въздействието на многобройни фактори. В тази връзка разбирането на факторите, стоящи в основата на ценообразуването на пазара на недвижими имоти, е от особено значение.

В исторически аспект съществува пазар на търговски и пазар на жилищни имоти, като имотите и на двата вида пазари могат да бъдат купувани и продавани, управлявани и/или развивани. В последно време възникнаха нови инвестиционни структури, включително *фондове за инвестиции в недвижими имоти* (PIF) и *тръстове за инвестиции в недвижими имоти* (REIT). Тези инструменти позволяват на средния гражданин да инвестира на пазари, които в исторически аспект са били достъпни единствено за много богатите с цел създаване на диверсифициран портфейл.

Инвестирането в сектора на недвижимите имоти предлага преимущества както за съблюдаващите закона граждани, така и за лицата, които ще злоупотребят с този сектор с престъпни цели. Стойността на недвижимите имоти, разгледана в исторически план, се повишава, като много страни предлагат стимули за купувачите, включително държавни субсидии и намаление на данъци. Най-важно обаче от гледна точка на злоупотребите, извършвани от престъпниците, е удобството, което секторът може да осигури за прикриване на действителния източник на парични средства и самоличността на (крайния) действителен собственик на недвижимия имот, които са два ключови елемента на процеса по изпиране на пари.

Поради тези причини секторът на недвижимите имоти е от изключително значение за икономиката като цяло и в частност за финансовата система. Широко разпространеното използване на механизми, позволяващи на домакинствата

³ Европейска централна банка (2006).

достъп до пазара на недвижими имоти, премахването на ограниченията върху личното притежаване на недвижими имоти, икономическото развитие и ръстът на туризма в много региони – всичко това доведе до експоненциален ръст в броя на финансовите операции, свързани с недвижими имоти. Изключително широкият кръг възможности за злоупотреба с тези процеси позволява на заподозрените в престъпления лица да интегрират придобитите средства и да се облагодетелстват от тях.

Въвеждайки и прилагайки през последните години международни стандарти, държавите привеждат в действие разнообразни мерки в официалния финансов сектор, включващ, наред с останалото, банки и кредитни съюзи, с цел предотвратяване изпирането на пари и финансиране на тероризма. Поради тенденцията незаконната дейност да се измества към други финансови/икономически сфери, където официалният надзор може да е по-малък или потенциалът за разкриване да е по-ограничен, държавите, ако искат да реагират успешно на тази заплаха, трябва да обмислят разширяване на мерките за противодействие на изпирането на пари и финансиране на тероризма, така че тези мерки да обхванат и други части на техните икономики. По отношение на сектора на недвижими имоти това задължително би включвало такива ключови играчи като агентите по недвижими имоти, юридически консултанти и нотариуси.

ОСНОВНИ ТЕХНИКИ

Съществуват редица методи, техники, механизми и инструменти за злоупотреба със сектора на недвижимите имоти⁴. Много от тези методи сами по себе си представляват противозаконни действия; някои от тях обаче могат да бъдат сметени за напълно законни, ако не са свързани със схеми за изпиране на пари или финансиране на тероризма (или ако тази връзка не може да бъде разкрита). Проучвайки примери от практиката от минали казуси във връзка със случаи на изпиране на пари или финансиране на тероризма, настоящото изследване идентифицира поредица по-често срещани или основни методи, след което ги групира според типа или „типологията” им.

- използване на сложни заеми или финансиране чрез кредити.
- използването на професионални лица извън финансовата сфера.
- използване на корпоративни структури.
- манипулиране на оценката или остойността на недвижими имоти.
- използване на парични инструменти.
- използване на ипотечни схеми.
- използване на инвестиционни схеми и финансови институции.
- използване на недвижими имоти за скриване на парични средства, генерирани от незаконна дейност.

⁴ Настоящият доклад използва терминологията, обичайно използвана от Специалната група за финансови действия (FATF) в различните проекти. Вж. Приложение А към доклада и Специалната група за финансови действия (FATF) (2005) за допълнителна информация относно тази терминология.

Типология 1: Сложни заеми и финансиране чрез кредити

Междуфирмените кредити се превърнаха в инструмент, използван често за набиране на парични средства. Лекотата, с която могат да бъдат уредени такива кредити, ги прави популярни сред широката общественост. Тези кредити се използват и в сектора на недвижимите имоти. Когато даден инструмент се използва често, злоупотребата с него също става възможна. В зависимост от начина, по който е структуриран кредитът, са разкрити две различни схеми.

Схеми с кредити от привидна трета страна, контролирана от самото лице („лоун бек“)

Докладите на разузнаването и правоохранителните органи сочат, че сделките с кредити от привидна трета страна, контролирана от самото лице, се използват от заподозрените в престъпления лица за закупуване – пряко или косвено – на имоти чрез покупка на акции във фондове за инвестиции в недвижими имоти. По същество заподозрените в престъпления лица отпускат сами на себе си пари, създавайки впечатление, че средствата са законни и получени от реална стопанска дейност. Целта на кредита е да придаде на източника на пари привидна законност и да скрие действителната самоличност на страните по сделката или реалното естество на финансовата операция, свързана с нея.⁵

Казус 1.1: Приходи от трафик на наркотици, изпрани в недвижими имоти

(Углавно наказуеми деяния, предшествващи извършването на престъпление: фалшив договор за кредит с цел изпиране на пари)

Дадено физическо лице създава три компании. В едната от компаниите той държи акции на приносител. За да скрие участието си в компаниите, той използва подставено лице и доставчик на тръстови и корпоративни услуги⁶ като негови представители. За всяка от компаниите юридическите представители откриват банкови сметки в три различни банки в различни юрисдикции. Физическото лице използва трите компании, за да организира схеми за кредити от привидна трета страна с цел прехвърляне, прикриване на следите и интегриране на парите си от престъпна дейност. Впоследствие той смесва парите от престъпления със средства, произхождащи от законната дейност на една от неговите компании.

След това подставеното лице купува недвижим имот. За да финансира сделката, той урежда кредит между двете компании.

По-подробен вариант на тази схема (описващ всички стъпки в процеса) е включен в Приложение В.

⁵ Липсата на информация, предизвикана от интернационализацията на тези структури и тяхната специфична морфология, затруднява разбирането на действителната взаимовръзка и взаимоотношения между различните корпоративни структури, участващи в кредитната конструкция, и сигурността относно действителния източник на парите, както и вземането на решение дали тези парични средства са свързани с престъпна дейност, или не. В няколко случая са използвани кредити от офшорни дружества. Вж. Специалната група за финансови действия (FATF) (2006) за допълнителна информация относно използването на юридически лица за изпиране на пари.

⁶ Вж. Приложение А за дефинициите на този и на останалите термини, използвани в настоящия доклад.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

- . Източникът на средствата, използвани за финансиране на сделката с недвижим имот, се намира в чужбина, в частност в офшорни юрисдикции и юрисдикции със строга банкова тайна.
- . Заемодателят, офшорна компания, няма пряка връзка с кредитополучателя на средствата.
- . В структурирането на кредита не участва финансова институция.
- . Между кредитора и кредитополучателя няма договор за кредит.
- . Договорът за кредит е законово недействителен.
- . Информацията в договора за кредит е непоследователна или неточна.
- . Условията в договора за кредит са необичайни (например не се изисква обезпечение).
- . Липсва плащане на лихви или погасяване на главница.
- . Системата за текущо наблюдение на операциите на финансовите институции показва транзитни сметки, чрез които входящи плащания от чужбина незабавно се прехвърлят в чужбина без логическа причина.

Източник: Холандия

Схеми с насрещни („бек ту бек“) кредити

Както в случая със схемите с кредити от привидна трета страна, контролирана от самото лице, известно е, че насрещните кредити също са използвани в схемите за изпиране на пари посредством сектора на недвижимите имоти. В този случай финансовата институция предоставя кредит въз основа на наличието на обезпечение, осигурено от кредитополучателя по обичайния начин. Обезпечението, предоставено на финансовата институция, обаче, има за източник престъпна или терористична дейност. Макар финансовите институции да са задължени да разкриват наличието на такива средства в досието за риска, съществуват случаи, в които този анализ може да съдържа недостатъци. Случаите, в които предоставеното обезпечение не е посочено конкретно в договора за кредит, както и ненадеждната информация относно естеството, местонахождението и стойността на обезпечението, затрудняват в изключително голяма степен разпознаването на насрещни кредити.

Казус 1.2: Насрещни кредити, използвани за изпиране на парични средства

(Углавно наказуеми деяния, предшествващи извършването на престъпление: фалшив договор за кредит, в частност, без да се споменава обезпечението, стоящо в основата на кредита и изпиране на пари)

Дадено физическо лице създава две компании в различни юрисдикции. Той използва подставено лице и доставчик на тръстови и корпоративни услуги като законни представители, за да скрие своето участие. Една от компаниите, ръководена от подставеното лице, притежава недвижим имот и генерира доходи,

отдавайки го под наем. Въпросното физическо лице създава структура с насрещни кредити, за да използва парите си от престъпления за инвестициите си в недвижими имоти. След това той урежда банкова гаранция между две банки в случай на неизпълнение на задължения по кредита. Банката е склонна да предостави банковата гаранция, след като депозитът на една от неговите компании е заложен като обезпечение. Парите, с които е открит депозитът, са генерирани от престъпната дейност на това физическо лице.

По-подробен вариант на тази схема (описващ всички стъпки в процеса) е включен в Приложение В.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

- . **В договора за кредит липсва препратка към стоящото в основата обезпечение.**
- . **Предоставеното обезпечение не е достатъчно.**
- . **Лицето, предоставящо обезпечението, и други лица, участващи в структурирането на кредита, не са известни.**
- . **Кредитополучателят не е склонен да предостави информация относно самоличността и историята на лицето, предоставящо обезпечението и/или останалите страни, участващи в структуриране на кредита.**
- . **Сложният характер на схемата за кредитиране не може да бъде оправдан.**
- . **Неочаквано настъпва неизпълнение на задълженията по кредита.**

Източник: Холандия

Типология 2: Ролята на професионалните лица извън финансовата сфера

Изследванията показват, че когато органите на държавната власт предприемат мерки срещу определени методи за изпиране на пари, се проявява тенденция престъпната дейност да мигрира към използването на други методи. Отчасти това отразява факта, че по-агресивните действия за провеждане на дългосрочна политика и мерките за осигуряване принудителното изпълнение на задълженията повишават риска от разкриване и поради това увеличават икономическите разходи, свързани с използването на тези методи.

Наблюденията на експертите на Специалната група за финансови действия (FATF) през последните години показват, че лицата, занимаващи се с изпиране на пари, са принуждавани във все по-голяма степен да разработват сложни схеми за заобикаляне на контролите, наложени във връзка с противодействието на изпирането на пари и финансирането на тероризма. Често това означава търсене опита на професионални лица като адвокати, данъчни консултанти, счетоводители, финансови консултанти, нотариуси и регистратори с оглед създаване на структурите, необходими за незабелязаното прехвърляне на незаконни средства. Тези професионални лица действат в качеството на

посредници – „пазители на информацията”, осигурявайки достъп до международната финансова система и съзнателно или несъзнателно улеснявайки прикриването на действителния произход на паричните средства.⁷

Получаване на достъп до финансови институции чрез посредници – пазители на информацията

Редица случаи от практиката разкриват, че престъпници и терористи използват професионални лица извън финансовата сфера или посредници, за да си осигурят достъп до финансови институции. Това е особено важно при вземането на решение дали дадено лице отговаря на условията за ипотечен кредит, откриване на банкова сметка или сключване на договор за други финансови продукти, за да се придаде по-голяма надеждност на сделката. Документирано е също, че банкови сметки се откриват на името на професионални лица извън финансовата сфера с цел осъществяване на различни финансови трансакции от тяхно име. Примерите включват депозирание на парични средства, издаване и осребряване на чекове, изпращане и получаване на международни парични преводи и т.н. или пряко чрез традиционни спестовни сметки, или непряко чрез кореспондентски сметки.⁸

Казус 2.1: Неправомерно използване на агент по недвижими имоти с цел представяне пред финансова институция – евентуална връзка с финансиране на тероризма

(Углавно наказуеми деяния, предшествващи извършването на престъпление: подозрение за финансиране на тероризма)

Попечител на тръст, учреден в офшорен център, се свързва с агент по недвижими имоти с цел закупуване на имот в Белгия.

Агентът по недвижими имоти прави проучване в банка, за да разбере дали може да бъде отпуснат кредит. Банката отказва заявлението, тъй като използването на тръст и на професионално лице извън финансовата сфера изглежда, че се прави умишлено, за да се прикрие самоличността на действителния собственик. Банката подава доклад за съмнителна сделка.

След анализ, извършен от звеното за финансово разузнаване, се установява, че един от членовете на борда на тръста е свързан с банка, подозирана за връзки с терористична организация.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

Инструменти: недвижим имот, кредит.

Механизми: банка, тръст, агент по недвижими имоти.

⁷ Специалната група за финансови действия (FATF) (2001), стр. 12

⁸ Макар да не попада в обхвата на настоящия доклад, експертите на Специалната група за финансови действия (FATF) са били свидетели на неправомерно използване на кореспондентски сметки като начин за скриване на източника или дестинацията на паричните потоци и действителните участници в операцията. В няколко случая неправомерното използване на тези сметки е свързано с вида на операциите, отразени в тях, особено когато се използват чекове или покриващи плащания.

Техники: офшорен клиент, клиент, който не е титуляр на сметката, посредник – физическо лице, високорискова юрисдикция, кредит, покупка на недвижим имот.

Използвана възможност: използването на тръст и на професионално лице извън финансовата сфера е направено ясно с цел прикриване самоличността на действителния собственик.

Източник: Белгия, 2003 г.

Съдействие при покупката или продажбата на имот

Професионални лица извън финансовата сфера, като нотариуси, регистратори, агенти по недвижими имоти и т.н., понякога се използват от заподозрените в престъпления лица във връзка с централната роля, която играят при осъществяване на сделки с недвижими имоти. Техните професионални функции често ги ангажират с широк кръг задачи, които ги поставят в идеално положение да разпознават знаците, сочещи за изпиране на пари или финансиране на тероризма.

До неотдавна обаче тези професионални лица не бяха задължени съгласно международните стандарти да докладват съмнителна дейност до техните национални звена за финансово разузнаване (ЗФР). В някои страни, в които професионални лица извън финансовата сфера попадат в приложното поле на законодателството за противодействие на изпирането на пари, тези системи са все още в начални фази на въвеждане и прилагане⁹, така че нивото на сътрудничество и ефикасността на процеса по докладване на съмнителни сделки и операции все още не са тествани в широк мащаб. Възникват и операционни проблеми. В някои случаи те произтичат от трудностите при централизиране на информацията, събирана от различни национални органи, а в други – от различията между правните системи на отделните юрисдикции (например между прецедентното (обичайно) право и гражданското право).

Няколко примера от практиката показват, че ролята на професионалните лица извън финансовата сфера за разкриване на незаконна дейност може също да е съществена в тази област. Съществуват примери за нотариуси и регистратори, които разкриват нередности при подписването на документи за прехвърляне на недвижими имоти (например използване на различни имена или настояване за заплащане на значителна част от стойността на сделката в брой). Други примери са закупуване на земя, определена за жилищно строителство, чрез юридическо лице и смяна на предназначението ѝ малко след това за строителство на имоти с търговско предназначение. Следователно професионалните лица, работещи със сектора на недвижимите имоти, са в състояние да бъдат ключови играчи при разкриване на схеми, които използват сектора за прикриване на действителния източник, собственост, местонахождение или контрол върху парични средства, генерирани по незаконен начин, както и компаниите, участващи в такива сделки или операции.

⁹ В някои страни секторът обхваща голяма група от физически и юридически поднадзорни лица. Това може да е причина за безпокойство във връзка с капацитета за осигуряване на адекватен надзор.

Казус 2.2: Използване на нотариус при закупуване на недвижим имот

(Углавно наказуеми деяния, предшествващи извършването на престъпление: подозрение за изпиране на пари от организираната престъпност)

Източноевропейец действа под фалшива самоличност като директор на компания, за която открива сметка в белгийска банка. По тази сметка се превеждат средства от чужбина, включително част по указания на „един от нашите клиенти”.

Впоследствие средствата са използвани за издаване на чек на нотариус за закупуване на недвижим имот. Вниманието на нотариуса е привлечено от факта, че известно време след покупката компанията влиза в доброволна ликвидация, а въпросното лице купува обратно имота от компанията си за сума, значително надвишаваща първоначалната цена. По този начин това лице успява да въведе средства във финансовата система в размер, равен на първоначалната продажна цена плюс капиталовия доход. По този начин той е в състояние да използва бизнес сметка, клиент – подставено лице, покупка на недвижим имот, трансгранични операции и парични преводи, за да изпере пари, които според източници от полицията идват от дейности, свързани с организираната престъпност.

Изглежда, че компанията действа като подставено лице единствено с цел реализиране на имотната сделка.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

Инструменти: чек, парични преводи, недвижим имот.

Механизми: нотариус, банка.

Техники: бизнес сметка, клиент-подставено лице, покупка на недвижим имот, трансгранична операция, входящ паричен превод, обратно придобиване на недвижим имот, неизвестен произход.

Използвана възможност: използване на нотариус при покупка на недвижим имот. Доколкото банковата сметка на компанията не е използвана за друга сделка, може да се направи заключение, че тази компания е била подставено лице, създадено с единствената цел да осъществи сделката с недвижимия имот.

Източник: Белгия, 2003 г.

Доверителни сметки

*Доверителната сметка*¹⁰ е отделна банкова сметка, която трето лице държи за сметка на две други лица, участващи в сделката. Средствата се държат от довереното лице (попечител) до получаването на съответните указания или до изпълнението на определени задължения. Доверителна сметка може да бъде използвана, например, при продажбата на жилище. Ако има условия, свързани с продажбата, като например оглед, купувачът и продавачът се договарят да използват доверителна сметка. В такъв случай купувачът депозира дължимата сума в доверителна сметка, управлявана или намираща се под попечителството на

¹⁰ Известна също така и като „ескроу” сметка.

трета страна. Така се гарантира на продавача, че купувачът е в състояние да извърши плащането. След като бъдат изпълнени всички условия за продажбата, довереното лице (попечител) превежда парите на продавача, а правото на собственост преминава върху купувача.

Казус 2.3: Използване на адвокат, който да осъществи финансови операции

(Углавно наказуеми деяния, предшестващи извършването на престъпление: разпространение на наркотици)

Разследване на физическо лице разкрива, че адвокат, действащ от негово име, е ангажиран в голяма степен с изпиране на пари посредством недвижими имоти и други сделки.

Адвокатът организира прехвърлянето на недвижима собственост при закупуване на жилищен имот и осъществява структурирани операции в опит да избегне разкриване. Адвокатът открива доверителни сметки за разследваното физическо лице и осигурява използването на структурирани плащания за закупуване на недвижими имоти и изплащане на ипотечи.

Някои от имотите са закупувани привидно за роднини на физическото лице, макар адвокатът да няма отношения с тях. Адвокатът дава консултации на физическото лице и относно акции, които следва да закупи и получава структурирани плащания в доверителната сметка под негово управление за извършване на разплащанията.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

- . **Инструменти:** парични депозити, недвижими имоти.
- . **Механизми:** адвокат, доверителни сметки.
- . **Техники:** структурирани парични транзакции, откриване на доверителни сметки за закупуване на имоти и изплащане на ипотечи, покупки на имоти на името на основната цел на разследването.
- . **Използвана възможност:** адвокатът открива доверителни сметки от името на разследваното лице и организира сделки за закупуване на имотите, изплащане на ипотеките и закупуване на акции с цел да се избегне разкриване. В някои от случаите имотите се закупуват на името на роднини на разследваното лице.

Източник: Австралия

Управление или административно ръководство на компании

Документирани са случаи от практиката, в които към професионални лица извън финансовата сфера се обръщат лица, занимаващи се с изпиране на пари или терористи не просто за учредяване на юридически структури, но и за управление или административно ръководство на тези компании. В този контекст въпросните професионални лица по принцип може да са били наясно, че поемат активна роля в операция по изпиране на пари. Техният достъп до финансовата информация на компанията и тяхната пряка роля в осъществяването на финансови транзакции за

сметка на техните клиенти правят почти невъзможно да се приеме, че не са били наясно със своето участие.

Казус 2.4: Злоупотреба със сметка на клиент на нотариус

(Углавно наказуеми деяния, предшестващи извършването на престъпление: подозрение за трафик на наркотици)

Компания закупува недвижим имот, като използва сметка на клиент на нотариус. Наред със значителния брой чекове, които са регулярно осребрявани и издавани, като на пръв поглед са свързани с професионалната дейност на нотариуса, налице са и различни преводи от компанията към неговата сметка.

Използвайки компанията и сметката на клиент на нотариус, парите са изпрани чрез инвестиране в недвижим имот в Белгия, а връзките между физическото лице и компанията са прикрити с цел избягване на съмнения.

Полицейски източници разкриват, че единствен акционер в тази компания е известен трафикант на наркотици.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

- . **Инструменти: чек, пари в брой, парични преводи, недвижим имот.**
- . **Механизми: нотариус, банка.**
- . **Техники: сметка на посредник, покупка на недвижим имот, входящ паричен превод.**
- . **Използвана възможност: Използвайки компанията и сметката на клиент на нотариус, парите са изпрани чрез инвестиране в недвижим имот в Белгия, а връзките между физическото лице и компанията са прикрити с цел избягване на съмнения.**

Източник: Белгия, 2002 г.

Типология 3: Корпоративни структури

Често се установява, че корпоративните структури, т.е. юридически лица от всякакъв вид и различни юридически споразумения (например тръстове)¹¹, са използвани неправомерно с цел да се скрие собствеността, целта, операциите и финансирането, свързани с престъпна дейност. В действителност тази практика е толкова често срещана, че просто изглежда, че е повсеместна при случаите на изпирание на пари. Злоупотребата с тези субекти е особено остро изразена в данъчните убежища, зоните за свободна търговия и юрисдикциите с репутация на строго съблюдаване на банковата тайна; тя може да се срещне обаче и на всяко друго място, където непрозрачността на корпоративните структури може да бъде използвана.

Освен прикриване самоличността на действителните собственици на даден актив или произхода и дестинацията на средствата тези корпоративни структури се използват понякога в престъпните схеми като източник на законни доходи.

¹¹ Вж. Приложение А за дефиниции на някои от тези термини.

Освен „кухите” компании (компани-фантоми), съществуват и други специализирани дружества, извършващи напълно законен бизнес, свързан с недвижими имоти, които понякога са използвани неправомерно с цел изпиране на пари. Този аспект е илюстриран, например, с използването на компании за управление на имоти или на строителни фирми. Използването на корпоративни структури се улеснява допълнително, в случай че компанията се контролира или притежава изцяло от престъпници.

Офшорни компании¹²

Юридически лица, учредени и регистрирани в една юрисдикция, но в действителност използвани от лица в друга юрисдикция, без контрол или административно управление от местно физическо или юридическо лице и без да са обект на надзор, могат лесно да бъдат използвани по неправомерен начин в операции по изпиране на пари. Понякога възможностите за идентифициране на действителния собственик или произход и дестинацията на парите са ограничени. При такива сценарии действащите лица с престъпни намерения имат ясно изразеното предимство на допълнителна защита под формата на банкова тайна.

Казус 3.1: Използване на офшорна компания за закупуване на недвижим имот

(Углавно наказуеми деяния, предшестващи извършването на престъпление: подозрение за нарушения във връзка със състояние на фалит)

Банка докладва за физическо лице, чиято сметка остава без движение в продължение на дълъг период, но която внезапно е „залята” с депозирание на различни суми в брой и получаване на международни преводи. След това тези средства са използвани за издаване на чек на заповед на нотариус за закупуване на недвижим имот.

Изглежда, че засегнатата страна има връзки с компания в несъстоятелност и действа по този начин, за да може да закупи имота с оглед оцеляване на кредиторите.

Крайният купувач на недвижимия имот не е участващото физическо лице, а офшорна компания. Участващата страна първо закупува имота от свое име, след което го прехвърля на посочената по-горе компания.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

- . **Инструмент: пари в брой, парични преводи, недвижим имот.**
- . **Механизми: нотариус, банка.**
- . **Техники: лична сметка, покупка на недвижим имот, входящ паричен превод, „спяща” сметка, офшорни операции.**

¹² Приложимо по отношение на ситуацията, при която в дадена юрисдикция се учредява и регистрира дружество на лица, които са граждани на друга юрисдикция. Вж. Специалната група за финансови действия (FATF) (2006) за терминологията, отнасяща се до офшорните компании.

Използвана възможност: използване на офшорна компания за закупуване на недвижим имот. Изглежда, че засегнатата страна има връзки с компания в несъстоятелност и действа по този начин, за да може да закупи имота с оглед ощетяване на кредиторите.

Източник: Белгия, 2002 г.

Юридически споразумения

Използването на някои юридически споразумения и механизми, например тръстове, може да играе важна роля при изпирането на пари. При определени условия тези юридически споразумения и механизми могат да скрият самоличността на действителния бенефициент, а също така и източника и/или дестинацията на паричните средства.

Естеството и/или структурата на определени тръстове могат да доведат до липса на прозрачност и по този начин да позволят с тях да бъде злоупотребявано:¹³

- Някои тръстове могат да съществуват без необходимост от писмен документ за тяхното учредяване.
- Макар че може да съществува официален писмен документ, с който се учредява тръстът, в някои случаи не е необходимо той да идентифицира лицето, на което са поверени средствата и/или конкретен бенефициент.
- Може да не съществува задължение за регистриране на решенията относно управлението на тръста, като може да не е възможно и тяхното писмено разкриване пред когото и да било.
- При някои видове тръстове, например дискреционните тръстове (даващи право на довереното лице да се разпорежда със средствата по свое собствено усмотрение), бенефициентът може да бъде посочен поименно или променян по всяко време, което позволява защита от разкриване на самоличността на бенефициента във всеки един момент до прехвърляне собствеността върху активите.
- Тръстове, учредени с цел защита на активите, могат да предпазват лицето, при което са депозирани средствата срещу решения за замразяване, конфискуване или запориране (възбраняване) на тези активи.
- Тръстовете може да са учредени с цел управление на акциите или дяловете на дадено дружество, което може да затрудни определянето самоличността на действителните собственици на активите, управлявани от тръстовете.
- Някои законодателства забраняват замразяването, конфискуването или запорирането (възбраната) на активите, държани под доверително управление.
- Някои клаузи, наричани обикновено клаузи, определящи условията за

¹³ Вж. Специалната група за финансови действия (FATF) (2006) за кратко обяснение на тръстовете.

освобождаване от задължения по даден договор, позволяват законодателството, на което се подчинява тръстът, да бъде променяно автоматично при настъпването на определени събития. Такива клаузи позволяват активите, вложени в тръста, да бъдат защитавани срещу предявяване на правни иски.

Тези условия могат да породят съществени затруднения пред органите, натоварени с прилагането на законодателството за противодействие на изпирането на пари и финансиране на тероризма – особено що се отнася до международното сътрудничество – забавяйки по този начин в значителна степен процеса по събиране на информация и доказателства относно самото съществуване на доверителната собственост (тръста) и идентифицирането на крайния бенефициент. При подобни обстоятелства може да е много трудно, ако не и невъзможно, дадена банка или финансова институция да съблюдава изискванията на политиката за добро познаване на клиентите, приложима в държавата или територията, на която се намира въпросната институция.¹⁴

Казус 3.2: Използване на тръстове за закупуване на недвижим имот

(Углавно наказуеми деяния, предшествващи извършването на престъпление: подозрение за сериозна данъчна измама)

Адвокатска фирма учредява два тръста в офшорен център. От попечителя е поискано да приеме две нареждания за плащане в полза на банка с цел закупуване на недвижим имот. Комуникацията между тези тръстове и попечителите им става винаги чрез адвокатската фирма. Изглежда, че тръстът е използван за прикриване на самоличността на действителните собственици.

Информацията, получена от звеното за финансово разузнаване, разкрива, че бенефициенти на тръстовете са физическите лица А и Б, мениджъри на две компании, учредени в Белгия, които са обект на съдебно разследване във връзка със сериозна данъчна измама. Част от средствата в тези тръстове може да имат за свой произход престъпната дейност на тези компании.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

- . **Инструменти: парични преводи, недвижим имот.**
- . **Механизми: адвокат, тръст, банка.**
- . **Техники: сметка на тръст, покупка на недвижим имот, сделка между юридически лица, офшорна юрисдикция и входящ паричен превод.**
- . **Използвана възможност: използване на тръстове за закупуване на недвижим имот. Тръстовете са използвани за прикриване самоличността на действителните собственици.**

Източник: Белгия, 2005 г.

„Кухи” компании

¹⁴ Както бе посочено обаче, в Специалната група за финансови действия (FATF) (2006), в юрисдикции, в които лицата, управляващи тръста, са обект на лицензиране и регулиране, за да се гарантира, че спазват изискванията на стандартите на Специалната група за финансови действия (FATF) относно своята информираност за крайния собственик, може да е възможно избягването на тези затруднения.

„Кухата” компания е компания, която е учредена, но няма съществени активи и дейност или е юридическо лице, което няма дейност и не извършва операции в юрисдикцията, в която е регистрирано. „Кухи” компании може да се учредяват в много юрисдикции, включително в определени офшорни финансови центрове и данъчни убежища. Наред с това структурата на собствеността им може да се проявява в различни форми. Акциите или дяловете може да се държат от физическо или юридическо лице и да бъдат поименни или на приносител. Определени „кухи” компании може да са създадени с една единствена цел или да държат един единствен актив. Други може да са учредени за реализирането на множество цели или да управляват множество активи, което улеснява смесването на законни и незаконни активи.

Потенциалната анонимност е особено важен фактор при използването на „кухи” компании. Те могат да бъдат използвани за прикриване самоличността на физически лица, които са действителни собственици или контролират компанията.¹⁵ По-специално либералните практики по отношение формата на акциите, независимо дали корпоративни, поименни или на приносител, наред с липсата на сътрудничество при събирането на информация, представляват значително предизвикателство при опитите за установяване на крайния действителен собственик.

Казус 3.3: Използване на „куха” компания за закупуване на недвижим имот

Тази схема включва покупката на недвижими имот, който след това се продава на по-висока цена на фигурантите. В конкретния случай финансовите посредници уведомяват звеното за финансово разузнаване единствено за преведената сума. За разкриването и разследването на такива случаи следователно е необходимо да бъде получена информация от съответните лица – „пазители” на информацията, в частност, от регистраторите на недвижими имоти.

Случаят, разследван от украинското звено за финансово разузнаване, започва с доклада за съмнителни сделки, подаден от одитора на купувача на имота. Впоследствие се получава информация и от държавния регистър на недвижимите имоти.

Предприятие Р купува сграда в украинската столица.

Предприятие К – първи собственик;

Г-н Т – първи купувач;

Предприятие В – следващ купувач. Сделката обаче е анулирана след 3 месеца;

Предприятие Р – нов купувач.

Съмнения във връзка със сделката възникват тъй като:

Продажната цена на сградата е 10 пъти по-висока от покупната само 3 дни по-късно.

Покупната цена за г-н Т е определена на базата на оценката в държавния регистър на недвижимите имоти.

¹⁵ Наричан обикновено действителен собственик (собственик-бенефициент).

Продажната цена се базира на оценката на частен експерт от предприятие С.

Г-н Т не разполага със собствени пари. Той би следвало да работи 200 години, за да се сдобие с тази сума (500 000 щ.дол.) от законните си доходи. Независимо от това в деня на плащането г-н Т получава пари като авансово плащане за същата сграда.

След три месеца сделката с В е анулирана и сградата е продадена на Р за 5.9 милиона щ.дол. Между Т, В и С съществуват близки взаимовръзки. Така е налице съществена възможност преводите на пари към г-н Т да са извършени с цел изпиране на 5.4 милиона щ.дол.

Източник: MONEYVAL (Украйна)

Компании за управление на имоти

При използването на сектора на недвижимите имоти закупуването или строителството на недвижим имот представлява широко разпространено средство, чрез което престъпниците извършват финансови операции. Имот, закупен или построен с помощта на незаконно придобити средства, може впоследствие да бъде отдаден под наем с цел да осигури привидно законен източник на доходи и да замаскира прехвърлянето на средства между различни юрисдикции (например, когато наемателят и собственикът на имота се намират в различни юрисдикции).

В случаите, в които дадена компания се притежава или контролира от престъпна група, един възможен начин за използване на имота за изпиране на пари е смесването на парични средства с незаконен произход със законни доходи от наем. Така изглежда, че доходът е резултат от законните печалби на компанията. В други случаи изглежда, че престъпниците използват компании за услуги по управление на имоти, за да създадат видима легитимност на други транзакции, които извършват. Тези примери от практиката показват активното участие на компаниите за услуги по управление на недвижими имоти в престъпната дейност. Степента на тяхното участие варира в широки граници както по отношение на това какъв вид имоти участват, така и по отношение на начините, по които се злоупотребява с компаниите за услуги по управление на имоти. Компанията може да е неразделна част от организираната престъпна група или да осигурява част от престъпната стопанска дейност, основно изпиране на пари.¹⁶

Казус 3.4: Използване на компании за управление на недвижими имоти

(Углавно наказуеми деяния, предшествващи извършването на престъпление: подозрение за измама)

Звеното за финансово разузнаване получава доклад за съмнителна сделка от нотариус А във връзка с един от неговите клиенти, лицето В, чуждестранен гражданин без адресна регистрация в Белгия, който учредява в неговия офис компания за отдаване под наем на недвижими имоти. Едноличен управител и акционер в тази компания е член на семейството на В, който също е с местожителство в чужбина.

¹⁶ Вж. Агенция за тежки организирани престъпления (2006).

Малко след създаването си компанията купува недвижим имот в Белгия. Формалното прехвърляне на собствеността се извършва в офиса на нотариус А. Имотът се заплаща посредством сметката на нотариус А чрез няколко превода, не от компания X, а от друга чуждестранна компания, за която лицето В не предоставя никакви подробности. Учредяването на компания, управлявана от член на семейството с цел предлагане за отдаване под наем на недвижими имоти, заплащането за които става от чуждестранна компания, прикрива връзката между произхода и дестинацията на парите.

Полицейското разследване разкрива, че въпросното лице е известно като замесено във финансови измами. Изглежда, че инвестицията в недвижимия имот е финансирана чрез приходите от тези измами.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

- . **Инструменти: пари в брой, паричен превод, недвижим имот.**
- . **Механизми: нотариус, банка.**
- . **Техники: бизнес сметка, покупка на недвижим имот, несъответствие между сделките, клиент, който не е местно лице, неизвестен произход.**
- . **Използвана възможност: Учредяването на компания, управлявана от член на семейството с цел предлагане за отдаване под наем на недвижими имоти, заплащането за които става от чуждестранна компания, прикрива връзката между произхода и дестинацията на парите.**

Източник: Белгия, 2005 г.

Нетъргувани на борсата компании за инвестиции в недвижими имоти¹⁷

Няколко характеристики на тези компании ги правят особено уязвими спрямо злоупотреби от страна на потенциални престъпници. Първо, често е много трудно да се идентифицира действителният собственик или контролор. Второ, компанията може да бъде създадена много лесно без минимален начален капитал и без автентичен официален писмен документ. Освен това тези субекти се вписват само в търговския регистър. И накрая, акциите или дяловете на тези компании могат да бъдат продавани без сертификат, така че реалният собственик не може да бъде идентифициран лесно.

Казус 3.5: Злоупотреба с нетъргувани на борсата компании за инвестиции в недвижими имоти

(Углавно наказуеми деяния, предшествващи извършването на престъпление: подозрение за организирана престъпна дейност)

Две френски нетъргувани на борсата компании за инвестиции в недвижими имоти, управлявани от две лица с местожителство в западноевропейска държава, купуват едновременно два скъпи имоти, възлизащи на значителна сума (над 20 милиона евро) с еднократно плащане (което не е кредит).

Анализът на звеното за финансово разузнаване разкрива, че действителен собственик на двата имота е лице с местожителство в страна от Източна Европа.

¹⁷ Известни също и с френския акроним, *SCI* или *société civile immobilière*.

Допълнителният анализ показва, че офшорната Компания А е прехвърлила средствата, използвани за закупуване на имотите, с помощта парични преводи чрез системата SWIFT. За тази офшорна компания е известно, че притежава акции на Компания Б, регистрирана в същата страна като действителния собственик на имотите. Самата Компания Б е известна с връзките си с организираната престъпност. Анализът показва също така, че двамата управители на компаниите за инвестиции в недвижими имоти са високопоставени служители в Компания Б.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

- . **Инструмент:** недвижим имот, еднократно плащане.
- . **Механизми:** банка, компания за инвестиции в недвижими имоти.
- . **Техники:** покупка на недвижим имот, френска компания за инвестиции в недвижими имоти и чуждестранни/офшорни компании като посредник, висока стойност, посредниците – физически лица са свързани с действителния собственик.
- . **Използвана възможност:** Анализът на звеното за финансово разузнаване разкрива, че двамата управители на френската компания за инвестиции в недвижими имоти са свързани с действителния собственик чрез компания, притежавана от него, в която двамата мениджъри са високопоставени служители.

Източник: Франция, 2006 г.

Типология 4: Манипулиране на оценката или остойността на недвижим имот

Манипулирането на реалната стойност на имотите предполага завишаване или занижаване стойността на даден недвижим имот, последвано от поредица покупко-продажби. Може да е трудно да бъде определена стойността на недвижим имот, особено когато става въпрос за имоти, които биха могли да бъдат сметени за нетипични като например хотелски комплекси, голф игрища, центрове за провеждане на конференции, търговски комплекси или ваканционни жилища. Тази трудност допълнително улеснява манипулирането, когато става въпрос за подобни имоти.

Завишаване или занижаване на стойността

Тази техника представлява покупката или продажбата на имот по цена над или под неговата пазарна стойност. Този процес би следвало да породява съмнения, както и последващата продажба или покупка на имоти с необичайна норма на печалба или покупки от очевидно свързани помежду си участници.

Често използвана структура е учредяването примерно на „кухи“ компании за покупка на недвижим имот. Скоро след придобиване на имота компаниите доброволно се ликвидират, след което престъпниците закупуват имота по цена, значително надвишаваща първоначалната покупна цена. Това им позволява да вмъкнат определена сума пари във финансовата система, равна на първоначалната покупна цена плюс капиталовата печалба, което им дава възможност да скрият произхода на паричните им средства.

Последователни продажби и покупки

В случая с последователни продажби и покупки имотът се продава в поредица от последващи сделки, всеки път на по-висока цена. Примери от правоохранителните органи показват, че тези операции често включват и промяна на предназначението от земеделска земя в земя, предвидена за строителство. Продажбата следователно е фиктивна, като участващите страни принадлежат към една и съща престъпна организация или са професионални лица извън финансовата сфера в сектора на недвижимите имоти, за които се предполага, че знаят действителната цел на сделките или необичайната дейност.

Освен че поставят препятствия пред разкриването на действителната самоличност на собствениците на имота и действителния източник на средствата, използвани в сделката, тези конструкции често имат и съществени данъчни последици, тъй като обикновено избягват задължението за плащане на данък върху прираста на капитала.

Казус 4.1: Използване на адвокат при закупуване на недвижим имот

(Углавно наказуеми деяния, предшестващи извършването на престъпление: подозрение за организирана престъпна дейност)

Адвокат създава няколко компании в един и същ ден (чрез структура на собственост посредством акции на приносител, скривайки по този начин самоличността на истинските собственици). Една от тези компании придобива недвижим имот, представляващ незастроен терен. Няколко седмици по-късно предназначението на земята е променено от градската управа на населеното място, в което е разположен теренът, и теренът става урбанизирана територия.

Чрез последователни операции в Имотния регистър адвокатът прехвърля собствеността върху имота с помощта на прехвърляне на ипотечните кредити, учредени от субекти, базирани в офшорни юрисдикции.

С всяко последващо прехвърляне на имота цената на земята се повишава. Участниците в отделните прехвърляния са „кухи“ компании, контролирани от адвоката. В крайна сметка ипотеката се анулира с чек, издаден от кореспондентска сметка. Чекът е получен от компания, различна от тази, която се явява като придобиваща страна в нотариалния акт (джиросан чек). Доколкото това е единственото използване на кореспондентската сметка от страна на компанията, може да се заключи, че тази компания е подставено лице, създадено единствено с цел извършване на сделките с имотите.

След проведеното разследване се установява, че купувачът и продавачът са едно и също лице – ръководителят на престъпната организация. Използваните за сделката пари са с престъпен произход (трафик на наркотици). Наред с това, в процеса на смяна предназначението на терена, са открити административни отклонения и подкупи.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

. **Инструменти: чекове и покриващи плащания.**

- **Механизми:** кореспондентски банкови сметки.
- **Техники:** бизнес сметка, клиент – компания, която е подставено лице, покупка на недвижим имот, трансгранична операция, входящ паричен превод, обратно придобиване на недвижим имот, неизвестен източник.
- **Използвана възможност:** използване на адвокат при закупуване на недвижим имот и осъществяване на банкови транзакции чрез кореспондентски банкови сметки. Доколкото кореспондентската банкова сметка не е използвана за друга операция, може да се заключи, че адвокатът е открил кореспондентската сметка с цел осъществяване на сделките с недвижимия имот.

Източник: Испания, 2006 г.

Типология 5: Парични инструменти

Използването на парични инструменти в сделките с недвижими имоти традиционно се фокусира основно върху използването на пари в брой. Макар че начините на плащане продължават да еволюират, паричните средства в брой остават един от основните способи за получаване и боравене със средства на ранните етапи от процеса в много от случаите, в които става въпрос за финансови средства с незаконен произход.

Други парични инструменти, използвани от престъпниците в дейностите, свързани с недвижими имоти, включват чекове и парични преводи чрез посредници или кореспондентски банкови сметки.

Пари в брой

Закупуването на скъпи имоти с пари в брой е един от начините, чрез които големи суми пари могат да бъдат интегрирани в легалната финансова система. Някои юрисдикции отбелязват, че е налице отчетливо повишаване на търсенето на банкноти с голям номинал на тяхната територия, което изглежда, че не е в съответствие с постепенната промяна в обществените предпочитания към други начини на плащане. Отбелязани са също специфични географски и финансови концентрации в търсенето и трансграничното прехвърляне на средства (конкретни места, банки и т.н.). Макар че това търсене възниква и поради причини, за които се счита че не са строго свързани с дейности по изпиране на пари или финансиране на тероризма, например избягване на данъчно облагане, укриване на данъци или данъчни измами, става ясно, че секторът на недвижимите имоти може да е ключов фактор, допринасящ за повишаването на това търсене в някои юрисдикции, тъй като черната икономика проявява тенденция към нарастване в период на бум на пазара на недвижими имоти.

Освен че се използват за закупуване на недвижими имоти, парите в брой се използват за обмяна на валута и за структуриране на депозити. Честа практика е структурирането на парични операции в брой с участието на средства от престъпни или терористични източници с последващо използване на тези средства за закупуване, строеж или обновяване на недвижим имот. Когато в

крайна сметка подобреният имот бъде продаден, сделката има това предимство, че е трудно, ако не и невъзможно, тя да бъде свързана с конкретно физическо лице или с престъпна дейност.

Паричните средства в брой се използват също и при наемни сделки или сделки за финансов лизинг.¹⁸ Тези процеси могат да бъдат използвани от лицата, занимаващи се с изпиране на пари, или от терористи за постигане ползване на даден имот, без да трябва да се страхуват от това да го загубят, ако имотът бъде конфискуван или запориран, в случай че престъпната им дейност бъде разкрита от властите. Нещо повече, парите в брой могат да се използват и пряко от престъпниците за уреждане на договори скоро след началото на операцията, получавайки компенсация от лизинговото дружество под формата например на чек, придавайки по този начин на транзакцията привидна легитимност. Следва да се отбележи, че настоящият анализ показва, че голям дял от пазара остава в ръцете на юридически лица, които са независими от банките и финансовите институции, създавайки по този начин различен канал за прехвърляне на финансови средства и затруднявайки разследването и анализирането, като се има предвид фрагментирането на информацията.

Казус 5.1: Използване на пари в брой за закупуване на недвижим имот

(Углавно наказуеми деяния, предшестващи извършването на престъпление: трафик на наркотици)

Престъпна организация, осъществяваща дейност в Северна и Южна Америка и Европа, изпиря средства, генерирани от трафик на наркотици, злоупотребявайки с обменно бюро и използвайки привидно законен бизнес с недвижими имоти в различни страни. Престъпната организация, ръководена от г-н Б, доставя кокаин от Южна Америка за Европа, скривайки го в каучукови цилиндри, експедирани с въздушен транспорт. Парите, генерирани от трафика, се събират в Европа и изпращат обратно през Атлантика по същия начин.

В страна от Южна Америка 1 г-н Б придобива съществуващо обменно бюро. Той променя наименованието му и става негов основен акционер и генерален директор. Закупувайки вече установена финансова институция, престъпната организация избягва строгия контрол, прилаган от регулаторните органи във връзка със създаването и дейността на финансови предприятия.

В европейска страна 2 престъпната организация придобива търговски компании, създава дружества за недвижими имоти, управлявани от граждани на Южноамериканската страна 1, и открива банкови сметки в различни финансови институции, обявявайки за предмет на дейност, наред с останалото, търговия с бижута, финансово посредничество и дейности, свързани с недвижими имоти.

Тези компании осъществяват необичайни сделки, като например депозиране на

¹⁸ Приема се, че лизингът означава договор с единствена цел предоставяне ползването на недвижим имот, закупен за тази цел в съответствие със спецификацията на бъдещия ползвател, срещу възнаграждение под формата на периодично плащане на вноски, с които да бъде възстановена стойността на актива, изключвайки стойността на опцията за закупуване и финансовите разходи. Отдадените на лизинг стоки трябва да бъдат употребявани от ползвателя единствено за целите на неговата стопанска дейност. Договорът за финансов лизинг трябва да съдържа възможност, предоставена на ползвателя, за закупуване в края на лизинга.

пари в брой в размер, надхвърлящ 500 000 евро, и незабавни нареждания за превод на същите суми към сметки в чужбина, принадлежащи на бюрото за обмен на валута на г-н Б в Южноамериканска страна 1 и Американска страна 2, декларирайки ги като предназначени за инвестиции в сектора на недвижимите имоти; парите са депозирани в банкноти с малък номинал, като сред тях са открити и фалшиви банкноти.

Разузнавателната информация разкрива, че по сметката на обменното бюро, намираща се в Американска страна 2, в рамките на период от година и половина се получават депозити за над 160 милиона щатски долара.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

. **Износ по море на наркотици от Америка за Европа и внос на пари в брой по същия маршрут.**

. **Учредяване на компании за търговия с бижута и за недвижими имоти в Европа, управлявани от граждани на Южноамериканска страна 1 с цел изпиране на парите, генерирани от трафика на наркотици.**

. **Придобиване на съществуващо бюро за обмен на валута в Южноамериканска страна 1, откриване на няколко банкови сметки в Южноамериканска страна 1, Американска страна 2 и Южноамериканска страна 3.**

. **Депозиране на пари в брой в размер над 500 000 евро от името на компаниите за недвижими имоти, намиращи се в Европа, и незабавни нареждания за превод в същия размер към сметки в чужбина, принадлежащи на обменното бюро на г-н Б в Южноамериканска страна 1 и Американска страна 2, декларирайки ги като предназначени за инвестиции в сектора на недвижимите имоти.**

. **Разузнавателната информация разкрива, че по сметката на обменното бюро, намираща се в Американска страна 2, в рамките на период от година и половина се получават депозити за над 160 милиона щатски долара.**

. **Без допълнителни движения на средствата по сметките.**

Източник: Мексико

Чекове и парични преводи

Редица случаи от практиката разкриват, че престъпниците често използват това, което би могло да бъде наречено *транзитни сметки* за насочване на големи суми парични средства, обикновено посредством поредица от операции. В много случаи първоначално сумите се внасят по тези сметки в брой, чрез чекове или международни парични преводи. Парите никога не се задържат дълго в сметката, скоростта на обръщение на средствата е висока, след което парите се използват за закупуване на недвижими имоти. Изглежда, че няма търговско или икономическо оправдание за използването на тези сметки. Същото би могло да се отнася и за кореспондентските сметки (сметки, открити чрез друга банка), когато се използват в качеството на транзитни сметки. Съмненията относно законосъобразното използване може да са обосновани, когато оборотът по сметката е голям, изглежда, че става въпрос изключително за парични преводи

(съобщения МТ 103 и МТ 202) или чекове и видимо няма търговско или икономическо оправдание за такава употреба.

Анализът на сметките в изследваните примери от практиката често показва, че те се откриват с единствена цел извършване на транзакции и операции от този вид. Основната цел на операцията, както винаги, е да се прикрие действителният произход на финансовите средства и тяхната собственост.

Казус 5.2: Използване на транзитна сметка за закупуване на недвижим имот и изпиране на средства от трафик на хора

(Углавно наказуеми деяния, предшестващи извършването на престъпление: подозрения за трафик на хора)

Повод за подозренията на банката става издаването на банков чек на заповед на нотариус след искане от страна на лице, гражданин на азиатска държава, с цел закупуване на недвижим имот. Анализът на операциите по сметката показва, че по сметката са получени няколко превода от азиатски граждани, живеещи в чужбина и известни в резултат на разследване във връзка с мрежа за трафик на имигранти от Азия.

Анализът показва, че сметката е използвана като транзитна сметка от други граждани на азиатски страни за закупуване на недвижими имоти.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

- . **Инструменти: парични преводи, чекове, недвижим имот.**
- . **Механизми: нотариус, банка.**
- . **Техники: лична сметка, покупка на недвижим имот, транзитна сметка, входящ паричен превод.**
- . **Използвана възможност: използване на транзитна сметка от лица, които не са местни граждани, за закупуване на недвижими имоти.**

Източник: Белгия, 2005 г.

Типология 6: Ипотечни схеми

Ипотечните кредити представляват един от основните активи в баланса на банките и другите финансови институции. Вътрешноприсъщ риск на тази дейност възниква в резултат от използването на въпросните продукти с цел измама или извършване на престъпление. Злоупотребявайки със системата за отпускане на ипотечни кредити, престъпниците и терористите заблуждават финансовата институция да им отпусне нов кредит или да увеличи сумата, която вече е предоставена в заем. В мнозинството анализирани случаи от практиката тази употреба представлява част от финансовата конструкция, установена за осъществяване на престъпна дейност.

В много случаи се наблюдава, че финансовите институции считат тези ипотечни продукти за нискорискови. Базираният на оценката на риска подход за

текущо наблюдение на обектите, свързани с изпирането на пари и финансиране на тероризма, по начин, сходен с този, основаващ се на принципите за комплексна проверка и добро познаване на клиентите, би могъл да смекчи някои от рисковете, отнасящи се до тази дейност.

Незаконни средства в ипотечни кредити и лихвени плащания

Лицата, занимаващи се с незаконна дейност, получават ипотечни кредити за закупуване на недвижими имоти. В много случаи получени впоследствие незаконни средства се използват за плащане на лихвата или за погасяване на главницата по кредита, или във вид на еднократна обща сума, или на вноски. Данъчните последствия от използването на тези продукти също не следва да бъдат пренебрегвани (например отговаряне на условията за данъчни отстъпки и т.н.).

Понякога за закупуването на недвижими имоти или за кандидатстване за ипотечен кредит се използват скрити пълномощници или подставени лица. Анализираният случай от практиката сочат, че тази злоупотреба с ипотечните кредити върви ръка за ръка със симулирането на стопанска дейност и свързания с това доход с цел заблуждаване на банката или друга финансова институция при кандидатстване за ипотечен кредит. Понякога имотът се купува привидно с цел използване за жилищни нужди, докато в действителност се използва за престъпни или терористични операции (например продажба или съхранение на наркотици, укриване на нелегални имигранти, трафик на хора, осигуряване на безопасно жилище за членове на организацията и т.н.).

Казус 6.1: Използване на незаконни средства при ипотечни кредити и плащане на лихви

(Углавно наказуеми деяния, предшествващи извършването на престъпление: фалшифициране на документи, въвеждане в заблуждение, измама, изпиране на пари)

Даден индивид използва подставено лице за закупуване на недвижим имот. Стойността на недвижимия имот е манипулирана с помощта на лицензиран оценител (агент по недвижими имоти), който определя фалшива, но правдоподобна оценка на пазарната стойност на имота след реновиране. Банката е склонна да отпусне ипотечен кредит въз основа на тази фалшива оценка. С усвояване на кредита се извършва плащането за недвижимия имот. След това останалата част от парите се превежда от собственика към банкови сметки в чуждестранни юрисдикции със строга банкова тайна. Реновирането никога не се осъществява. В крайна сметка компанията влиза във фалит и кредитът не може да бъде погасен.

По-подробна версия на тази схема (описваща всички стъпки в процеса) се съдържа в Приложение В.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

- . **Кандидатстване за кредит с фалшив претекст.**
- . **Използване на подправени и фалшифицирани документи.**

- . Клиентът упорито представя финансовото си състояние по начин, който е нереалистичен и който не може да бъде подкрепен с документи.
- . Размерът на кредита не съответства на стойността на недвижимия имот.
- . Извършват се последователни операции по покупка и продажба на недвижимия имот.
- . Клиентът има няколко ипотечни кредита във връзка с няколко местожителства.

Източник: Холандия

Занижаване стойността на недвижим имот

Лицата, занимаващи се с незаконна дейност, често пропускат част от цената в договора за покупка. С други думи, сумата, посочена в договора за продажба, е по-ниска от заплатената реална покупна цена. Посочената в договора цена се плаща с ипотечен кредит, докато частта, която не фигурира в договора, се плаща в брой с парични средства, резултат от противозаконната дейност на престъпната организация или терористичната група, като тази част се плаща на продавача „под масата”.

Когато имотът бъде продаден по справедлива пазарна цена, лицето, занимаващо се с противозаконна дейност, трансформира незаконните доходи в привидно легитимни печалби. Постъпленията могат да останат на разположение в банковата сметка на престъпната организация или терористичната група в юрисдикцията, в която се намира имотът и така да се превърнат в критически важна отправна точка за провеждане на разследване.

В случай че престъпната организация или терористичната група не може да намери продавач, склонен да приеме пари „под масата”, или не е в състояние да повлияе върху оценката на имота, направена от независим оценител, тя въпреки това може да плати част от цената, посочена в договора с пари в брой от незаконна дейност, като определена сума пари остава в резултат на това, че отпуснатият ѝ ипотечен кредит не е използван изцяло. При всички тези сценарии за банката или друга финансова институция следва да е очевидно, че част от покупната цена се заплаща по алтернативен начин и тази организация следва да провери дали това съответства на известния ѝ профил на клиента във връзка с модела на неговите приходи и разходи.

Казус 6.2: Занижаване стойността на недвижим имот при схема за финансиране на тероризма

(Углавно наказуеми деяния, предшестващи извършването на престъпление: изпиране на пари, финансиране на тероризма, манипулиране оценката на недвижим имот)

По време на разследване във връзка с финансирането на терористична организация в Държава Б властите в Държава А узнават, че полицията в Държава Б е претърсила офисите на агенции за недвижими имоти, за които се твърди, че са

използвани от терористичната група за прикриване на средства чрез закупуване на недвижими имоти.

Установява се, че собствениците на агенциите за недвижими имоти са осъществили, пряко или чрез използване на пълномощници, различни сделки с недвижими имоти в Държава А, като са се възползвали от услугите на юридическа фирма, която е предоставила собствената си структура от банкови сметки на разположение на разследваните страни. Както юридическата фирма, така и банката, в която тя държи сметките си, се намират в Държава А.

В Държава А има информация относно участието на Участници 1 и 2 в закупуването на три имота. В един и същи ден през 2005 г. Участници 1 и 2 правят три депозита от по 3 210 евро всеки като авансово плащане за капариране на имотите в жилищен комплекс в крайбрежен район на Държава А с цел последващо закупуване. Тези имоти се изграждат от компания за недвижими имоти (Участник 4). Три договора за продажба, които не са нотариално заверени, се подписват от компанията за недвижими имоти с Участник 2, действащ от свое собствено име и като устно упълномощено лице за купувачите (Участници 5, 6, 7). В същия ден Участник 1 превежда 210 000 евро в разплащателната сметка на юридическата фирма в Държава А (Участник 3).

Изискани са три банкови менителници, съответно в размер на 69 000, 68 000 и 73 000 евро, като средствата се усвояват от разплащателната сметка на юридическата фирма. Те са използвани за извършване на първите плащания по договора за продажба, в който се посочват купувачите и се фиксира окончателната цена.

Впоследствие, след подписване на документите за прехвърляне на имотите пред нотариус в Държава А, в договорите, които не са нотариално заверени, се правят различни прехвърляния на права и задължения, с което се нанасят поправки в крайните собственици на имотите:

- Участник 1 в крайна сметка купува имот В01 и паркомясто 01.
- Участник 2 в крайна сметка купува имот В02 и паркомясто 02.
- Участници 6 и 7 в крайна сметка купуват имот В03 и паркомясто 03.

Юридическата фирма (Участник 3) извършва всички законови формалности и присъства на подписването на документите за прехвърляне собствеността на имотите, действайки и като преводач за купувачите.

За реконструиране на пътя, по който са прехвърлени паричните средства, използвани за покупка на имотите, и за постигането на разумна степен на сигурност относно произхода на тези пари, трябваше да бъдат преодолените редица препятствия. Първото препятствие е използването на банковите менителници, получени от компанията за недвижими имоти в Държава А (Участник 4) във всеки един от случаите. Банкови менителници са използвани както за първоначалните плащания по договорите без нотариална заверка, така и за окончателните плащания преди подписване на нотариалните актове.¹⁹

¹⁹ В случая с имота, закупен от Участник 2, не бе възможно да се получат доказателства относно начина на плащане, използван за окончателното плащане преди подписването на документите за прехвърляне на имота.

Тези банкови менителници са издадени от централния офис, намиращ се в близост до имотите, като съответните средства са приспаднати от разплащателната сметка на юридическата фирма (Участник 3). Преведените средства са постъпили в тази разплащателна сметка. В някои от случаите преводите посочват като наредител име на физическо лице, а в други не съдържат никакви подробности.

В случая с имота, закупен в крайна сметка от Участник 1, към момента, в който се подписва прехвърлянето на имота, са представени две удостоверения, издадени от финансова институция, които потвърждават, че средствата, с които се закупува имотът, принадлежат на лице, което е чуждестранно лице за Държава А.

Юридическата фирма (Участник 3) декларира, че към момента, в който се съгласява да действа като консултант на Участник 1, тя знае, че Участник 1 е агенция за недвижими имоти в Държава Б, която работи за трети страни, заинтересовани да направят инвестиции в Държава А и поради тази причина на нея не е известен произходът на парите, които са платени по нейната сметка за сделките, в които фирмата участва в качеството на посредник от името на Участник 1.

Изглежда, че проучването на описаните по-горе юридически и финансови операции, разгледани сами по себе си, на пръв поглед не сочи за някаква съмнителна дейност. Цялостният поглед върху операцията, обаче, предоставя аргументи, които водят до заключение, че разследваните лица и юридическата фирма (Участник 3) съдействат за реализирането на инвестиции в недвижими имоти в Държава А, като същевременно прикриват произхода на парите и техния истински собственик.

От самото начало закупуването на трите имота е замислено като една операция:

- Депозирването на сумите е извършено на един и същ ден; договорите за закупуване на имотите с компанията за недвижими имоти (Участник 4) в Държава А са сключени в един и същ ден, като всички те са подписани от Участник 2.
- Средствата, използвани за извършване на първите плащания, пристигат като един превод, срещу който са поискани три банкови менителници. Менителниците носят поредни серийни номера.
- Трите сделки са структурирани в юридическо отношение по един и същ начин: плащане на депозита, договор за продажба, който не е нотариално заверен, прехвърляне на права към втори купувач посредством договор, който не е нотариално заверен, както и официален нотариално заверен договор за продажба на името на лице, което е различно от лицето, което е подписало първоначално договора с компанията за недвижими имоти (Участник 4) в Държава А.
- Различни юридически и физически лица, действащи за сметка на трети страни, се намесват във веригата между имота и крайния купувач:
- Юридическата фирма (Участник 3), която има за свой клиент агенция за недвижими имоти в Държава Б, извършва правни сделки за сметка на трети страни.
- От гледна точка на компанията за недвижими имоти юридическа фирма

(Участник 3) и компания за недвижими имоти в Държава Б закупуват имоти за сметка на физически лица, които плащат с банкови менителници.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

. Имотите, които Участници 1 и 2 (мениджъри на компаниите за недвижими имоти в Държава В) щяха да купуват за себе си, бяха прехвърлени в крайна сметка на трети страни.

. Имотите, които първоначално щяха да бъдат купувани от някакви трети лица, в крайна сметка бяха закупени от Участници 1 и 2 за самите тях.

. Един от мениджърите на компаниите за недвижими имоти в Държава В, Участник 1, купува опция да закупи имота на цена, четири пъти по-висока от неговата стойност, въпреки че имотът е практически идентичен с друг, който той вече е имал правото да закупи и който е прехвърлил на трето лице по себестойност. Това би означавало печалба от над 250%, в случай че тази цена бъде действително платена, въпреки че в договора не се говори за формата и датата на плащане.

. Участник 1 първо закупува имота си, а един месец по-късно кандидатства за ипотечен кредит за този имот. Това би могло да се дължи на данъчни съображения или да е знак, че средствата, с които е придобил имота, не са негови.

. В допълнение към разследваните страни (Участници 1 и 2) свързващо звено в цялата анализирана операция е юридическата фирма (Участник 3).

. Юридическата фирма (Участник 3) предоставя разплащателната си сметка в банка в Държава А на разположение на Участници 1 и 2, така че те да могат да изпращат средства, знаейки същевременно, че като професионални лица в бизнеса с имоти те биха могли да си открият сметка на чуждестранно лице в Държава А – или на името на компанията, в която работят, или на свое собствено име.

. Участниците получават и банкови менителници за извършване на различните плащания, произтичащи от подписания от тях договор. Комбинацията от използването на банкови менителници и разплащателната сметка на юридическата фирма значително усложнява задачата за проследяване на средствата, с които са закупени имотите, тъй като, започвайки от документацията по прехвърляне на имотите, е необходимо да бъде установен контакт с продавача, за да бъдат получени номерата на банковите менителници, след което да бъде получена информация за произхода на средствата, използвани за закупуване на менителниците от банката, за да се достигне в крайна сметка до юридическата фирма.

. Имайки предвид активното участие на юридическата фирма във всички правни сделки, свързани с имотите (от подписването на първите договори за продажба без нотариална заверка до подписването на документите за прехвърляне на собствеността, на което юридическата фирма присъства, за да действа в качеството на преводач за крайните купувачи), договорът, прехвърлящ правото за закупуване, който Участник 1 получава от купувача (Участник 5) за четири пъти по-висока цена от неговата

стойност, може да бъде интерпретиран само като транзакция, чиято цел е да предостави на купувача (Участник 5) или на други лица привидно законен произход на поне 200 000 евро.

Източник: Испания, 2006 г.

Завишаване стойността на недвижим имот

Срещат се и случаи от практиката, в които лицата, занимаващи се с незаконна дейност, завишават стойността на имота с цел получаване на най-големия възможен ипотечен кредит. Това надценяване се постига чрез манипулиране на оценката или чрез осъществяване на поредица от покупки. Имотите, при които оценяването е в по-голяма степен субективно, предлагат по-голямо приложно поле за завишаване на стойността.

Когато кандидатстват за ипотечен кредит, лицата, занимаващи се с незаконна дейност, често представят фалшиви документи във връзка с реалната цена на имота, обект на операцията. В допълнение, те често използват скрити пълномощници, подставени лица или корпоративни структури като част от договора за ипотечен кредит. Списъкът на участниците (например директори, представители и др.) също се променя често. В някои случаи е отбелязано, че известно време след като финансовата институция е отпуснала ипотечния кредит, кредитополучателят спира да изпълнява задълженията си за плащане по кредита. Когато банката се опита да си възстанови дълга от подставеното лице, установява, че последният не знае кой се крие в действителност зад операцията или къде той може да бъде намерен, което води до това длъжникът да бъде класифициран като изпаднал в неплатежоспособност. Същото се случва и ако страната, която не изпълнява задълженията си, е корпоративна структура.

Казус 6.3: Завишаване стойността на недвижим имот и използване на трети страни за изпиране на пари

(Углавно наказуеми деяния, предшествващи извършването на престъпление: изпиране на пари, фалшифициран договор за кредит)

Родителите на г-н X (г-н и г-жа Y) закупуват жилищен имот и договарят ипотечен кредит с канадска банка. В искането за отпускане на кредит г-н Y предоставя невярна информация във връзка с годишния си доход и това, че е собственик на друг имот. Имотът, който той е посочил като актив, принадлежи на друг член на семейството.

Г-н и г-жа Y закупуват второ жилище и получават друг ипотечен кредит от същата канадска банка. Голяма част от авансовото плащане идва от неизвестен източник (счита се, че това е г-н X). Месечните вноски по ипотечния кредит се извършват от г-н X чрез банковата сметка на неговия баща. Това е основното жилище на г-н X. Данните от разследването показват, че г-н X прави всички вноски по ипотечния кредит от обща банкова сметка, държана от г-н и г-жа Y и г-н X.

Впоследствие г-н X закупува жилищен имот и получава ипотечен кредит от същата канадска банка. Г-н X посочва като източници на своя доход (много по-висок от този, който е отчетел пред канадската приходна агенция) Компания А и

Компания Б. Г-н X плаща авансовата сума и месечните вноски. В рамките на две години г-н X плаща по ипотеката приблизително 130 000 канадски долара. През този период неговият годишен законен доход се изчислява на по-малко от 20 000 канадски долара.

Г-н X използва също така и своя брат г-н Z в качеството на подставено лице (номинален титуляр) като собственик при закупуването на допълнителен имот. Разследващите установяват, че в искането си за отпускане на кредит г-н Z е декларирал годишен доход в размер на 72 000 канадски долара, посочвайки като свой работодател г-н X, независимо че г-н Z никога не е работил за брат си, а общият му доход за две години възлиза на по-малко от 13 000 канадски долара.

Г-н X извършва авансовото плащане във връзка с този имот, а наемателите му, които са членове на организацията за трафик на наркотици на г-н X, плащат всички месечни вноски по кредита. Във връзка с този имот са платени общо 110 000 канадски долара, преди г-н X и свързаните с него лица да бъдат арестувани.

Г-н X и неговия баща купуват пети имот. Произходът на авансовото плащане, извършено от г-н Y, е неясен, но се счита, че е свързан с приходите на организацията за трафик на наркотици на г-н X. Месечните вноски се извършват от г-н X.

Използването на недвижими имоти е един от многото начини, които г-н X прилага за изпиране на приходите от търговията с наркотици. Записаните разговори между г-н X и свързаните с него лица показват, че той е считал, че това е надежден и безопасен начин за изпиране на приходите от наркотици.

През 2006 г. г-н X е осъден във връзка с този случай за трафик на наркотици, притежание на приходи от престъпна дейност и тяхното последващо изпиране.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

. **Използването на недвижим имот е един от многото методи, които г-н X прилага за изпиране на приходите от дейността си във връзка с трафика на наркотици. Записаните разговори между г-н X и свързаните с него лица разкриват, че той е считал, че това е надежден и безопасен начин за изпиране на приходите от наркотици.**

. **Единственият проблем, пред който е бил изправен, е как да обезпечи сам ипотечния кредит, така че е трябвало да използва номинален участник, който да обезпечи или гарантира ипотеката. В хода на разследването изниква проблем, когато различни имоти са продадени преди да бъде връчена заповедта за заповор. В резултат част от средствата са прехвърлени в доверителна сметка на адвокат, върху която не може да бъде наложен заповор. Разследващите лица считат, че в тази доверителна сметка се държат до 500 000 канадски долара.**

Източник: Канада, 2006 г.

Типология 7: Инвестиционни схеми и финансови институции

Преките и непреки инвестиции в сектора на недвижимите имоти от страна на банки и други финансови институции са значителни.²⁰ Обемът на инвестициите от страна на застрахователни компании и пенсионни фондове обаче също е значителен, тъй като тези институции пласират голяма част от своите дългосрочни пасиви в сектора на недвижимите имоти както на национално, така и на международно ниво. Инвестиционната политика на банките и другите финансови институции показват, че инвестициите в недвижими имоти печелят терен в сравнение с други преки инвестиции.

Непреките инвестиции са тези, които се считат за ограничени или при които няма пряк контрол върху активите на фонда или инвестиционното дружество. Нещо повече, фондовете за инвестиции в недвижими имоти може да са или да не са регистрирани за търгуване на регулирани пазари. Ако тези фондове не са регистрирани за търгуване на регулирани пазари, това означава, че част или целият фонд или инвестиционно дружество се капитализира от финансовата институция. Броят на съинвеститорите обикновено варира от двама до десет.

Правните форми на фондовете за инвестиции в недвижими имоти са различни:

- Инвестиционни тръстове в сектора на недвижимите имоти, които са или не са регистрирани за търгуване на регулирани пазари.²¹
- Компании, осъществяващи дейност в сектора на недвижимите имоти, които са или не са регистрирани за търгуване на регулирани пазари.²²
- Асоциации и дружества с ограничена отговорност, които не са регистрирани за търгуване на регулирани пазари.

Редица случаи от практиката показват, че престъпните организации могат да оказват влияние върху фондовете за инвестиции в недвижими имоти по различен начин в зависимост от степента им на участие:

- Съдружници в дружества с ограничена отговорност.
- Съинвеститори във фондове за инвестиции в недвижими имоти.
- Управители с пряк или непряк контрол върху инвестиционните решения, вземани от фондовете за инвестиции в недвижими имоти.

Институциите често привличат външни лица за управление на техните активи, свързани с недвижими имоти, възлагайки го на консултанти или посредници, които, в случай че са мениджъри на активи, държани под формата на доверителна собственост, също могат да възложат от своя страна тази задача на външни подизпълнители. По този начин в инвестиционния процес могат да бъдат въввлечени няколко контрагента, започвайки с инвестиционната политика, определена от финансовата институция, и завършвайки с направената в крайна

²⁰ В балансите на банките и финансовите институции в повечето страни позицията от активите, наричана инвестиции в кредити, се състои основно от сделки за ипотечно кредитиране. Това означава, че понякога развитието на финансовата система е в тясна корелационна връзка с развитието на сектора на недвижимите имоти.

²¹ Известни като *тръстове за инвестиции в недвижими имоти* (REIT) в САЩ или *фондове за инвестиции в недвижими имоти* (PIF) във Великобритания.

²² Известни като *компании за управление на недвижими имоти* (REOC) в САЩ.

сметка инвестиция. Престъпната организация или терористичната група може да оперира или да бъде позиционирана във всяка една точка от тази верига.

Посредством инвестиционните схеми в сектора на недвижимите имоти банката или друга финансова институция може, съзнателно или не, да спомогне, да се ввлече или да се превърне в инструмент на трети страни за изпиране на пари.

Казус 7.1: Инвестиции в хотелски комплекс чрез подставено лице

(Углавно наказуеми деяния, предшестващи извършването на престъпление: организирана престъпна дейност)

На френския западен бряг физическо лице представя пред местните органи по устройство на територията проект, който ангажира няколко компании за управление на проекти, свързани с недвижими имоти, които да проектират и построят голф игрище със сто вили и апартаменти върху терен, собственост на общината.

Общата стойност на проекта е много висока и ще бъде финансирана основно от средства с чуждестранен произход. Анализът на звеното за финансово разузнаване разкрива, че въпросното лице, както и близки членове на неговото семейство, вече са участвали в случаи, предадени на съдебните власти, в които семейството е уличено в изпиране на средства с произход от Източна Европа.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

- . **Инструмент: недвижим имот.**
- . **Механизми: банка, местен орган по устройство на територията, компании за управление на проекти, свързани с недвижими имоти.**
- . **Техники: покупка на недвижим имот, участие на физическо лице като посредник, висока стойност.**
- . **Използвана възможност: Разследването на звеното за финансово разузнаване разкрива, че това лице, както и близки членове на неговото семейство, са действали в качеството на подставени лица за личности от Източна Европа, за които се подозира, че са свързани с организираната престъпност.**

Източник: Франция, 2006 г.

Типология 8: Скриване на парични средства, генерирани от незаконна дейност

Изглежда, че използването на сектора на недвижимите имоти за изпиране на пари предоставя на престъпните организации тройно преимущество, тъй като им позволява да въвеждат незаконни средства в системата, като същевременно реализират допълнителни печалби и дори получават данъчни облекчения (например, отстъпки, субсидии и др.).

Някои области в рамките на сектора на недвижимите имоти са по-привлекателни за целите на изпирането на пари, отколкото други, тъй като

свързаните с тях финансови потоци са значителни. Това прави по-лесна задачата средствата с незаконен произход да бъдат скрити сред общия обем на сделките и операциите. Секторът на недвижимите имоти предлага многобройни възможности за изпиране на пари: хотелиерски бизнес, строителни фирми, строителство на публична или туристическа инфраструктура (особено в луксозни курортни комплекси), организиране на събития и доставка на хранителни продукти. Струва си да се отбележи, че в хода на настоящото изследване се очертаха тенденции в тези дейности, които са в зависимост от различни регионални характеристики: така например повече случаи са регистрирани в крайбрежни зони, в региони с благоприятен климат или по-висока концентрация на чуждестранни граждани и т.н. Струва си също така да се отбележи, че държавите, в които има области от този вид, осъзнават проблема в по-голяма степен и все повече започват да предприемат адекватни мерки и въвеждат контроли в сектора на недвижимите имоти.

Инвестиции в хотелски комплекси, ресторанти и сходни обекти

Обикновено имоти се придобиват в това, което е известно като „интегриране“ или заключителната фаза от процеса по изпиране на пари. Закупуването на имот предлага на престъпниците възможност да направят инвестиция, като същевременно я облекат във видимост на финансова стабилност. Покупката на хотел, ресторант или друг сходен инвестиционен обект предлага допълнителни предимства, тъй като върви редом със стопанска дейност, в която широко се използват пари в брой.

Казус 8.1: Закупуване на недвижим имот с цел откриване на ресторант

(Углавно наказуеми деяния, предшествващи извършването на престъпление: трафик на незаконна работна ръка)

Гражданин от азиатски произход закупува недвижим имот, за да открие ресторант, който е финансирал чрез ипотечен кредит от А. Ипотечният кредит се погасява чрез преводи от сметка, открита в Банка Б на името на съпругата му. В рамките на една година сметката на съпругата му се кредитира с внасяне на суми в брой и дебитираща с теглене на пари в брой и с преводи към Банка А.

На дебитната страна на сметката фигурират също различни преводи към Китай в полза на физическо лице. Погасяване на ипотечния кредит чрез преводи от сметка, открита в друга банка на името на съпругата му.

За основното замесено лице е известно, че е част от мрежа, която осъществява нелегален внос на чуждестранни работници в Белгия.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

Инструменти: кредит, паричен превод, пари в брой, недвижим имот.

. **Механизми: банка.**

. **Техники: лична сметка, покупка на недвижим имот, посредник – физическо лице, депозит на пари в брой, теглене, изходящ паричен превод.**

. **Използвана възможност: погасяване на ипотечния кредит чрез преводи от сметка, открита в друга банка на името на съпругата му.**

Източник: Белгия, 2004 г.

ИНДИКАТОРИ ЗА РИСК

Базирайки се на случаите от практиката и останалата анализирана информация, участниците в настоящото изследване идентифицираха също така редица общи и често срещани характеристики, които, сами по себе си или в комбинация, биха могли да сочат за евентуална злоупотреба със сектора на недвижимите имоти за целите на изпирането на пари или финансиране на тероризма. Когато са налице, тези индикатори за риск могат да подпомогнат финансовите институции и други лица и организации в извършването на комплексна проверка на клиента по отношение на нови и съществуващи клиенти. Те могат да помогнат също така и при извършването на необходимия анализ на риска в по-общ смисъл по отношение на този сектор. Така валидните индикатори могат да съдействат за идентифициране на съмнителни дейности, които следва да бъдат докладвани пред компетентните национални органи в съответствие със законодателството за противодействие на изпирането на пари и финансиране на тероризма.

Индикаторите, разработени в рамките на настоящото изследване на сектора на недвижимите имоти, са представени в Приложение Б. Те не са замислени като представляващи изчерпателен списък на всички възможни видове сделки и операции, които биха могли да бъдат свързани с изпирането на пари или финансиране на тероризма. Не следва също така и да се подразбира, че изброените сделки и операции задължително са свързани с подобни дейности. Трябва да се държи сметка, че изпирането на пари винаги се стреми да се замаскира като „обичайна“ сделка или операция. Престъпният характер на дейността се дължи на произхода на средствата и целта на участниците.

Доколкото международните стандарти в тази област се фокусират основно върху превенцията, важно е да се акцентира върху два типа мерки: *i*) разкриване на съмнителни сделки преди те да бъдат приключени, така че да се избегне въвеждането на тези финансови средства в системата; и *ii*) анализ на тези сделки и операции, когато разкриването на съмнителната дейност е невъзможно, с цел разкриване на подобна дейност в бъдеще.

ВЪПРОСИ, НА КОИТО ДА БЪДЕ ОБЪРНАТО ВНИМАНИЕ

Когато става въпрос за сектора на недвижимите имоти, съществуват и други въпроси, наред с тези, които бяха споменати по-горе, на които да бъде обърнато внимание и които играят ключова роля в процеса по разкриване на злоупотреби в сектора като средство за канализиране на незаконни пари. Освен това всички изразени в доклада опасения имат последствия от гледна точка на дългосрочната политика, които трябва да бъдат разгледани и взети под внимание от страните на национално или на международно ниво.

Настоящото изследване на типологията следва да спомогне за идентифициране на слабите звена и празнотите в системите за превенция, които са въведени в действие към момента, като може да доведе до предприемане или

разработване на мерки за защита на сектора от престъпна дейност, свързана с изпиране на пари, избягвайки по този начин превръщането му в привлекателна дестинация за паричните средства, получени от престъпни източници.

Важно е следователно да се подчертае, че превантивната обща рамка, за която настоящият доклад се опитва да допринесе, трябва да бъде конструирана в съответствие с превантивните мерки, изложени в тези практики и системи. По същия начин трябва да бъде посочено, че всяко разхлабване на контролите върху тези практики и системи би могло да представлява огромен стимул за успеха на инвестициите в сектора на недвижимите имоти от страна на престъпниците.

В този контекст Специалната група за финансови действия (FATF) следва да играе централна роля – заедно със Световната банка и Международния валутен фонд (МВФ) – в съдействието за разработване на подходящи мерки на възникващите пазари като средство за възпиране на незаконните парични потоци.

И накрая, като ключови страни по сделките с недвижими имоти, определените бизнеси и професии извън финансовата сфера трябва да бъдат насърчени от организациите и законодателите в борбата срещу изпирането на пари и финансиране на тероризма. Агентите по недвижими имоти в частност участват в огромното мнозинство сделки с недвижими имоти и следователно могат да играят ключова роля за разкриване на схеми за изпиране на пари или финансиране на тероризма. Макар че настоящото изследване показва нарастващото използване на възникващите пазари и на нови начини на плащане за изпиране на пари и финансиране на тероризма с помощта на сектора на недвижимите имоти, по-простите схеми, като например сделки с плащане на големи суми в брой, все още са широко използвани. Доколкото са в пряк контакт с купувачите и продавачите, агентите по недвижими имоти обикновено познават клиентите си по-добре, отколкото останалите страни по сделката. Следователно те са в добра позиция да разкриват съмнителни дейности и да идентифицират индикаторите за риск.

Препоръките на Специалната група за финансови действия (FATF) отчитат важното значение на комплексната проверка на клиента, както и на изискванията за съхранение на информацията и докладване по отношение на сектора на недвижимите имоти. С цел гарантиране на ефикасното спазване на тези изисквания е важно властите да информират сектора за задълженията му и да споделят с бранша специфичните за този сектор индикатори.

По време на изследванията във връзка с проекта бе отбелязано също така, че паричните преводи все още представляват най-добрият начин за разпределяне на паричните средства между страните. Макар че във финансовия сектор и по отношение на определени участници в него са установени контроли, системите за сетълмент все още не са включени в законодателството за противодействие на изпирането на пари и финансиране на тероризма в повечето страни.

И накрая, доколкото са ключови фигури в рамките на сектора на недвижимите имоти и сделките, осъществявани на него, определените бизнеси и професии извън финансовата сфера трябва да бъдат насърчавани от организациите и законодателите да въвеждат и прилагат ефикасни мерки за противодействие на изпирането на пари и финансиране на тероризма.

Възникващи пазари

Глобалният ръст на пазарите на обезпечените с недвижими имоти ценни книжа и развитието на фондовете за инвестиции в недвижими имоти означават, че кръгът от възможности за инвестиране в сектора на недвижимите имоти също се разшири. Възникващите пазари в частност могат да предложат привлекателна възвръщаемост при ниски цени и значителен потенциал за ръст. Това не остана незабелязано от много лица, за които се подозира, че се занимават с престъпна дейност.

В резултат на бума на недвижимите имоти на възникващите пазари стана ясно, че много от лицата, занимаващи се с изпиране на пари, считат, че е по-лесно да замаскират действителни търговски операции – финансирани с незаконно придобитите от тях средства – сред големия брой осъществявани сделки. Проблемът се усложнява от факта, че често тези по-малко развити икономики нямат средни пазарни цени за недвижимите имоти, а по-скоро цени, които варират според различните сектори и региони. Проучването на всяка една сделка е невъзможно и поради това получаването на ясна оценка за реалната цена е също невъзможно. Понякога ситуацията се влошава от факта, че банковият сектор е недостатъчно развит от гледна точка на финансовите продукти и условия, което води до възникване на финансови и корпоративни структури, които правят задачите за надзор и разследване още по-трудни.

Възникващите пазари проявяват често няколко характеристики, които са особено благоприятни за изпирането на пари, включително:

- Високо ниво на държавна намеса в резултат на факта, че финансовите структури на частния сектор и банковите системи все още се намират в ембрионален стадий.
- Отсъствие или ограничено разработване на законодателство за противодействие на изпирането на пари и финансиране на тероризма и липса на индикатори за сериозността и социалните последици от тези явления.
- Недостиг на чуждестранни капитали в секторите, различни от добива на суровини.
- На банковите и други компетентни органи (като полиция, данъчни власти, съдилища и др.) не достига обучение и средства, необходими за разкриване и противодействие на изпирането на пари и финансиране на тероризма.

Парични преводи

Този метод се среща при практически всички анализирани схеми и вероятно е един от най-достъпните и широко използвани от престъпниците методи. Нарастващото въвеждане на нови технологии на финансовите пазари и тяхната все по-голяма глобализация означават, че границите изчезват и все по-малко прегради стоят на пътя както на законните, така и на незаконните дейности. Трябва също така да се има предвид, че в резултат на тяхното все по-широко използване регулаторните стандарти, приложими по отношение на финансовите пазари във връзка с тези парични преводи, са недостатъчни от гледна точка на превенцията на изпирането на пари и финансиране на тероризма, тъй като те се

фокусират почти изключително върху стандартизиране на полетата с данни, използвани с цел автоматизиране и повишаване скоростта на осъществяване на транзакциите.

Трябва да се има предвид, че паричните преводи могат да бъдат осъществявани както от силно регулирани финансови, така и от по-малко регулирани институции като например алтернативни системи за парични преводи. Тук трябва да включим също и тези институции, които предоставят услуги във връзка с обмен на съобщения и услуги по сетълмент (*например* FEDWIRE, CHIPS, SWIFT и т.н.). В тази връзка диференцирането на доставчиците на съответната дейност на базата на оценка на риска изглежда подходящо. Освен това трябва да вземем под внимание системата и инструментариума, използвани във всяка една институция за осъществяване на техните операции във връзка с нивото на регулация. Това означава, че трябва да вземем под внимание не само институционалната нормативна уредба, но и това дали паричните потоци минават през спестовни сметки, кореспондентски сметки, чекове и други инструменти, които биха могли да бъдат сметени за парични преводи.

Минималната информация, която клиентите са задължени да предоставят в някои юрисдикции за доказване на тяхната самоличност, улеснява злоупотребата със системата от страна на престъпни организации и терористични групи, като прави възможно те да бъдат почти неоткриваеми, докато прехвърлят големи суми пари между различни държави в рамките на секунди. Скоростта, с която се изпълняват нарежданията, независимо дали дадени лично или не, минимално изискваната документация и високата степен на анонимност означават, че те често се използват от лицата, занимаващи се с изпиране на пари, които злоупотребяват с тези регулаторни пропуски. Фактът, че в много малко страни офисите, извършващи парични преводи, са обект на надзор и прилагане на изисквания за противодействие на изпирането на пари и финансиране на тероризма, прави тези офиси още по-уязвими на злоупотреби.

Всеки ден системите за парични преводи прехвърлят милиарди в национални и международни трансфери и макар че някои страни са въвели ограничени стандарти за надзор върху тях, те са изключително трудни за контролиране. От събраната информация може да се достигне до заключение, че не съществуват ефикасни международни контроли върху паричните преводи, особено що се отнася до международните трансфери. Струва си да се разгледат внимателно съществуващите понастоящем стандарти за тази категория. Би могло да се твърди, че надеждната идентификация на страните (наредител, бенефициент и т.н.) в паричния превод е незаменима от гледна точка на резултатните усилия за борба с изпирането на пари.

Нотариуси, регистратори и други подобни лица

Както бе илюстрирано в настоящия доклад, изглежда, че нотариусите и регистраторите са най-слабото звено във веригата на сделките с недвижими имоти, а те могат да играят важна роля в разкриването на високорискови операции, свързани със сектора на недвижимите имоти. Важното значение на изискванията за противодействие на изпирането на пари и финансиране на тероризма по отношение на трети страни вече бе отчетено от Специалната група

за финансови действия (FATF) съгласно Препоръка 9. Поради централното си положение в правната система във връзка със сделките с недвижими имоти тези лица биха могли потенциално да изпълняват важна роля при централизиране и филтриране на информацията. Според юристите обаче не е ясно какви са границите при изпълнение на тези изисквания. Понастоящем Специалната група за финансови действия (FATF) осъществява диалог с юристите, като ще бъдат разработени допълнителни указания във връзка с препоръките. Някои от членовете на Специалната група за финансови действия (FATF) възлагат на органите за превенция в рамките на професионалните асоциации, към които принадлежат нотариусите и регистраторите, отговорност за предоставяне на информация на властите (както съдебна, така и административна) и правомощия във връзка с изпирането на пари и финансиране на тероризма съгласно националното законодателство.

В страни, в които професионалните юристи са считани за държавни служители, едно възможно решение би било система, въведена в действие от нотариуси и регистратори, да обхваща в частност идентификация и анализ на моделите на сделките, когато съществува риск те да прикриват дейности по изпиране на пари или финансиране на тероризма. Тези модели следва да включват механизми за уведомяване на звената за финансово разузнаване например за тези случаи, при които нивото на риск се повишава или не намалява след извършения анализ. На тази база сътрудничеството на нотариусите и регистраторите в борбата срещу изпирането на пари и финансиране на тероризма би било по-ясно подкрепено. Очевидно следва да се отбележи, че само малка част от тези сделки съставляват или формират част от реални дейности по изпиране на пари или финансиране на тероризма – заключение, до което могат да достигнат единствено компетентните органи.

Някои членове на Специалната група за финансови действия (FATF) обмислят цялостна база данни на нивото на професионалната асоциация²³, която да включва голяма част от подробностите за всички сделки, одобрени от нотариус или регистратор, и така да служи като център за събиране на информация от тези държавни служители. При установяване на подобни системи обаче страните ще трябва да вземат под внимание и въпросите, свързани с ефективността на разходите и защитата на личните данни. Прямо тази база данни може да бъдат приложени поредица от модели на риск с цел автоматично извличане на релевантната информация, необходима за последващ анализ. Откритият подход спрямо тези лица и повишаването на информираността относно техните слаби места и рискове от гледна точка на изпирането на пари и финансиране на тероризма е от критически важно значение за компетентните органи с оглед укрепване на превантивната мрежа срещу въпросните престъпления.

²³ От изследването стана ясно, че поради сложния характер на сделките с недвижими имоти, властите изпитват затруднения да схванат цялостната картина за ролята, която дадено лице играе във финансовата система. Една общонационална база данни на финансовите продукти, посредством която властите биха били в състояние да локализируют сметки и други продукти, след което да се обърнат към съответната финансова институция или други действащи лица в сектора и да потърсят чрез подходящи разследващи или съдебни средства допълнителна информация, може да помогне за получаване на по-цялостна картина в това отношение.

ПРИЛОЖЕНИЕ А – ТЕРМИНОЛОГИЯ²⁴

Действителен собственик: Този термин означава физическото лице или лица, които в крайна сметка притежават или контролират клиента и/или лицето, за чиято сметка се извършва сделката. Терминът включва и тези лица, които упражняват краен ефективен контрол върху юридическо лице или споразумение. В смисъла, в който е използван в настоящото изследване, терминът *действителен собственик* се прилага и по отношение на действителния собственик на недвижим имот.

Инструмент – *Инструмент* за изпиране на пари и финансиране на тероризма е притежаващ определена стойност обект (или обект, който е представителен за стойността), който по един или друг начин се използва за осъществяване на дейности, свързани с изпиране на пари или финансиране на тероризма. Примерите за *инструменти* за изпиране на пари и финансиране на тероризма включват парични средства, чекове, пътнически чекове, благородни метали и скъпоценни камъни, ценни книжа, недвижими имоти и т.н.

Юридически споразумения – С този термин се обозначават тръстове или други сходни структури като например (за целите на изпирането на пари и финансиране на тероризма) *fiducie*, *Treuhand* или *fideicomiso*.

Юридически лица – Юридическото лице представлява капиталово търговско дружество, фондация, Anstalt, събирателно дружество или асоциация, както и други сходни субекти, които могат да установяват постоянни клиентски взаимоотношения с финансова институция или да притежават по друг начин недвижим имот.

Механизъм – *Механизъм* за изпиране на пари и финансиране на тероризма е система или елемент, който осъществява част от процеса по пране на пари или финансиране на тероризма. Примерите за *механизми* за изпиране на пари и финансиране на тероризма включват финансови институции, бюра за парични преводи, юридически лица и юридически споразумения и т.н.

Метод – В контекста на изпирането на пари и финансиране на тероризма, *методът* е обособена процедура или процес, използван за извършване на дейности, свързани с изпирането на пари или финансиране на тероризма. Той може да съчетава различни техники, механизми и инструменти, като може да представлява или да не представлява типология сам по себе си.

Схема – *Схема* за изпиране на пари и финансиране на тероризма е специфична

²⁴ Източниците, използвани за тези термини, включват Специалната група за финансови действия (FATF) (2003), Специалната група за финансови действия (FATF) (2004) и Специалната група за финансови действия (FATF) (2005).

операция или случай на изпиране на пари или финансиране на тероризма, които съчетават различни методи (техники, механизми и инструменти) в една структура.

Техника –Техника за изпиране на пари и финансиране на тероризма е конкретно действие или практика за извършване на дейности, свързани с изпирането на пари или финансиране на тероризма. Примерите за *техники* за изпиране на пари и финансиране на тероризма включват структуриране на финансови транзакции, смесване на законни и незаконни средства, механизми за завишаване или занижаване на стойността, прехвърляне на средства посредством парични преводи и т.н.

Доставчик на тръстови и корпоративни услуги: С този термин се означават всички лица или стопански субекти, които са специализирани да действат като агент по учредяване на юридическо лице за трети страни. За по-пълна дефиниция на този вид дейност, вж. „Речника” към *40-те Препоръки на Специалната група за финансови действия (FATF)*.

Типология –Типология при изпирането на пари и финансиране на тероризма е модел или поредица от сходни типове схеми или методи за изпиране на пари или финансиране на тероризма.

В настоящия доклад се използва терминологията, която обичайно се ползва от Специалната група за финансови действия (FATF) при анализ на типологията.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б – ИНДИКАТОРИ ЗА РИСК

Базирайки се на случаите от практиката и останалата анализирана информация, участниците в настоящото изследване идентифицираха също така редица общи и често срещани характеристики, които, сами по себе си или в комбинация, биха могли да сочат за евентуална злоупотреба със сектора на недвижимите имоти за целите на изпирането на пари или финансиране на тероризма. Когато са налице, тези индикатори за риск могат да подпомогнат финансовите институции и други лица и организации в извършването на комплексна проверка на клиента по отношение на нови и съществуващи клиенти. Те могат да помогнат също така и при извършването на необходимия анализ на риска в по-общ смисъл по отношение на този сектор. Така валидните индикатори могат да съдействат за идентифициране на съмнителни дейности, които следва да бъдат докладвани пред компетентните национални органи в съответствие със законодателството за противодействие на изпирането на пари и финансиране на тероризма.

Тези индикатори не са замислени като представляващи изчерпателен списък на всички възможни видове сделки и операции, които биха могли да бъдат свързани с изпирането на пари или финансиране на тероризма. Не следва също така и да се подразбира, че изброените сделки и операции *задължително* са свързани с подобни дейности. Не трябва да се забравя, че дейностите, свързани с изпирането на пари или финансиране на тероризма, винаги се извършват така, че да изглеждат „обичайни”. Престъпният характер на дейността се дължи на произхода на средствата и целта на участниците.

Физически лица

- Сделки с участието на лица с местожителство в данъчни убежища или рискови територии²⁵, когато характеристиките на сделката отговарят на някоя от характеристиките, включени в списъка с индикаторите.
- Сделки, извършени от името на непълнолетни лица, лица с увреждания или други лица, които, макар и да не попадат в тези категории, нямат на пръв поглед икономически капацитет да извършват такива покупки.
- Сделки с участието на лица, които са съдени или осъждани за престъпления, или за които е публично известно, че са свързани с престъпна дейност, включваща незаконно обогатяване или са налице подозрения за участие в подобни дейности и за тези дейности може да се счита, че стоят в основата на прането на пари.
- Сделки с участието на лица, които са свързани по някакъв начин с горепосоченото (например чрез семейни или бизнес връзки, общ произход, когато имат един и същ адрес или имат едни и същи представители или пълномощници и т.н.).

²⁵ Дефиницията на рискова територия може да е тази, която е установена от финансовата институция или друг субект, прилагащ пряко индикатора, или такава, която е дефинирана от националните органи на страната, в която се намира въпросната институция или субект.

- Сделки с участието на лице, чийто адрес е неизвестен или е просто адрес за кореспонденция (например пощенска кутия, общ офис или общ бизнес адрес и т.н.) или когато се счита, или е вероятно посочените детайли да са фалшиви.
- Няколко сделки с участието на една и съща страна или сделки, осъществявани от групи лица, които може да са свързани помежду си (например чрез семейни връзки, бизнес връзки, лица от една националност, лица, имащи един и същ адрес или имащи едни и същи представители, или пълномощници и т.н.).
- Лица, които неочаквано изплащат проблемни кредити или ипотeki, или които многократно изплащат предсрочно големи кредити или ипотeki, особено ако извършват това с пари в брой.

Юридически лица

- Сделки с участието на юридически лица или юридически структури, със седалище в данъчни убежища или рискови територии, когато характеристиките на сделката отговарят на някоя от характеристиките, включени в списъка с индикаторите.
- Сделки с участието на неотдавна учредени юридически лица, когато сумата е голяма в сравнение с техните активи.
- Сделки с участието на юридически лица, когато изглежда, че няма никаква връзка между сделката и дейността, извършвана от компанията купувач, или когато компанията няма стопанска дейност.
- Сделки с участието на фондации, културни асоциации или асоциации за свободно време, или по принцип организации с нестопанска цел, когато характеристиките на сделката не съответстват на целите на организацията.
- Сделки с участието на юридически лица, които, макар и да са учредени в страната, са притежавани основно от чуждестранни граждани, които може да са или да не са местни лица за данъчни цели.
- Сделки с участието на юридически лица, чиито адрес е неизвестен или е просто адрес за кореспонденция (например пощенска кутия, общ офис или общ бизнес адрес и т.н.), или когато се счита, или е вероятно посочените детайли да са фалшиви.
- Различни сделки с участието на едно и също лице. Аналогично, сделки, извършвани от групи или юридически лица, които може да са свързани помежду си (например чрез семейни връзки между собствениците или представителите, бизнес връзки, имащи една и съща националност с юридическото лице или неговите собственици и представители, имащи един и същ адрес, в случая на юридически лица или техните собственици или представители, имащи общ собственик, представител или пълномощник, предприятия със сходни имена и т.н.).
- Учредяване на юридическо лице или увеличаване на капитала му под формата на непарична вноска на недвижим имот, стойността на който не отчита увеличаването на пазарната стойност на използвания имот.

- Учредяване на юридическо лице, което да държи имот, с единствената цел да бъде позициониран скрит пълномощник или подставено лице между имота и истинския собственик.
- Вноска на недвижим имот в акционерния капитал на дружество, което няма седалище или място на стопанска дейност, открито за обществеността в съответната страна.
- Сделки, при които се използват необичайни или ненужно сложни организационно-правни форми без някаква икономическа логика.

Физически и юридически лица

- Сделки, при които има индикации или е сигурно, че страните по сделката не действат за своя сметка и се опитват да прикрият самоличността на реалния клиент.
- Сделки, които са започнати от името на едно физическо лице, а накрая са приключени от друго без логическо обяснение за смяната на името. (Например продажба или смяна на собствеността след покупка или опция за закупуване на недвижим имот, който все още не е предаден във владение на собственика, резервиране на имот в строителство с последващо прехвърляне на правата на трета страна и т.н.).
- Сделки, при които страните:
 - не показват особен интерес от характеристиките на имота (например качество на строителството, локация, дата, на която имотът ще бъде предаден и т.н.), който е обект на сделката.
 - не изглеждат особено заинтересовани да получат по-добра цена по сделката или подобряване на условията на плащане.
 - показват силна заинтересованост от бързото приключване на сделката, без за това да има основателна причина.
 - показват значителен интерес от сделки, свързани със сгради в конкретни райони, без да държат сметка за цената, която ще трябва да платят
- Сделки, при които страните са чуждестранни лица или не са местни лица за целите на данъчното облагане, и:
 - единствената им цел е капиталовата инвестиция (т.е. не показват никакъв интерес да живеят в имота, който купуват, дори временно, и т.н.).
 - интересуват се от широкомащабни операции (например да закупят големи терени, на които да построят жилища, да закупят цели сгради или да създадат бизнес, свързан с прекарване на свободното време и т.н.).
- Сделки, при които някое от плащанията се извършва от трето лице, различно от участващите в сделката страни. Случаите, при които плащането се извършва от кредитна институция, регистрирана в страната,

към момента на подписване на прехвърлянето на имота, във връзка с отпускането на ипотечен кредит, могат да бъдат изключени.

Посредници

- Сделки, осъществявани с помощта на посредници, когато те действат за сметка на групи от потенциално свързани лица (например чрез семейни или бизнес връзки, обща националност, лица, живеещи на един и същ адрес и т.н.).
- Сделки, осъществявани чрез посредници, действащи за сметка на групи от потенциално свързани юридически лица (например посредством семейни връзки между техните собственици или представители, бизнес връзки, факта, че юридическите лица или техните собственици или представители са от една и съща националност, че юридическите лица или техните собственици или представители използват един и същ адрес, че предприятията имат общ собственик, представител или пълномощник, или в случай на предприятия със сходни наименования и т.н.).
- Сделки, осъществяващи се чрез посредници, които са чуждестранни граждани или лица, които не са местни лица за данъчни цели.

Начин на плащане

- Сделки с плащане в брой или в прехвърляеми инструменти, които не посочват истинския наредител (например банкови менителници (трати), а натрупаната сума се счита за съществена от гледна точка на общата стойност на сделката.
- Сделки, при които дадената страна иска плащането да бъде раздробено на малки части с кратки интервали между отделните плащания.
- Сделки, при които са налице съмнения относно валидността на документите, представени при кандидатстване за кредита.
- Сделки, при които се отпуска кредит или се прави опит за получаване на кредит, като за обезпечение се използват пари в брой, или когато това обезпечение е депозирано в чужбина.
- Сделки, при които плащането се извършва в брой, чрез запис на заповед, издаден от банка, посредством чекове на приносител или други анонимни инструменти, или когато плащането се извършва чрез джирисване на чек на трета страна.
- Сделки с финансови средства от страни, считани за данъчни убежища или рискови територии, съгласно законодателството за противодействие на изпирането на пари и финансиране на тероризма, независимо от това дали клиентът е жител на въпросната страна или територия.
- Сделки, при които купувачът поема дълг, който се счита за значителен в съотношение към стойността на имота. Сделките, включващи встъпване в дълг по ипотечен кредит, предоставен чрез регистрирани в страната институции, могат да бъдат изключени.

Естество на сделката

- Сделки под формата на частен договор, когато не е налице намерение за нотариална заверка на договора или когато такова изразено намерение в крайна сметка не се реализира.
- Сделки, които не се приключват, незачитайки привидно договорна клауза, наказваща купувача със загуба на депозираната сума, ако сделката не се реализира.
- Сделки, отнасящи се до един и същ имот, или права, които се осъществяват в бърза последователност (например покупка и незабавна продажба на имот) и които показват съществено повишение или понижение на цената в сравнение с покупната цена.
- Сделки, сключени на стойност, която е значително различаваща се (много по-висока или много по-ниска) от реалната стойност на имота или съществено отличаваща се от пазарните стойности.
- Сделки, свързани със строителство във високорискови градски зони според преценката на компанията (например, поради това че е налице голям процент жители от чуждестранен произход, одобрен е нов градоустройствен план, броят на сградите в строеж е висок в сравнение с броя на жителите и т.н.).
- Регистриране продажбата на терен за строителство, последван от регистриране на декларация за напълно завършена нова сграда на същото място през интервал, който е по-кратък от минимално необходимото време за завършване на строителството, имайки предвид характеристиките на този строеж.
- Регистриране на декларация за напълно завършена нова сграда от чуждестранно юридическо лице, което няма постоянно седалище в страната, в която се посочва, че строителните работи са извършени за негова сметка, без каквото и да е възлагане на работа на подизпълнители и без доставка на материали.
- Сделки, свързани със строителство във високорискови градски зони на базата на други променливи, определени от институцията (например, поради това че е налице голям процент жители от чуждестранен произход, одобрен е нов градоустройствен план, броят на сградите в строеж е висок в сравнение с броя на жителите и т.н.).

ПРИЛОЖЕНИЕ В

ПОДРОБЕН КАЗУС ВЪВ ВРЪЗКА С ТИПОЛОГИИ 1 И 6

Казус 1.1: Приходи от трафик на наркотици, изпрани в недвижими имоти

Г-н Х депозира пари, спечелени от дейности, свързани с наркотици, в сметката на Компания А в офшорната Банка Л. Г-н Х е учредил Компания А с цел да прикрие своята самоличност и да депозира в банката средствата си, спечелени от престъпления, използвайки фалшиви поводи. Г-н Х държи също така и **акции на приносител**, издадени от Компания А. Г-н Х учредява Компания Б в друга офшорна юрисдикция при същите обстоятелства.

Г-н Х е акционер в Компании А и Б, но не е регистриран като такъв в публичните регистри. Г-н Х използва местни тръстове във всяко едно от тези места, като им предоставя пълномощни да действат като негови законни представители (чрез **доставчик на тръстови и корпоративни услуги**). Местните тръстове откриват сметки в Банка Л и Банка ДА за сметка съответно на Компания А и Компания Б. Тръстовете обясняват на банките, че компаниите, които представляват, са част от международна структура и че искат да се възползват от благоприятните данъчни споразумения посредством **междувирмени кредити**. Това е обяснението, дадено за честите дебити и кредити по сметките във връзка с входящи и изходящи трансфери на средства в чуждестранна валута.

Г-н Х учредява Компания В в европейската страна, в която живее. Г-н Х е собственик на Компания В, но използва **подставено лице**, г-н У, който е собственик и управител съгласно публичния регистър към Търговската камара и регистъра на акционерите. Компания В извършва легална консултантска дейност. По този начин г-н Х е в състояние да наблюдава и контролира дейността на Компания В, без това да е известно на властите. Г-н У открива сметки от името на Компания В в Банка EUR.

Г-н Х използва Компании А, Б и В, за да създаде **схема за кредити от привидна трета страна**, с цел прехвърляне, прикриване следите и интегриране на престъпните си пари. Средствата от престъпна дейност, първоначално депозирани в сметка на Компания А в банка в офшорна юрисдикция, в крайна сметка са инвестирани в недвижим имот в Европа. Имотът се използва за разширяване на законната консултантска дейност на Компания В. Създаването на международната структура за кредити от привидна трета страна с участието на Компании А, Б и В усложнява проследяването от страна на проверяващите и легитимира международните трансфери на парични средства между различните банкови сметки на компаниите, контролирани от г-н Х. Наред с това г-н Х **смесва** средствата от престъпна дейност, маскирани като кредит, със средствата, произхождащи от законната дейност на Компания В, което затруднява разкриването и проследяването на средствата от престъпна дейност, въвличайки по този начин компания с легална дейност в схема за изпиране на пари, т.е. във фазата на „интегриране” (избягвайки освен това привличане вниманието на властите).

Г-н Х урежда г-н У да закупи недвижим имот. За да финансира сделката, г-н Х договаря сключването на споразумение за кредит между компаниите Б и В.

Страните по договора са тръстът на Компания Б и г-н Y от Компания В. За да бъде реализирано отпускането на парични средства по кредита, г-н X нарежда на тръста на Компания А да прехвърли средства от сметката в банка Л в сметката на Компания Б в Банка ДА. След това той нарежда тръстът на Компания Б да прехвърли средства от сметката в Банка ДА в сметката на Компания В в Банка EUR. Основанието, посочено пред Банка ДА и Банка EUR, се базира на договора за кредит между Компаниите Б и В. И двете банки не знаят за взаимоотношенията между Компаниите Б и В. Средствата, депозирани в сметката на Компания В в Банка EUR се прехвърлят впоследствие на продавача на недвижимия имот. Периодично Компания В прави плащания на главница и лихви към Компания Б от печалбата от консултантската дейност. Компания Б превежда средствата към Компания А и те се използват от г-н X за финансиране на престъпната му дейност. Разходите за лихви се приспадат от данъчнооблагаемия резултат и декларират в данъчната декларация.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

- . **Източникът на средствата, използвани за финансиране на сделката с недвижимия имот, е от чужбина, по-специално от офшорни юрисдикции или юрисдикции със стриктно спазване на банковата тайна.**
- . **Кредитодателят, офшорна компания, няма пряка връзка с кредитополучателя.**
- . **В структурирането на кредита не участва финансова институция.**
- . **Няма договор за кредит между кредитора и кредитополучателя.**
- . **Договорът за кредит е юридически невалиден.**
- . **Информацията в договора за кредит е противоречива или неточна.**
- . **Условията в договора за кредит са необичайни, например не се изисква обезпечение.**
- . **Няма плащане на лихви или погасяване на главница.**

Текущото наблюдение на транзакциите от страна на финансовите институции показва транзитни сметки, чрез които входящи плащания от чужбина се превеждат незабавно в чужбина без логическа причина за това.

Източник: Холандия

Казус 1.2: Насрещни кредити, използвани за изпиране на пари

(Углавно наказуеми деяния, предшествващи извършването на престъпление: фалшифициран договор за кредит, в частност, непосочване на обезпечението, стоящо в основата на кредита и изпиране на пари)

Г-н X е престъпник, който депозира средства чрез една от корпоративните си структури (Компания А) по сметка в Банка S. Компания А е в офшорна юрисдикция със строга банкова тайна. Г-н X, който е собственик на Компания А, не желае да разкрива самоличността си и поради това използва **доставчик на тръстови и корпоративни услуги**, който да управлява Компания А. Г-н X

използва Компания В, за да прикрие действителната си самоличност. Г-н Х учредява и контролира и Компания Б, на която е собственик. Според публичните регистри официалният собственик и управител на Компания Б е г-н У, който действа като **подставено лице**. Компания Б притежава няколко сгради, които са отдадени под наем на физически лица и компании. По този начин г-н Х генерира законни доходи от наем посредством Компания Б.

Г-н Х изпитва недостиг на пари от легитимни източници, с които да разшири законната си дейност. На базата на финансовото състояние на Компания Б Банка N не е склонна да отпусне кредит без допълнително обезпечение. Той организира структура за **насрещни кредити**, за да използва парите си от престъпна дейност за инвестиране в недвижими имоти.

Банка N е склонна да отпусне пари на Компания Б, при условие че Компания Б осигури достатъчно обезпечение и е готова да заплати премия за висок риск над пазарния лихвен процент. Г-н Х урежда Банка S да предостави **банкова гаранция** на Банка N, която Банка N може да усвои от Банка S в случай на неизпълнение на задължения по кредита. По този начин кредитният риск, на който е изложена Банка N по отношение на Компания Б, е напълно покрит. Кредитът отговаря на финансовото състояние и дейността на Компания Б.

Банка S е склонна да предостави банкова гаранция на Банка N от името на Компания А, тъй като за обезпечение се използва **заложеният депозит**. Парите, депозирани в Банка S, имат за източник престъпната дейност на г-н Х. В случай че Банка N усвои гаранцията от Банка S, Банка S ще използва депозита, заложен от Компания А за уреждане на плащането с Банка N. За Банка N страната, осигуряваща първоначалното обезпечение – Компания А, т.е. г-н Х – остава невидима. Банка N вижда единствено гаранцията, издадена от Банка S. Банка N отпуска парите на Компания Б. Посредством плащането от Банка N, като част от изплащането на насрещния кредит, г-н Х е в състояние да предостави валидно основание за парите, използвани за финансиране на недвижимия имот. Обезпечението произхожда от престъпна дейност. Изпраните пари са инвестирани в недвижим имот, който осигурява законен доход от наеми.

Печалбата на Компания Б непрекъснато се „обира“ от г-н Х за финансиране на незаконната му дейност. Компания Б първоначално прави плащания по кредита и лихвата към Банка N. След известно време Компания Б спира плащане на главницата и лихвите. Въз основа на договора за кредит и банковите условия Банка N усвоява банковата гаранция от Банка S. Банка S използва заложения депозит за уреждане на разплащането с Банка N.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

В договора за кредит не става въпрос за стоящото в основата обезпечение.

- . **Предоставеното обезпечение не е достатъчно.**
- . **Страната, осигуряваща обезпечението, и други страни, участващи в структурирането на кредита, са неизвестни.**
- . **Кредитополучателят не желае да предостави нито информация относно самоличността и общи сведения за страната, осигуряваща обезпечението,**

ните информация за останалите страни, участващи в структуриране на кредита.

. Сложният характер на кредитната схема не би могъл да бъде обоснован.

. Налице е неочаквано неизпълнение на задълженията по кредита.

Източник: Холандия

Казус 6.1: Използване на незаконни средства за плащане по ипотечни кредити и плащане на лихви

(Углавно наказуеми деяния, предшествващи извършването на престъпление: фалшифициране на документи, въвеждане в заблуждение, измама, изпиране на пари)

Г-н X е собственик на Компания А и физическото лице, което контролира нейната дейност. Г-н X наема г-н Y като **подставено лице** в Компания А. Компания А извършва скромна дейност по управление и експлоатация на недвижими имоти. В периода на функциониране на Компания А г-н Y установява взаимоотношения с Банка EUR, която предоставя на компанията услуги по водене на сметки и извършване на разплащания. Имотите, управлявани от Компания А, се използват за извършване на дейност от други компании, притежавани от г-н X (например за складово стопанство).

Г-н X планира да закупи офис сгради за 8 000 000 евро чрез Компания А. За да отговорят на условията на пазара, офис сградите трябва да бъдат реновирани. Г-н X познава лицензиран оценител (агент по недвижими имоти) – г-н Z. Г-н X и г-н Z намират начин да определят **фалшива, но правдоподобна оценка на пазарната стойност** на офис сградите след реновиране (13 000 000 евро). Г-н X нарежда на г-н Y да договори **ипотечен кредит** с Банка EUR за финансиране на покупката и реновирането на имота. Въз основа на оценката Банка EUR е склонна да отпусне ипотечен кредит в размер на 13 000 000 евро. Г-н Y сключва договор за кредит от името на Компания А като страна-купувач. След отпускане на кредита се извършва плащането на недвижимия имот. След това г-н X плаща на г-н Y 500 000 евро и разполага с оставащите 4.5 милиона евро, които, заедно с приходите от друга престъпна дейност, прехвърля в няколко банкови сметки в страни със строга **банкова тайна**. Ипотечният кредит от Банка EUR се представя пред чуждестранните банки като законния източник на средствата, които се превеждат по сметките. По този начин следите на парите са прикрити и средствата са интегрирани. Реновацията на офис сградите никога не се осъществява. Междувременно дейността на Компания А рязко намалява. В крайна сметка Компания А изпада във фалит. Банка EUR обявява кредита за изискуем, но г-н Y не е в състояние да го погаси заедно с лихвите. Г-н Y заявява, че не е наясно с лицата, стоящи зад Компания А, тяхното местонахождение и подробности за сметките, към които са преведени парите.

Индикатори и методи, идентифицирани в тази схема:

. **Кандидатстване за кредит с фалшиви основания.**

- . **Използване на подправени и фалшифицирани документи.**
- . **Клиентът настоятелно представя картина на финансовото състояние, която е нереалистична или която не може да бъде подкрепена с документи.**
- . **Размерът на кредита не съответства на стойността на недвижимия имот.**
- . **Последователно купуване и продаване на въпросния недвижим имот.**
- . **Клиентът има няколко ипотечни кредита, свързани с няколко месторегистрации.**

Източник: Холандия

Библиографска справка

Европейска централна банка (2006), “Assisting House Price Developments in the Euro Area” („Подпомагане разработването на цени на жилищни имоти в еврозоната”), Месечен бюлетин на ЕЦБ, Франкфурт, февруари 2006 г. www.ecb.int/pub/mb/html/index.en.html.

Специалната група за финансови действия (FATF) (2001), *Доклад за типологиите 2000-2001*, Специалната група за финансови действия (FATF), Париж. www.fatf-gafi.org.

Специалната група за финансови действия (FATF) (2003), *Препоръки на Специалната група за финансови действия (FATF)*, Специалната група за финансови действия (FATF), Париж. www.fatf-gafi.org.

Специалната група за финансови действия (FATF) (2004), *Методология за оценяване на съответствието с 40-те Препоръки и 9-те Специални препоръки на Специалната група за финансови действия (FATF)*, Специалната група за финансови действия (FATF), Париж. www.fatf-gafi.org.

Специалната група за финансови действия (FATF) (2005), “Money Laundering and Terrorist Financing Trends and Indicators”, („Тенденции и индикатори при изпирането на пари и финансиране на тероризма”), *Доклад за типологиите 2004-2005 г.*, Специалната група за финансови действия (FATF), Париж. www.fatf-gafi.org.

Специалната група за финансови действия (FATF) (2006), *Misuse of Corporate Vehicles* („Неправомерно използване на корпоративни структури”): *Доклад за типологиите*, Специалната група за финансови действия (FATF), Париж. www.fatf-gafi.org.

Агенция за тежки организирани престъпления (SOCA) (2006), *The Vulnerability of UK Letting Agents to Money Laundering*, („Уязвимостта на британските агенции за отдаване под наем на недвижими имоти спрямо изпирането на пари”), SOCA, Лондон.