



Finanšu izlūkošanas
dienests

NOZIEDZĪGI IEGŪTU LĪDZEKĻU LEGALIZĀCIJAS PAZĪMES DARĪJUMOS AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

2024

SADARBĪBĀ AR:



Valsts ieņēmumu dienests



LANĪDA

LATVIJAS NEKUSTAMO ĪPAŠUMU
DARĪJUMU ASOCIĀCIJA

Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas pazīmes darījumos ar nekustamo īpašumu

FID sadarbībā ar Valsts ieņēmumu dienestu un Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociāciju ir izstrādājis vadlīnijas **nekustamo īpašumu darījumu starpniekiem** efektīvai risku vadībai darījumos ar nekustamo īpašumu (kā arī citiem NILLTPFN likuma subjektiem, kuri var būt iesaistīti darījumos ar nekustamo īpašumu). Investīcijas nekustamajā īpašumā ir vispārzināma NILL integrācijas stadijas tipoloģija. Vienlaikus fiktīvi vai neatbilstošas cenas darījumi ar nekustamo īpašumu var būt arī NILL noslēgšanas jeb strukturēšanas stadijas un izvietojšanas stadijas tipoloģija.^{1/2}

NILLTPFN likuma subjektiem, tajā skaitā nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem, ir pienākums sniegt informāciju FID par **aizdomīgu nekustamā īpašuma darījumu** vai **aktivitāti**. Vadlīnijas kalpo kā palīgmateriāls aizdomīgu darījumu identificēšanai, lai nekustamo īpašumu darījumu starpnieki veiksmīgi īstenotu riskos balstītu pieeju un efektīvi pārvaldītu NILL riskus. Tādējādi tiek veicināta godīga nekustamā īpašuma tirgus konkurence un novērsta noziedzīgi iegūtu līdzekļu integrēšana likumīgajā finanšu sistēmā.

Būtiski norādīt, ka uzskaitītais NILL pazīmju kopums darījumos ar nekustamo īpašumu nav uzskatāms par izsmeļošu un visaptverošu. Konkrētu, atsevišķu pazīmju identificēšana ne vienmēr var izraisīt aizdomas par noziedzīgu darbību, bet tās var kalpot kā noderīgs kontroles mehānisms, lai individuālos gadījumos veiktu pastiprinātu uzraudzību vai, piemēram, piemērotu padziļinātu izpēti. Katrs aizdomīgs darījums, pat ja tas atbilst zināmām NILL tipoloģijām, var saturēt unikālas iezīmes. Līdz ar to, nepieciešams katru gadījumu vērtēt individuāli, ņemot vērā pieejamo informāciju par klientu un darījumu, kā arī pieejamos izpētes materiālus.

Lai veicinātu iespējamu noziedzīgu nodarījumu savlaicīgu atklāšanu un atvieglotu ziņojumu iesniegšanu nefinanšu sektora NILLTPFN likuma subjektiem, FID ir izstrādājis un kopš 2024. gada 9. septembra ieviesis vienkāršotu ziņojumu iesniegšanas kārtību. Sadarbībā ar nefinanšu sektora pārstāvjiem tika izstrādāta un attīstīta jauna ziņojuma veida forma, nodrošinot, ka vienkāršotā kārtība ir īpaši pielāgota nefinanšu sektoram, tādējādi uzlabojot ziņošanas efektivitāti.^{3/4}

¹ FID metodoloģiskais materiāls "Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas tipoloģijas un pazīmes" 2. Papildinātā redakcija, 5. lpp. Pieejams: https://www.fid.gov.lv/uploads/files/2021/FID_Tipoloqiju%20materials_II_red.pdf.

² FATF Report. Professional Money Laundering. 17., 19., 27. lpp. Pieejams: <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/reports/Professional-Money-Laundering.pdf.coredownload.pdf>.

³ Plašāka informācija par vienkāršotu ziņojumu iesniegšanas kārtību nefinanšu sektora NILLTPFN likuma subjektiem pieejama: <https://www.fid.gov.lv/lv/aktualitates/vienkarsota-zinojumu-iesniegsanas-kartiba-nejfinansu-sektora-likuma-subjektiem>.

⁴ FID. Infografika: SARN iesniegšana goAML. Pieejams: <https://www.fid.gov.lv/uploads/files/Zi%C5%86o%C5%A1ana%20goAML%20.png>.

Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas pazīmes darījumos ar nekustamo īpašumu: ^{5/6/7}

- 1.** Klients sniedz nepatiesu, nepilnīgu vai pretrunīgu informāciju par naudas līdzekļu izcelsmi.
- 2.** Klienta (pircēja) labklājības līmenis un deklarētie ienākumi nav samērīgi ar īpašuma vērtību (jāvērtē kopsakarā ar kredīta piešķiršanu).
- 3.** Nekustamā īpašuma iegādei tiek izmantotas sarežģītas aizdevumu shēmas. Nav dokumentu, kas apliecinātu aizdevuma izsniegšanu vai aizdevums izsniegts skaidrā naudā.
- 4.** Daļēji vai pilnīgi norēķini ārvalstu valūtā, ja nav pamatota iemesla (piemēram, personiska vai profesionāla saikne ar valsti, kuras valūtā notiek darījums). Klients neatklāj līdzekļu izcelsmes avotu darījumam ar ārvalstu valūtu.
- 5.** Čaulas veidojumu, augsta riska valstīs reģistrētu, šķietami fiktīvu juridisku / fizisku personu iesaistīšana nekustamā īpašuma darījumā. Nepilnīgas un / vai nepārbaudāmas informācijas sniegšana par nekustamā īpašuma darījuma dalībnieka identitāti.
- 6.** Darījumam, kurā nekustamais īpašums tiek iegādāts uzņēmējdarbības veikšanai, nav ekonomiska izdevīguma un nav skaidra uzņēmējdarbības mērķa. Nekustamā īpašuma iegāde, kas potenciāli rezultēsies ar zaudējumiem vai nenesīs peļņu, ņemot vērā nekustamā īpašuma apgrūtinājumus (ierobežotas saimnieciskās darbības teritorija, ekspluatācijas aizsargjoslas, īpaši aizsargājama teritorija u.c.).
- 7.** Nekustamā īpašuma pirkšana vai pārdošana, kad juridisko pakalpojumu sniedzējs vienlaikus darbojas kā pārstāvis un persona, kas ir pilnvarota rīkoties ar aktīviem abu pušu kontos.
- 8.** Pēkšņas vai neizskaidrojamas īpašumtiesību maiņas, jo īpaši, ja tās notiek neilgi pirms darījuma slēgšanas. Klients pieprasa paātrināt darījuma izpildi, īpaši, ja darījums notiek virs vai zem īpašuma vērtības.
- 9.** Būtiska neatbilstība starp pirkuma cenu un faktisko tirgus vērtību.
- 10.** Darījumā iesaistīti ieguldījumu vai īpašumu pārvaldīšanas uzņēmumi, par kuriem rodas aizdomas, ka tie faktiski neveic saimniecisko darbību (nav identificējama to faktiskā uzņēmējdarbība).
- 11.** Darījumā klients ir PNP, PNP ģimenes loceklis vai PNP pietuvināta persona; tiek izmantotas sarežģītas īpašumtiesību struktūras, lai slēptu faktisko patieso labuma guvēju. Nekustamā īpašuma darījuma dalībnieks / patiesais labuma guvējs ir iekļauts sankcijām pakļauto personu sarakstā.
- 12.** Jebkuras iesaistītās puses priekšlikums norēķināties, izmantojot virtuālo valūtu. Neizskaidrojamas vai pēkšņas izmaiņas darījuma finansēšanas kārtībā. Parādzīmju, vekseļu, akreditīvu vai citu tirgojamu aktīvu izmantošana darījumā. Minētais neatbilst personas profilam.

⁵ FID metodoloģiskais materiāls "Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas tipoloģijas un pazīmes" 2. Papildinātā redakcija, Pieejams: https://www.fid.gov.lv/uploads/files/2021/FID_Tipologiju%20materials_II_red.pdf.

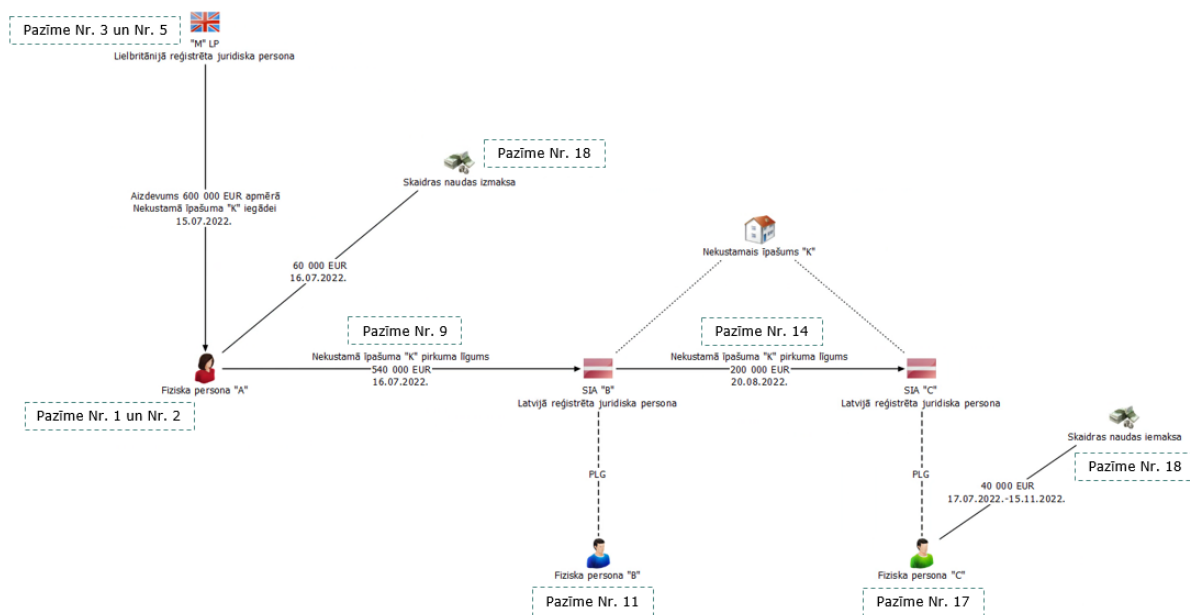
⁶ FATF. Guidance for a risk-based approach. Real Estate Sector. Pieejams: <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/guidance/RBA-Real-Estate-Sector.pdf.coredownload.pdf>.

⁷ FinCEN. Advisory to Financial Institutions and Real Estate Firms and Professionals. Pieejams: https://www.fincen.gov/sites/default/files/advisory/2017-08-22/Risk%20in%20Real%20Estate%20Advisory_FINAL%20508%20Tuesday%20%28002%29.pdf.

- 13.** Nekustamais īpašums pēc renovācijas tiek pārdots atkārtoti bez identificēta sākotnējās iegādes līdzekļu avota. Tiek konstatētas pazīmes, kas norāda uz manipulāciju ar īpašuma vērtējumu.
- 14.** Darījumi ar vienu un to pašu nekustamo īpašumu notiek vairākkārtīgi īsā laika periodā ar neizskaidrojamām īpašuma vērtības izmaiņām.
- 15.** Klienta darījuma izmaksas vai rēķinus apmaksā trešā puse, kas nav saistīta ar darījumu. Rēķinu apmaksai tiek piesaistīti nesaistīti finanšu pakalpojumu sniedzēji.
- 16.** Klients pieprasa, lai līdzekļi no pārdošanas vai nomas darījumiem tiktu pārvesti uz banku kontiem augsta riska valstīs vai trešajām pusēm, kas nav saistītas ar darījumu.
- 17.** Publiski pieejama negatīva informācija par klientu un darījumā iesaistītajām pusēm – to iespējamu saistību ar noziedzīgi iegūtiem līdzekļiem vai to legalizēšanu vai ar terorismu vai tā finansēšanu, vai arī citiem finanšu noziegumiem.
- 18.** Pirms nekustamā īpašuma iegādes personas kontā redzama netipiski liela apmēra skaidras naudas iemaksa vai izmaksa. Iemaksa var liecināt par nedeklarētu ienākumu vai noziedzīgi iegūtu līdzekļu integrēšanu finanšu sistēmā, lai norēķinātos par nekustamo īpašumu. Izmaksa var liecināt, ka līdzekļi potenciāli tiek izmantoti, lai par NĪ daļēji norēķinātos skaidrā naudā, izvairoties no saistošo nodokļu nomaksas.
- 19.** Klients pēc NILLTPFN likums subjekta lūguma neiesniedz nekustamā īpašuma pirkuma līgumu.
- 20.** Klients iesniedz nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, kurā nav iekļauta informācija par darījumā iesaistīto pušu kontiem.
- 21.** Nekustamā īpašuma pirkuma līgumā norādītais konts (vai konti) ir finanšu iestādē, kas licencēta ārpus EEZ, bet tas neatbilst klienta profilam.
- 22.** Nekustamā īpašuma pirkuma līgumā norādīts, ka norēķini veicami, pilnībā vai daļēji izmantojot kādu citu norēķinu metodi, ne bezskaidras naudas pārskaitījumu (piemēram, virtuālo valūtu, skaidru naudu).

Attēlā Nr. 1 sniegtas dažas no NILL pazīmēm darījumos ar nekustamo īpašumu koncentrētā un viegli pārskatāmā veidā, sniedzot kopsavilkumu par būtiskāko, lai NILLTPFN likuma subjektiem atvieglotu ziņošanu par aizdomīgiem darījumiem FID.

Attēls Nr. 1



FID mājaslapā ir publicēti vairāki tipoloģiju materiāli⁸, kas saistīti ar konkrētiem predikatīvajiem noziedzīgajiem nodarījumiem un var noderēt ikdienas darbā, to skaitā:

- ["Nekustamo īpašumu un būvniecības sektora noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas risku novērtējums"](#);
- Metodiskais materiāls ["Sektorālo un mērķēto finanšu sankciju apiešanas indikatori"](#), 2. papildinātā redakcija;
- Metodoloģiskais materiāls ["Terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas vadlīnijas"](#), atjaunotā redakcija;
- ["Koruptīvu noziedzīgu nodarījumu indikatori un gadījumu analīze"](#);
- Metodoloģiskais materiāls ["Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas tipoloģijas un pazīmes"](#), 2. papildinātā redakcija.

⁸ FID izstrādātās vadlīnijas, tipoloģijas un pētījumi pieejami: <https://www.fid.gov.lv/lv/darbibas-jomas/vadlinijas-tipoloģijas-riki>.

Izmantoto saīsinājumu saraksts

EEZ	Eiropas Ekonomikas zona
FID	Finanšu izlūkošanas dienests
NILL	Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācija
NILLTPF	Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšana
NILLTPFN likums	Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likums
NRA 2023	Nacionālais NILLTPF risku novērtēšanas ziņojums par 2020.– 2022. gadu
PF	Proliferācijas finansēšana
PLG	Patiesais labuma guvējs
PNP	Politiski nozīmīga persona
TF	Terorisma finansēšana