

**РАЗЪЯСНЕНИЕ ПО ВОПРОСАМ ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ ЛЕГАЛИЗАЦИИ
(ОТМЫВАНИЮ) ДОХОДОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРЕСТУПНЫМ ПУТЕМ, И
ФИНАНСИРОВАНИЮ ТЕРРОРИЗМА ПРИ ОКАЗАНИИ АУДИТОРСКИХ УСЛУГ В
ОТНОШЕНИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ
СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ**

1. Общая характеристика строительного сектора

В целях Федерального закона № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»¹ (далее – Закон № 115-ФЗ) строительные организации, осуществляющие строительство жилых домов:

1. Застройщик не является посреднической организацией в контексте 115-ФЗ (не упомянут напрямую в ст. 5 Закона 115-ФЗ), так как фактически как продавец реализует принадлежащие ему на праве собственности имущественные права в объекте строительства физическим /юридическим лицам по договорам долевого участия в строительстве.

Данную сделку нельзя считать посреднической, а денежные средства, поступившие от дольщиков на эскроу-счета имеют признак задатка и не могут рассматриваться как расчеты по посредническим договорам, так как «застройщик»/ «продавец» совпадают в одном юридическом лице.

Когда застройщик по долевого строительству (продавец собственной недвижимости) заключает договоры долевого строительства сам (сам продает недвижимость), на него Закон № 115-ФЗ не распространяется.

2. Под привлечением клиентов по условиям агентского договора понимается и фактически оказывается застройщику (собственнику недвижимого имущества) посредническая услуга при купле-продаже недвижимого имущества. В данном случае лицо (индивидуальный предприниматель/юридическое лицо), оказывающее посредническую услугу является субъектом Федерального закона № 115-ФЗ и на него распространяются требования законодательства о ПОД/ФТ, в том числе в части:

- постановки на учет в Росфинмониторинге,
- работе с Перечнями,
- проведения идентификации и изучения своих клиентов (их представителей, выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев),
- оценки их рисков, проведения проверки наличия среди своих клиентов лиц из Перечней и представления сведения о таких проверках в Росфинмониторинг (ФЭС 3-ФМ),
- выявления сомнительных операций (сделок) и информирования о них Росфинмониторинга (код 6001).

В соответствии с п. 1.1 ст. 6 Закона 115-ФЗ: *«Операции с наличными и (или) безналичными денежными средствами, осуществляемая по сделке с недвижимым имуществом, подлежит обязательному контролю, если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 5 миллионов рублей, либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 5 миллионам рублей, или превышает ее»*. Следовательно, для посредника контролируемой сделкой является сделка с недвижимостью, превышающая 5 миллионов рублей.

Таким образом, на самого застройщика данные требования, установленные Законом № 115-ФЗ не распространяются. На посредников, осуществляющих операции с недвижимым имуществом требования Закона 115-ФЗ распространяются в полном размере. Особенности аудиторских процедур при проверке посредников раскрыты в «Разъяснениях по вопросам

¹ Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»

противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма при оказании аудиторских услуг в отношении риэлторов».

Деятельность строительных организаций в т. ч. В области жилых домов регулируется "Градостроительным кодексом Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.12.2022);

- Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 25.12.2018 г. №478-ФЗ.

Законодательство о градостроительной деятельности состоит из настоящего Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

Федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить настоящему Кодексу.

Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить настоящему Кодексу.

По вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить настоящему Кодексу.

В большинстве случаев застройщик вкладывает в стройку исключительно собственные средства или кредитные средства банков (кредиты выдаются в основном после получения банками денежных средств от дольщиков на эскроу-счета) или инвесторов, паевых инвестиционных фондов и средства дольщиков (в основном по договорам заключенным на основании разрешения на строительство, полученное до введения в эскроу-счетов, а также в жилищно-строительных кооперативах).

Риски участников долевого строительства:

- Задержка сроков строительства (риск возникновения долгостроя);
- Банкротство застройщика;
- Риск двойных продаж, если квартир продается не по Закону РФ 214-ФЗ;
Законодательством допускается привлечение денежных средств граждан только:
 - на основании договора участия в долевом строительстве (ДДУ)
 - путем выпуска жилищных сертификатов
 - жилищно-строительными (ЖСК) и жилищными накопительными кооперативами, обладающими правами застройщика.

Наиболее надежным считается заключение ДДУ. Привлекать денежные средства в обход Закона 214-ФЗ запрещено!

2. Угрозы ОД/ФТ в строительном секторе

Угроза вовлечения Строительного сектора (с использованием его инфраструктуры) в схемы легализации преступных доходов является высокой.

Основным видом выявляемых преступлений выступает мошенничество (ст. 159 УК РФ) и хищение имущества, в том числе бюджетных средств (ст. 160 УК РФ), и уже как следствие таких деяний – легализация преступных доходов (ст.ст. 174, 174.1 УК РФ).

Вместе с этим непосредственно строительные компании не редко фигурируют в выявленных Росфинмониторингом схемах ОД и характеризуются высокой криминализованностью (подавляющим большинством фигурантов уголовных дел являются руководители организаций).

Специфика деятельности строительных компаний – взаимодействие как с юридическими, так и с физическими лицами, поскольку предмет договора долевого строительства не ограничен предпринимательской деятельностью клиентов.

3. Уязвимости строительного сектора в части ОД/ФТ

1.1. В целях выполнения своих обязанностей в области ПОД/ФТ для получения понимания организации и ее окружения и выявления рисков существенного искажения финансовой отчетности среди прочего следует проанализировать наличие рисков, связанных с легализацией (отмыванием) доходов, полученных преступным путем, и финансированием терроризма.

В качестве критериев такого анализа следует использовать информацию о рисках ПОД/ФТ, размещенную в личных кабинетах на официальном Интернет-сайте Росфинмониторингом, в том числе:

- публичный отчет «Национальная оценка рисков легализации (отмывания) преступных доходов 2017-2018»;
- публичный отчет «Национальная оценка рисков финансирования терроризма 2017-2018»;
- публичный отчет «Национальная оценка рисков финансирования терроризма 2022 год»;
- прочую информацию о рисках ПОД/ФТ.

Необходимо отметить, что действующий закон «О долевом участии в строительстве» достаточно надежно защищает покупателя и обязывает застройщика заключать именно договор долевого участия (ДДУ) в строительстве. По данному договору застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, который обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (статья 4 ФЗ «О долевом участии в строительстве»).

Поэтому любая схема недобросовестного застройщика начинается со стремления заключить другой договор, вместо ДДУ по одной из следующих схем:

А) Предварительный договор или договор продажи объекта, который возникнет в будущем.

Суть этой схемы заключается в том, что застройщик хочет уклониться от исполнения обязательств, а сам по себе предварительный договор представляет исполнение обязательств в будущем. При заключении такого договора значительная часть оплаты отдается сразу, и застройщик не регистрирует его в уполномоченном государственном органе. Уловка договора состоит в том, что он не содержит сроков сдачи квартиры и вообще не гарантирует того, что дом будет построен.

Б) Посредники

Суть этой схемы заключается в том, что застройщик заключает агентские договоры с фирмами-посредниками, которых уполномочивает на заключение договора, либо продает уже реализованные ранее объекты, скрывая этот факт. Такие случаи хоть и не часто, но все же бывают. Случается, так, что покупатель получает квартиру, в которой уже живут другие люди.

В) Отсутствие разрешений на стройку.

Это схема представляет собой наиболее жесткий вид мошенничества и встречается сейчас гораздо реже, чем ранее описанные. Застройщик предлагает заключить договор в отношении объекта, который он не собирается строить, либо не имеет на это разрешения от компетентных государственных органов власти.

Кроме того, в последнее время участились случаи оформления долевого строительства по каждому дому (комплексу) на отдельное юридическое лицо, что так же может говорить о проблемной стройки, так как данного юридического лица нет истории. Но для нивелирования рисков аудитору можно проверить связанных с данными организациями лиц (бенефициаров).

Как и любое финансирование, использование средств дольщиков требует своевременного контроля, препятствующего злоупотреблению и мошенничеству со стороны застройщика и обеспечивающего сохранность и рациональное использование инвестированных средств, поскольку на момент инвестирования жилые объекты не введены в эксплуатацию в соответствии с порядком, определенным ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Ключевым элементом аудита застройщиков является получение аудиторских доказательств, которые служат основанием для формирования и обоснования мнения аудитора по полученным результатам аудиторской проверки целевых средств долевого строительства.

Аудитору необходимо на выделенных этапах аудита деятельности застройщика в строительстве объектов недвижимости с долевым участием акцентировать внимание на специфических особенностях. К особенностям застройщиков, которые привлекают финансирование по договорам долевого участия в строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости относятся:

- сложные технологии строительных проектов, постоянные изменения в содержании проекта;
- тесное взаимодействие заказчика и инвесторов (участников) при выполнении проекта и осуществлении строительно-монтажных и отделочных работ;
- широкий спектр регламентной нормативной и правовой документации; определяющей качество и эффективность выполняемых строительных работ;
- зависимость результатов выполнения строительных проектов от широкого круга дольщиков;
- сложная система расчётов по договорам долевого участия в строительстве;
- зависимость безопасности строительно-монтажных работ от природноклиматических условий, производственных факторов и ответственности работников.

4. Признаки необычных сделок, выявляемые при осуществлении строительства жилых домов

1188 Отсутствие очевидной связи между характером и родом деятельности клиента с услугами, за которыми клиент обращается к организации, осуществляющей операции с денежными средствами или иным имуществом

1189 Совершение операций (сделок) с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, период деятельности которых с даты государственной регистрации составляет менее 1 года

1192 Совершение операции (сделки) в интересах клиента, период деятельности которого с момента государственной регистрации не превышает 3 месяцев, при этом клиент имеет незначительный размер уставного капитала по сравнению с суммой операции (сделки), которую намеревается совершить

1290 Совершение операции (сделки) по поручению клиента в случае, когда клиент, учредитель или выгодоприобретатель является участником федеральных, региональных либо муниципальных целевых программ или национальных проектов

1490 Настаивание клиента на проведении расчетов наличными денежными средствами.

1299 Иные признаки

5. Уведомление Росфинмониторинга аудиторскими организациями, индивидуальными аудиторами

Аудиторским организациям, индивидуальным аудиторам при оказании аудиторских услуг в отношении организаций строительных жилья необходимо помнить, что при возникновении любых оснований полагать, что сделки или финансовые операции аудируемого лица могли или могут быть осуществлены в целях ОД/ФТ (в том числе с учетом вопросов, рассмотренных в настоящем Разъяснении), необходимо уведомить об этом Росфинмониторинг (п. 3.2 ч.2 ст. 13 Федерального закона «Об аудиторской деятельности»² и п. 2.1 ст. 7.1 Закона № 115-ФЗ).

Председатель Комитета по противодействию коррупции и легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма СРО ААС
к.ю.н. В.В. Бутовский

² Федеральный закон от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности»