



"Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение", 2021, N 6

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ: ОБЯЗАННОСТИ ПЕРЕД РОСФИНМОНИТОРИНГОМ

Недавно Росфинмониторинг выпустил [разъяснения](#) по отдельным вопросам, касающимся применения законодательства о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма (далее - ПОД/ФТ). Данные [разъяснения](#) были подготовлены по результатам анализа наиболее часто задаваемых вопросов, полученных от организаций и ИП, оказывающих посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества. В основном эти вопросы были вызваны нововведениями, внесенными в Федеральный [закон](#) от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" (далее - Федеральный закон N 115-ФЗ).

Рассмотрим позиции контролирующего органа, изложенные в [Письме](#) от 12.05.2021 N 62.

Вопрос: Какие требования необходимо выполнять агентствам недвижимости и риелторам?

Несмотря на изменения, внесенные в Федеральный [закон](#) N 115-ФЗ, для риелторов сохранены в полном объеме все обязанности по исполнению требований законодательства о ПОД/ФТ (кроме предоставления сведений об операциях (сделках), подлежащих обязательному контролю).

В частности, риелторы должны:

- до начала предоставления посреднических услуг при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества встать на учет в Росфинмониторинге;

- осуществлять внутренний контроль согласно разработанным и актуальным правилам внутреннего контроля;

- назначить специальное должностное лицо, ответственное за реализацию правил внутреннего контроля;

- проводить обучение сотрудников в целях ПОД/ФТ (вводный и дополнительный инструктаж), проходить целевой инструктаж и повышать уровень знаний в этой сфере;

- использовать функционал личного кабинета, в том числе для просмотра/скачивания актуальной информации, включая перечни организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму, к распространению оружия массового уничтожения (далее - перечни);

- с учетом просмотра/скачивания перечней проводить идентификацию и изучение клиентов (их представителей, выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев), а также не реже чем один раз в три месяца - проверки наличия среди своих клиентов организаций и физических лиц, в отношении которых применены либо должны применяться меры по замораживанию (блокированию) денежных средств или иного имущества, и представлять сведения о таких проверках в Росфинмониторинг ([ФЭС 3-ФМ](#));

- выявлять операции, вызывающие подозрение на ПОД/ФТ, и в установленном порядке представлять сведения о них в Росфинмониторинг (код [6001](#));

- проводить не реже одного раза в полугодие внутренние проверки выполнения правил внутреннего контроля и иных требований законодательства о ПОД/ФТ.

Правила внутреннего контроля должны быть приведены организацией (ИП) в соответствие требованиям нормативных правовых актов о ПОД/ФТ не позднее месяца после даты их вступления в силу (если иной срок не установлен данными документами).

Начиная с 10.01.2021 для риелторов исключены обязательные требования по представлению в Росфинмониторинг сведений об операциях (сделках), подлежащих обязательному контролю (в частности, о сделках с недвижимым имуществом стоимостью, равной или превышающей 3 млн руб.).

Соответственно, на риелторов не распространяется требование о документальном фиксировании информации об операциях, подлежащих обязательному контролю.

На сайте Росфинмониторинга и в личном кабинете размещены информационные письма о рисках и признаках подозрительных операций в сделках с недвижимым имуществом:

- Совместное сообщение Росфинмониторинга и ФНП от 04.03.2019 N 2192/01-01-40/4546 "О признаках возможного использования недвижимого имущества в схемах легализации преступных доходов";

- Письмо Росфинмониторинга от 26.04.2021 "О повышении внимания индивидуальных предпринимателей и организаций, оказывающих посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, к выявлению сделок с высоким уровнем риска".

Вопрос: Индивидуальный предприниматель осуществляет деятельность (код [68.31](#) ОКВЭД) в качестве агента между застройщиком и потенциальными покупателями недвижимости - физическими лицами. С застройщиком заключен агентский договор, предусматривающий оплату услуг за привлечение клиентов. Будет ли такой ИП являться субъектом Федерального [закона](#) N 115-ФЗ? Требуется ли ему вставать на учет в Росфинмониторинге?

[Статьями 5 и 7.1](#) Федерального закона N 115-ФЗ определен перечень организаций и индивидуальных предпринимателей, обязанных принимать меры, направленные на ПОД/ФТ.

В данный перечень, в частности, входят компании и ИП, оказывающие посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, включая деятельность по подбору вариантов объектов недвижимости для их последующей купли-продажи, помощь в заключении клиентами сделок по купле-продаже объектов недвижимости, организации продажи объектов недвижимости по поручению данных лиц.

Кроме того, принадлежность компаний и ИП к субъектам Федерального [закона](#) N 115-ФЗ определяется исходя из условий заключенных договоров и характера деловых отношений, в том числе при отсутствии соответствующего кода [ОКВЭД](#).

К субъектам Федерального [закона](#) N 115-ФЗ относятся организации и ИП, осуществляющие вид деятельности, предусмотренный непосредственно кодом [68.31.1](#) "Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе" ОКВЭД.

В случае если организации и ИП оказывают посреднические услуги на рынке недвижимости, а также консультируют население, например, по стоимости объектов недвижимости, о спросе и предложениях на вторичном рынке недвижимости в конкретных микрорайонах, инфраструктуре районов-новостроек и т.д., но указали при регистрации только код [68.31.3](#) "Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе" ОКВЭД, оказываемые ими консультационные услуги являются составной частью их риелторской деятельности. В связи с этим такие лица признаются субъектами Федерального [закона](#) N 115-ФЗ, при этом им следует внести изменения в части кодов [ОКВЭД](#) в ЕГРЮЛ/ЕГРИП.

Если под привлечением клиентов по условиям агентского договора понимается и фактически оказывается застройщику посредническая услуга при купле-продаже недвижимого имущества, ИП признается субъектом Федерального [закона](#) N 115-ФЗ (даже при отсутствии кода [68.31.1](#) ОКВЭД в ЕГРИП) и на него распространяются требования законодательства о ПОД/ФТ, в том числе в части постановления на учет в Росфинмониторинге, работы 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 предоставления сведения о таких проверках в Росфинмониторинг ([ФЭС 3-ФМ](#)), выявления сомнительных операций (сделок) и информирования о них Росфинмониторинг (код [6001](#)).

Вопрос: Организация является финансовым консультантом, иногда (1 - 2 раза в год) к ней обращаются клиенты за услугой по сопровождению сделки с недвижимостью. Признается ли такая организация субъектом Федерального [закона](#) N 115-ФЗ? Должна ли организация направлять сведения о

названной сделке в Росфинмониторинг? Каковы последствия непредставления данных сведений?

Наряду с основным видом деятельности (консультации), финансовый консультант может вести (как на постоянной основе, так и разово) иные разрешенные законодательством РФ виды хозяйственной деятельности.

Федеральный закон N 115-ФЗ не содержит каких-либо изъятий, влияющих на обязанность исполнения требований законодательства о ПОД/ФТ. Пороговые значения по минимальному количеству клиентов, операций и их сумм отсутствуют.

Требования законодательства о ПОД/ФТ распространяются на субъектов Федерального закона N 115-ФЗ независимо от того, является предоставление посреднических услуг при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества их основным видом деятельности или дополнительным.

Если к финансовому консультанту обращаются клиенты за оказанием разовой, но посреднической услуги при купле-продаже недвижимого имущества, то он является субъектом Федерального закона N 115-ФЗ и на него распространяются требования законодательства о ПОД/ФТ.

При этом указанная ситуация может возникнуть у любой организации или ИП, занятых в иных сферах деятельности, но дополнительно осуществляющих виды деятельности, названные в ст. 5 и 7.1 Федерального закона N 115-ФЗ.

Сделка с недвижимым имуществом может вызвать подозрение на ОД/ФТ (в результате анализа характера сделки и расчетов по ней, оценки рисков клиента и т.д.). В этом случае организации и ИП, оказывающие посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, документально фиксируют информацию о такой операции для последующего принятия решения о признании сделки подозрительной и предоставления сведений о ней в Росфинмониторинг.

Информирование о подозрительных сделках (операциях) осуществляется в соответствии с [Инструкцией](#), утвержденной Приказом Росфинмониторинга от 22.04.2015 N 110.

В частности, соответствующие сведения направляются по [форме ФЭС 1-ФМ](#) с указанием кода 6001 и конкретных кодов признака необычной сделки (включая коды "...99" "Иные признаки"), установленных [Рекомендациями](#) по разработке критериев выявления и определению признаков необычных сделок, утвержденными Приказом Росфинмониторинга от 08.05.2009 N 103, и с учетом информационных писем о рисках и признаках подозрительных операций в сделках с недвижимым имуществом (см. названные выше Совместное сообщение Росфинмониторинга и ФНП N 2192/01-01-40/4546 и Письмо Росфинмониторинга от 26.04.2021).

Таким образом, финансовый консультант, оказывающий также услуги по сопровождению сделок с недвижимостью, обязан оценивать их на предмет ОД/ФТ и при принятии соответствующих решений направлять сведения о них в Росфинмониторинг (код 6001).

Несоблюдение требований законодательства о ПОД/ФТ, возложенных на организации и ИП, оказывающих посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, может повлечь за собой административную ответственность по ч. 1 ст. 15.27 КоАП РФ (минимально предусмотренные размеры штрафа для должностных лиц составляют от 10 000 до 30 000 руб., для юридических лиц - от 50 000 до 100 000 руб.).

Вопрос: Индивидуальный предприниматель (основной код 68.31 ОКВЭД) состоит на учете в Росфинмониторинге, но фактически не оказывает посреднические услуги при купле-продаже недвижимого имущества. Как выйти из-под "субъектности" Федерального закона N 115-ФЗ? Что включает в себя понятие "посреднические услуги при осуществлении сделок с недвижимостью"? Можно ли считать проведение проверки объекта недвижимости и присутствие при заключении сделки с недвижимостью посреднической услугой?

Перечень организаций и ИП, которые обязаны встать на учет в Росфинмониторинге, определен п. 2 Положения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 27.01.2014 N 58.

В случае если предприниматель прекращает осуществлять посредническую деятельность при

купле-продаже недвижимого имущества, ему следует исключить соответствующий код ОКВЭД [группы 68.31](#) из ЕГРИП и представить в территориальный орган Росфинмониторинга заявление о снятии с учета.

Порядок представления такого заявления изложен в Административном [регламенте](#), утвержденном Приказом Росфинмониторинга от 11.02.2019 N 33.

При этом ИП, оказывающий посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, самостоятельно оценивает свою принадлежность к риелторской деятельности, исходя из требований законодательства, характера и условий заключаемых договоров, и в случае несоблюдения требований Федерального [закона](#) N 115-ФЗ несет ответственность.

Посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества - это оказываемые клиентам услуги по подбору вариантов объектов недвижимости для их последующей купли-продажи, помощь в заключении клиентами сделок по купле-продаже объектов недвижимости, организация продажи объектов недвижимости по поручению данных лиц, а также другая деятельность, связанная с оказанием содействия в купле-продаже недвижимого имущества.

Проведение предпринимателем проверки объекта недвижимости и присутствие при заключении такой сделки относятся к посредническим услугам при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества. В связи с этим нет оснований для снятия ИП с учета в Росфинмониторинге.

Вопрос: Агентство недвижимости состоит на учете в Росфинмониторинге и исполняет требования Федерального [закона](#) N 115-ФЗ. С учетом внесенных с 10.01.2021 изменений в данный [Закон](#), касающихся отмены обязанности для таких организаций предоставлять сведения по коду [6001](#), может ли агентство сняться с учета в Росфинмониторинге?

Внесенные с 10.01.2021 изменения в Федеральный [закон](#) N 115-ФЗ в части отмены обязанности по предоставлению риелторами сведений об операциях, подлежащих обязательному контролю, сократили состав обязательных требований, но не повлекли изменение осуществляемого ими вида деятельности и необходимости исключения их из числа субъектов названного [Закона](#). В связи с этим нововведения не могут являться основанием для снятия агентства недвижимости с учета в Росфинмониторинге.

Основания для снятия с учета в Росфинмониторинге организаций и ИП, в сфере деятельности которых отсутствуют надзорные органы, определены [Положением](#), а также указаны в Административном [регламенте](#). В частности, основанием для снятия с учета является смена вида деятельности или прекращение деятельности организации и ИП, оказывающих посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества (при наличии внесенных изменений в ЕГРЮЛ/ЕГРИП).

О.С. Манкина
Эксперт журнала
"Строительство:
бухгалтерский учет
и налогообложение"

Подписано в печать

16.06.2021
