



Република Србија
МИНИСТАРСТВО
УНУТРАШЊЕ И СПОЉНЕ ТРГОВИНЕ
Број: 002146448 2025 14830 005 002 012 001
12. мај 2025. године
Београд

На основу члана 68, а у вези са чланом 104. став 1. тачка 5) Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма („Службени гласник РС”, бр.113/2017, 91/2019, 153/2020, 92/2023, 94/2024 и 19/2025), и члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 30/2018 – др.закон и 47/2018), министар доноси

ЛИСТУ ИНДИКАТОРА
ЗА ПРЕПОЗНАВАЊЕ СУМЊЕ ДА СЕ РАДИ О ПРАЊУ НОВЦА,
ФИНАНСИРАЊУ ТЕРОРИЗМА ИЛИ ФИНАНСИРАЊУ ШИРЕЊА ОРУЖЈА ЗА
МАСОВНО УНИШТЕЊЕ КОД ПОСРЕДНИКА У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ
НЕПОКРЕТНОСТИ

Министар унутрашње и спољне трговине доноси листу индикатора за препознавање сумње да се ради о прању новца, финансирању тероризма или финансирању ширења оружја за масовно уништење код посредника у промету и закупу непокретности, ради усаглашавања са изменом и допуном прописа из ове области.

На основу члана 69. Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма, посредници у промету и закупу непокретности, као обвезници по овом закону, дужни су да индикаторе уврсте у сопствену листу индикатора коју доносе и примењују код процењивања сопственог ризика и ризика странке/услуге/трансакције.

Обвезници су дужни да листу индикатора примењују почев од дана објављивања на званичној веб страници овог министарства.

Даном објављивања ове листе индикатора престаје да важи Директива о објављивању индикатора за препознавање сумње да се ради о прању новца или финансирању тероризма код посредника у промету и закупу непокретности од 30. 06. 2022. године.

Географски ризици

1. Странка инсистира на електронском закључивању уговора и електронском издавању наруџбенице, а долази из земље познате по производњи и дистрибуцији

- опојних дрога, земље која нема уређен систем идентификације и спречавања прања новца и земље са такозване „црне листе“, односно земље осумњичене за подстицање активности и финансирање тероризма;
2. Трансакције које потичу из земаља/територија које се налазе на „црној листи“, у којима се не примењују прописи против прања новца и где постоји висок географски ризик од прања новца (без обзира да ли клијент долази са тих територија);
 3. Странка приступа са IP адресе (адреса интернет протокола) из земље и/или региона који се налази на такозваној „црној листи“;
 4. Странка је држављанин земље која не поштује стандарде за спречавање прања новца, финансирања тероризма или финансирања ширења оружја за масовно уништење;
 5. Странке су из различитих земаља/територија/подручја у којима се налазе мигрантски центри и центри за азил, поседују документе РС добијене по основу привременог боравка и купују/закупљују некретнине или дају дозволу за куповину домаћим лицима;
 6. Странка долази из земље која не поштује међународне стандарде у вези са прањем новца, финансирањем тероризма или финансирањем ширења оружја за масовно уништење и/или то чини у недовољној мери, а позната је по производњи дроге;
 7. Трансакција укључује странку из земље за коју се зна или се сумња да помаже у прању новца, финансирању тероризма или активностима финансирања ширења оружја за масовно уништење;
 8. Пословни однос странке укључује учешће лица из земаља које не поштују међународне стандарде за спречавање прања новца и финансирања тероризма или финансирању оружја или то чине у недовољном обиму, а познате су по производњи дроге.

Ризици странака

1. Уговорне стране не наступају у своје име и покушавају да прикрију идентитет стварне странке;
2. Странка покушава да се идентификује другим документима осим личним документима;
3. Странка доставља на увид само фотокопије личних докумената или неусаглашених докумената;
4. Одбијање странке да пружи податке који се уобичајено прикупљају у пракси (лични подаци, адреса, занимање) и/или недоследности у приложеној документацији (датуми, потписи и други подаци);
5. Странка/правно лице даје адресу која представља број поштанског фаха за комуникацију са посредником, или адреса на којој је странка/правно лице регистрована не постоји;
6. Странка је јавности позната, према тврдњама медија, као лице које се бави недозвољеним пословањем (сива зона) и/или криминалним радњама;

7. Странка у последњем тренутку, пре спровођења уговора, мења уговорне стране (доводи ново лице и представља га као фиктивно лице), без давања образложења за такво поступање, а позната је по својим нелегалним активностима;
8. Странка настоји да успостави добре и пријатељске односе са особљем посредника, а према јавном сазнању потиче из криминалне позадине;
9. Странка за коју се сумња да је повезана са терористичким активностима и/или наведена на санкционој листи УН 1267 заинтересована је за успостављање пословних односа и улагања у некретнине;
10. Странка је веома „причљива“ у вези са темама које се односе на прање новца, финансирање тероризма или финансирање ширења оружја за масовно уништење;
11. Странка је необично упозната са законском регулативом у вези са пријављивањем сумњивих трансакција, брзо потврђује посреднику да су средства „чиста“ и да нису опрана;
12. Странка покушава да докаже свој идентитет на други начин осим достављањем траженог личног документа;
13. Странка неочекивано показује велико интересовање за механизме и методе функционисања система за спречавање прања новца, финансирања тероризма или финансирања ширења оружја за масовно уништење;
14. Стварни власник странке је привредно друштво или физичко лице регистровано у држави „пореског раја“ преко које се врши трговина дрогом, односно држави у којој није правно регулисана област спречавања прања новца, финансирања тероризма или финансирања ширења оружја за масовно уништење, док се из општег пословања стиче утисак да је стварни власник домаће физичко лице;
15. Посредник има сазнања да је странка кажњена за нека кривична дела;
16. Странка је у медијима повезана са тероризмом/финансирањем тероризма/екстремизмом и фундаментализмом/верским радикализмом;
17. Постоје информације да странка има лошу репутацију или да постоји сумња у изворе и порекло средстава, користи виртуелне валуте у свом пословању (нпр. биткоин или лајткоин) или користи алтернативне канале плаћања (нпр. хавала, хунди), у циљу избегавања редовних трансакција;
18. Странка често мења адресу;
19. Странка је била предмет гоњења за кривична дела чијим извршењем може бити прибављена имовинска корист;
20. Странка обавља делатност која се сматра високоризичном у складу са Националном проценом ризика;
21. Странка је необично заинтересована за систем организације, контроле и надзора пословања посредника, након чега одустаје од куповине и продаје некретнина;
22. Странка није присутна када је закључен уговор о посредовању, односно нема личног контакта;
23. Неовлашћено лице покушава да ступи у уговорни однос;
24. Странка даје сумњиве информације или документа;
25. Странка показује сумњиво понашање током пословног односа, као што је стално исправљање информација о идентитету друге стране, стварном власнику или начинима плаћања;
26. Купац/продавац жели да прода имовину коју је претходно стекао на аукцији за наплату имовине;

27. Странка је политички изложена особа (ПЕП) која није идентификована као таква или одбија да пружи идентификацију на основу политичког имунитета;
28. Код странке постоји значајна разлика између финансијске ситуације (потенцијалног купца) и основне трансакције некретнинама;
29. Странка повлачи своју понуду или интересовање закључења пословног односа након што сазна да су потребна даља истраживања или информације, или након што је упитан о извору средстава;
30. Странка пристаје на идентификацију, али тврди да је заборавио свој идентификациони документ током састанка лицем у лице са обвезником (непосредно пре гледања документа) и не даје је одмах;
31. Странка учествује у страном (обично ЕУ) програму Golden Visa који се односи на некретнине;
32. Богатство странке потиче из потенцијално ризичне индустрије или индустрије која захтева велику количину новца, као што су коцкање, спортско клађење, организовање смештаја за веће догађаје, обезбеђење, забава за одрасле, трговина оружјем или трговина робом високе вредности, нафтом, племенитим металима или дуванским производима;
33. Правна лица или правни аранжмани се користе као приватна средства за управљање богатством;
34. Власничке структуре које изгледају неубичајено за врсту пословне активности и необичне правне форме за упоредиве пословне активности;
35. Послова сарадња за промет некретнина са много учесника странака: Веза између учесника није вероватна (долазе из различитих области); стварног власника је тешко идентификовати; учеснике заступају трећа лица, тзв. Непоуздане психички слабе особе, или делују преко пуномоћја;
36. Коришћење нестабилних/непоузданих лица: невероватне информације о финансијеру и/или стварном власнику; различита лична документа - сумње у идентитет; вршилац дужности је и директор бројних других предузећа;
37. Неубичајено/сумњиво руковање: Неубичајена питања о процесу продаје некретнине – изгледа да су питања усмерена на прикупљање информација; уговори о приватним зајмовима нису обезбеђени земљишним књигама - зајмодавац и зајмопримац су повезани са високоризичном земљом; трансакције са некретнинама се захтевају за брзи завршетак иако је то необично за конкретан случај.

Ризици трансакције

1. Купопродаја непокретности се одвија истог дана или у веома кратком временском периоду, посебно када се уочи значајно одступање од тржишне цене и претпоставља се да су странке повезана лица;
2. Према информацијама, странка има на располагању велики износ готовине за куповину непокретности и претпоставља се да ће плаћање бити извршено у готовини;
3. Вредност понуђене имовине је висока, а странка даје нелогичне одговоре о начинима плаћања за њу, односно тражи да се трансакције обављају искључиво у готовини или у комбинацији са непоузданим изворима плаћања;

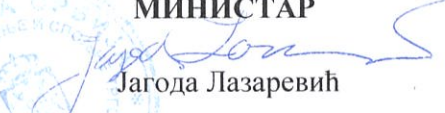
4. Странка показује велико интересовање за брзо окончање купопродајне трансакције, иако за то нема посебног разлога, и захтева брзу формалну радњу за закључење уговора и истиче намеру за сложене и неуобичајене начине плаћања;
5. Трансакције у којима странка тражи плаћање које се састоји од вишеструких мањих плаћања, које заједно чине укупну цену имовине (фрагментација), посебно ако је имовина велике вредности и за које постоји сазнање да су уговорне стране умешане у незаконите или криминалне радње;
6. Странка која према сазнањима посредника, има изворе средстава у иностранству или ван финансијског система и жели да организује плаћања у више мањих износа, користећи платне институције за трансфер новца (нпр. В Western Union);
7. Не могу се идентификовати канали плаћања преко разних електронских трансакција као што су криптовалуте, PayPal, Ерау итд., које се до сада нису појавиле на тржишту промета код посредника;
8. Вишеструке купопродајне трансакције непокретности које је извршила група физичких и/или правних лица (невладина, хуманитарна, верска или друга непрофитна организација) за које се претпоставља да су умешани у неке незаконите радње, а постоје индикације да извори новца за плаћање потичу од неповезаних лица;
9. Захтевање за обављање трансакције а да се не спроводи Закон о спречавању прања новца и финансирања тероризма;
10. Трансакција коју изврши купац није у складу са његовом уобичајеном пословном праксом и у кратком временском периоду врши вишеструке куповине без економских или законски оправданих разлога, са циљем очигледног пласмана новца;
11. Закупнина у износу знатно већем од закупнине за некретнину сличних карактеристика на истој или сличној локацији, која се плаћа унапред за дужи временски период, када постоји сумња на кривичну намеру и фиктивну природу уговора;
12. Странка која је недавно купила некретнину продаје је по вишеструкој купопродајној цени, што указује на повезана лица за фиктивних трансфера новца и прикривању порекла и раслојавања;
13. Странка захтева да се трансакција изврши хитно или захтева да се она третира као поверљива;
14. Странка обавља делатност коју карактерише велики промет или готовинска плаћања (нпр. ресторани, кладионице, казина, цвећаре, превозници, инвеститори у изградњи некретнина, итд.);
15. Захтев странке да јавни бележник у предуговор унесе несразмерно вишу цену од реалне тржишне цене;
16. Коришћење трећих лица, страних рачуна, појединаца или компанија из јурисдикција високог ризика за слање или примање средстава у име купца или продавца;
17. Употреба сложених зајмова или других необичних метода финансирања (посебно приватних);
18. Употреба неконвенционалних метода плаћања ван финансијског система (нпр. менице);
19. Необјашњиве или изненадне промене у условима финансирања;

20. Трошкови трансакције куповине или друге фактуре странака, које плаћа трећа страна без икакве везе са странкама (необични канали);
21. Раније продата имовина се обнавља у продаји, препродаје без транспарентног извора финансирања (непознат извор средстава);
22. Трансакције које немају очигледног економског смисла, посебно у случају финансијског губитка странке (потцењивање);
23. Изненадне или необјашњиве промене код странке власништва некретнине, близу завршетка трансакције;
24. Странка захтева да се приходи од трансакције пренесу у јурисдикцију високог ризика или на трећу страну, која није укључена у трансакцију;
25. Конверзија криптовалута у fiat новац (извор акумулираног богатства постаје неоткривен – историја новчаника показује како је богатство акумулирано);
26. Приватни зајмови странке (извор богатства зајмодавца се не може утврдити, пошто они нису страна у уговору или трансакцији; зајам потиче, на пример, из иностранства; често је прикривен поклон и користи се за балансирање средстава у хавала систему);
27. Сумња у лажна банкарска документа (новац долази из другог извора, на пример, требало би да је на српском рачуну, али уплате неочекивано долазе из иностранства), фалсификовање банковних извода или акредитива, као што су неидентификовани менаџери рачуна, лажни меморандум или меморандум који недостаје, или нетачна имена предузећа;
28. Укупан износ 100% капитала странке је прикривено и тешко проверити веродостојност извора и акумулације богатства;
29. Сарадња странке са пореским саветницима или адвокатима код обављања трансакција (ови чувари прописа могу бити изманипулисани од стране перача новца, тако да њихове потврде могу само да дају привид легитимитета, али не одражавају стварност);
30. Значајно одступање почетне цене (+/- 25%) (значајно одступање је када почетна цена премaши или падне испод тржишне вредности за најмање 25%);
31. Постоји висок ниво ризика у фиксним и флип трансакцијама, јер их често спроводе приватна лица и извор средстава је тешко проверити;
32. Изводи из банке показују депозите/трансфере трећих лица која нису повезана са странком (нпр. нису чланови породице);
33. Докази о капиталу странке и банковни изводи су недоследни или показују неправилности као што су неуобичајени текстови или проблеми са форматирањем/фонтом;
34. Докази или извори прихода су из нетранспарентних пословних активности (увоз/извоз, е-трговина, трговина криптовалутама, итд.);
35. Имовински кредити странке премашују вредност некретнине.

Ризици дистрибуције

1. Заинтересовано лице за непокретност, а које није лично видело некретнину, купује је преко посредника (адвоката, заступника, блиског лица и сл.);
2. Странка је лице које у кратком временском периоду прода више некретнина;

3. Странка даје овлашћење трећем лицу, које делује у име и за рачун одређеног лица или по његовом упутству у циљу продаје или давања у закуп непокретности;
4. Странка преко овлашћеног трећег лица продаје имовину испод тржишне вредности;
5. Странка инсистира на онлајн комуникацији и закључењу уговора у електронском облику.

 **МИНИСТАР**

Јагода Лазаревић