



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ТРГОВИНЕ,
ТУРИЗМА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА
Сектор тржишне инспекције
Број: 334-00-01206/2022-06
Датум: 30.06. 2022. године
Немањина 22-26
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 и 153/2020), и члана 44. став 1. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018 – др.закон), министар доноси

ДИРЕКТИВУ

КОЈОМ СЕ ОБЈАВЉУЈУ ИНДИКАТОРИ ЗА ПРЕПОЗНАВАЊЕ СУМЊЕ ДА СЕ РАДИ О ПРАЊУ НОВЦА ИЛИ ФИНАНСИРАЊУ ТЕРОРИЗМА КОД ПОСРЕДНИКА У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Министарство трговине, туризма и телекомуникација доноси Директиву о објављивању индикатора за препознавање сумње да се ради о прању новца или финансирању тероризма код посредника у промету и закупу непокретности бр. 334-00-01206/2022-06 од 30.06.2022. године, којом је листа индикатора за препознавање сумњивих трансакција за обвезнике у промету и закупу непокретности усаглашена 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, који су саставни део ове директиве, уврсте у листу индикатора коју израђују.

Обвезници су дужни да листу индикатора из ове директиве примењују почев од 31.07.2022. године.

Даном објављивања ове директиве 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 8. јула 2019. године.

ЛИСТА ИНДИКАТОРА

1. Уговорне стране не наступају стварно у своје име и покушавају да сакрију идентитет стварне странке;
2. Странка покушава да обави идентификацију са другим исправама, које нису личне исправе;
3. Странка на увид прилаже само фотокопије личних исправа или недговарајуће исправе;
4. Одбијање странке да да податке које се у пракси уобичајено прикупљају (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 је адреса на којој је странка/правно лице регистровано непостојећа;
6. Странка је позната јавности, према тврдњама медија као лице које је укључено у вршење нелегалних привредних (сива зона пословања) и/или криминалним активностима;
7. Странка у последњем тренутку, пред реализацију уговора, мења уговорне стране (доводи ново лице и представља га као фиктивно лице), не пружајући објашњење за такво поступање, а позната је по својим нелегалним активностима;
8. Странка покушава успоставити добре и пријатељске односе с особљем код посредника, а према јавним сазнањима потиче из криминалног миљеа;
9. Странка која се интересује за некретнину, а није лично видела некретнину, исту купује преко посредника (адвоката, заступника, блиских особа и др), сумња расте пошто постоје сазнања да странка купац обавља разна пословања на ивици легалности (незаконито);
10. Купопродаја непокретности одвија се истог дана или у врло кратком временском периоду, нарочито када се уочава значајно одступање од тржишне цене а претпоставља се да су странке повезана лица;
11. Према сазнањима странка располаже са великом количином готовине за куповину непокретности и претпоставља се да ће плаћање вршити готовином;
12. Вредност понуђене непокретности је висока, а странка даје нелогичне одговоре о начинима плаћања исте, односно распитује се да се искључиво трансакције обаве у готовини или комбиновано са непоузданим изворима плаћања.
13. Странка показује велико интересовање да брзо обави купопродајну трансакцију иако за то нема посебног разлога и тражи брзу формалну радњу закључења уговора и истиче намеру за сложеним и неуобичајеним начинима плаћања;
14. Трансакције где странка захтева плаћање које се састоји од више мањих уплата, које у збиру чине цену непокретности (уситњавање), нарочито ако се ради о некретнинама високе вредности и где постоје сазнања да су уговорне стране повезане у нелегалне или криминалне активности;
15. Странка која према сазнањима има изворе новца у иностранству, или ван финансијског система, и жели да уговори плаћања у више мањих износа користећи платне институције за пренос новца (нпр. Western Union);
16. Странка инсистира на новим услугама новчаног пословања, при чему постоји вероватноћа да не могу да се идентификују реални токови новца или учесници плаћања (Crypto currency, PayPal, Ерау и др.), који се до сада нису појављивали

на тржишту код посредника, или се користе различити електронски или други канали плаћања;

17. Странка инсистира на електронском закључењу уговора и електронском испостављању купопродајног налога, а потиче из државе познате по производњи и дистрибуцији наркотика, државе која нема уређен систем идентификације и превенције прања новца и државе са такозване „црне листе“, односно државе за коју се сумња да подстичу терористичке активности и финансирање, иако није извесно да ће бити услуга посредовања извршена (website УСПН);
18. Више трансакција купопродаје непокретности које врши група физичких и/или правних лица (невладина, хуманитарна, верска или друга непрофитна организација) за које се претпоставља да су умешана у неке недозвољене радње, а постоје сазања да извори новца за плаћања потичу од несродних лица;
19. Странка нуди високу посредничку накнаду, са циљем поткупљивања како се не би вршиле радње и обавезе из закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма;
20. Трансакција коју странка обавља није у складу са његовом уобичајеном пословном праксом, а у кратком времену, обавља више куповина без економских или правно утемељених разлога, у циљу очигледног пласирања новца;
21. Странка не показује нарочит интерес за карактеристике непокретности (квалитет израде, локацију, датум завршетка и примопредаје), већ по сваку цену жели да се изврши услуга посредовања промета/закупа непокретности;
22. Странка инсистира на закључењу уговора за одређени тип некретине или у зони (подручју) где су познате цене, не инсистирајући претерано на сазнању о конкурентним ценама што указује да му је циљ пласирање новца у непокретности по сваку цену;
23. Странка за коју постоји сумња да је повезана са терористичким активностима и/или се налази са UN листе санкција 1267, заинтересована је за успостављање пословних односа и улагања у непокретности (website УСПН);
24. Трансакције које долазе из држава/територија које се налазе на „црној листи“, које не примењују прописе из области спречавања прања новца и где постоји висок географски ризик од прања новца, без обзира на то да ли странка долази са тих територија (website УСПН);
25. Закупнина у износу који је значајно већи од закупнине некретнине приближних карактеристика на истој или сличној локацији, која се унапред плаћа за дужи временски период, када постоји сумња у криминалну намеру и фиктивност уговора;
26. Странка која је недавно купила непокретност, продаје је за вишеструко већу цену од куповне, што указује на повезана лица због фиктивног трансфера новца и скривања порекла и раслојавања;
27. Странка захтева да се трансакција изврши хитно или захтева да се она третира као поверљива,
28. Странка је веома «причљива» у вези са темама које се тичу прања новца или финансирања тероризма;
29. Странка неуобичајено добро познаје законске прописе у вези са пријављивањем сумњиве трансакције, брзо потврђује посреднику да су новчана средства «чиста» и да нису опрана;
30. Странка покушава да докаже свој идентитет на други начин, а не предајом прописаног личног идентификационог документа;

31. Странка неочекивано показује велико занимање за механизме и начине функционисања система спречавања прања новца и финансирања тероризма;
32. Стварни власник странке је фирма или физичко лице регистровано у „пореском рају“ држави преко које се обавља промет наркотицима, или држави у којој није правно регулисана област спречавања прања новца и финансирања тероризма, док се из општег пословања стиче утисак да је прави власник неко домаће физичко лице;
33. Странка приступа са IP адресе (Internet Protocol address) из земље и/или региона који се налазе на тзв. "црној листи".
34. Странка је држављанин земље која не поштује стандарде за спречавање прања новца и финансирања тероризма;
35. Посредник има сазнања да је странка била кажњавана за нека кривична дела;
36. Странка се у средствима јавног информисања доводи у везу са тероризмом / финансирањем тероризма/екстремизмом и фундаметализмом / верским радикализмом;
37. Постоје сазнања да странка има лошу репутацију или да постоји сумња у изворе средстава, у свом пословању користи виртуалне валуте (нпр. биткоин или лајткоин (енг. bitcoin, litecoin), или користи алтернативне канале плаћања (нпр. хавала, хунди), са циљем избегавања редовних финансијских канала;
38. Посредник сумња у истинитост наведене сврхе трансакције (нпр. помоћ породици, издржавање лица, појмови често коришћени од стране екстремиста и терориста и сл), нарочито ако се ради о учесталим налозима где се не може утврдити лична или пословна веза између учесника трансакције;
39. Трансакције за које су запослени код обвезника на основу искуства, знања и информација којима располажу, оценили да нису у складу са уобичајеним активностима странке.

У Београду, 30.06.2022. године

