



ПРОЦЕНА РИЗИКА ОД ПРАЊА НОВЦА И ФИНАНСИРАЊА ТЕРОРИЗМА У СЕКТОРУ НЕКРЕТНИНА

СТРУЧНИ ТИМ



MAY 20, 2024

СТРУЧНИ ТИМ
КТСПНФТ

Садржај

ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О СЕКТОРУ НЕКРЕТНИНА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ	5
МЕТОДОЛОГИЈА ПРОЦЕНЕ РИЗИКА	8
Утицај на ризике.....	9
Формирање упитника.....	10
Учешће других сектора.....	10
Претње.....	10
ГРАЂЕВИНА	11
ПЕРИОД АНАЛИЗЕ	12
ПОДАЦИ И ЕВИДЕНЦИЈЕ	12
РЕЗИМЕ	13
Препоруке	16
ПРАВНИ И ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ОКВИР У СЕКТОРУ НЕКРЕТНИНА	19
Обвезници повезани са сектором некретнина.....	20
Надзорни органи.....	22
Посредници у промету и закупу непокретности	23
Процена и анализа ризика код посредника	25
Анализа странака	25
Анализа услуга	27
Канали дистрибуције	28
Сумњиви извештаји	29
Адвокати	29
Улога адвоката у промету непокретности.....	29
Надзор АКС.....	30
У анализираном периоду Управи је достављен један извештај о сумњивој активности од стране адвоката, у коме је изражена сумња да физичко лице, у овом случају функционер, поседује више непокретности на територији државе у региону, које нису пријављене Агенцији за спречавање корупције.	31
Изложеност ризицима адвоката од прања новца у раду у вези са сектором некретнина	31
Кључна улога јавног бележника	32
Улога других релевантних обвезника – банке, даваоци финансијског лизинга, рачуновође, ревизори, брокери	34
ДРУГИ ОБВЕЗНИЦИ ПО ЗАКОНУ О СПРЕЧАВАЊУ ПРАЊА НОВЦА И ФИНАНСИРАЊА ТЕРОРИЗМА И СЕКТОР НЕКРЕТНИНА	34
БАНКАРСКИ СЕКТОР И НЕКРЕТНИНЕ	35
Пословне банке и даваоци финансијског лизинга	36

Сумњиви извештаји банака.....	36
Рачуновође	36
Сумњиви извештаји рачуновођа	37
Друштва за ревизију.....	38
Факторинг	39
Утврђене неправилности код обвезника у току рада надзорних органа.....	40
Извори могућих ризика/рањивости – јавни извршитељ и стечајни управник	41
Јавни извршитељ.....	42
Стечајни управник.....	42
УПОТРЕБА ГОТОВИНЕ У СЕКТОРУ НЕКРЕТНИНА	43
Претње од коришћења готовог новца у сектору непокретности	48
Валута плаћања и употреба дигиталне имовине (виртуелних валута)	49
Транспарентност података	50
ПРЕТЊЕ ОД ПРАЊА НОВЦА.....	51
КРИВИЧНО ДЕЛО ПРАЊЕ НОВЦА У СЕКТОРУ НЕКРЕТНИНА.....	51
ПРЕДИКАТНА КРИВИЧНА ДЕЛА У ПРЕДМЕТИМА ПРАЊА НОВЦА	53
ПРОШИРЕНО ОДУЗИМАЊЕ ИМОВИНЕ У СЕКТОРУ НЕКРЕТНИНА	58
<i>Прање нова и некретнине - узрочност</i>	<i>58</i>
<i>Одузимање имовине у предметима прања новца.....</i>	<i>58</i>
СУМЊИВЕ АКТИВНОСТИ У ВЕЗИ СА СЕКТОРОМ НЕКРЕТНИНА	62
ТИПОЛОГИЈЕ ПРАЊА НОВЦА У СЕКТОРУ НЕКРЕТНИНА.....	64
ОРГАНИЗОВАНИ КРИМИНАЛ.....	64
<i>Проширено одузимање имовине у предметима Јавног тужилаштва за организовани криминал.....</i>	<i>65</i>
СПЕЦИФИЧНИ ИЗВОРИ РИЗИКА – ЗАКОНИТА vs „ДИВЉА ГРАДЊА“	67
<i>Анализа предмета због кривичног дела грађења без грађевинске дозволе.....</i>	<i>69</i>
КОРУПЦИЈА И ДИВЉА ГРАДЊА	71
РИЗИЧНЕ ФОРМЕ ПРИВРЕДНИХ СУБЈЕКТА	72
<i>Ризичне форме у предметима прања новца</i>	<i>73</i>
<i>Оснивачи и стварни власници привредних друштава</i>	<i>75</i>
<i>Повезаност окривљених из предмета прања новца са привредним субјектима из сектора некретнина</i>	<i>76</i>
<i>Везе окривљених из предикатних кривичних дела са привредним субјектима</i>	<i>77</i>
<i>Привредни субјекти из предмета прања новца и предикатних кривичних дела у регистру грађевинских дозвола.....</i>	<i>77</i>
<i>Порески статус привредних субјеката у сектору некретнина</i>	<i>78</i>
ПРЕКОГРАНИЧНЕ ПРЕТЊЕ.....	80

ПРОЦЕНА РИЗИКА ОД ФИНАНСИРАЊА ТЕРОРИЗМА У СЕКТОРУ НЕКРЕТНИНА	81
Посредници у промету и закупу непокретности.....	82
Сумњиви извештаји	84
Закључак о ризицима од финансирања тероризма у сектору некретнина	85
Истраживање јавног мњења о спречавању прања новца и финансирања тероризма у Републици Србији	86

ПРОЦЕНА РИЗИКА ОД ПРАЊА НОВЦА И ФИНАНСИРАЊА ТЕРОРИЗМА У СЕКТОРУ НЕКРЕТНИНА

Последњу свеобухватну процену ризика од прања новца и финансирања тероризма Република Србија је ажурирала 2021. године.

Од прве израђене процене ризика, 2012. године до последње из 2021, године, сектор некретнина је оцењен као сектор високог ризика од прања новца.

Процена ризика од прања новца и финансирања тероризма је посебна процена ризика у сектору некретнина и представља покушај представника приватног и државног сектора да утврде разлоге овако високе оцене ризика са једне стране, а са друге стране даје предлог решења за елиминирају, односно умањење ризика кроз препоруке о потребним активностима које је у наредном периоду потребно спровести.

Резултате је немогуће остварити без учешћа свих релевантних партнера у систему за спречавање прања новца и финансирања тероризма. Томе ће свакако допринети сарадња јавног и приватног сектора и даље јачање јавно приватног партнерства.

Нарочиту захвалност за помоћ и стручну подршку у процесу националне процене ризика надлежни органи исказују Влади Сједињених Америчких Држава (Bureau of International Narcotics & Law Enforcement Affairs International Security and Non-Proliferation/Export Control and Border Security) односно Амбасади Сједињених Америчких Држава у Београду, Савету Европе - Пројекту за спречавање прања новца и финансирање тероризма у Србији које финансира Краљевина Шведска и Мисији ОЕБС у Србији.

ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О СЕКТОРУ НЕКРЕТНИНА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

Тржиште непокретности у Републици Србији је у периоду на који се односи ова процена постепено расло са 3,7 милијарди (2018. године) на 4,1 милијарду евра (2019. године) затим на 4,2 милијарде евра (2020. године), а у 2021. години порасло за читавих 47% на износ од 6,1 милијарду евра. Овај раст тржишта приказан је у дијаграму испод.



Количина новца на тржишту непокретности у Републици Србији у периоду од 2018. до 2021. године

Статистички подаци РГЗ-а о количини новца на тржишту непокретности по регионима у периоду 2018-2012. године, потврђују да је највеће учешће у обиму новчаних средстава остварено на тржишту непокретности у граду Београду, затим у Војводини, у Шумадији и Западној Србији и у Јужној и Источној Србији.



Количина новца на тржишту непокретности по регионима у периоду од 2018. до 2021. године

Тржиште станова је најразвијеније подтржиште непокретности у Републици Србији. У периоду од 2019-2021. године, на читавој територији Републике Србије је било укупно 116.042 регистрованих купопродаја станова. Од овог броја, било је 64.385 купопродаја између физичких лица, 43.540 куповина од инвеститора, 2.052 продаје између правних лица и др.

ГРАД	Укупно уговора	Купопродаја	Куповина од инвеститора	Продаја између рођака	Продаја на јавној аукцији	Промет између правних лица	Остало
БОР	732	704	0	8	1	0	19
ВАЉЕВО	1.533	748	710	20	0	52	3
ВРАЊЕ	745	248	301	2	1	4	189
ВРШАЦ	634	439	157	7	0	1	30
ГРАД БЕОГРАД	57.228	31.241	22.339	337	96	1.328	1.887
ГРАД НИШ	6.265	3.686	2.238	28	1	75	237
ЗАЈЕЧАР	354	320	31	2	0	0	1
ЗРЕЊАНИН	1.510	1.065	373	4	0	18	50
ЈАГОДИНА	1.522	1.027	460	6	1	13	15
КИКИНДА	419	373	3	1	2	0	40
КРАГУЈЕВАЦ	3.812	1.983	1.489	10	0	30	300
КРАЉЕВО	1.363	927	220	2	1	12	201
КРУШЕВАЦ	1.824	1.129	632	5	2	12	44
ЛЕСКОВАЦ	806	562	221	6	1	16	0

ЛОЗНИЦА	1.563	647	878	2	1	31	4
НОВИ ПАЗАР	1.196	371	806	4	0	15	0
НОВИ САД	20.087	9.891	7.784	89	4	254	2.065
ПАНЧЕВО	2.539	1.667	788	5	0	26	53
ПИРОТ	527	224	293	0	1	7	2
ПОЖАРЕВАЦ	1.227	571	635	6	0	6	9
ПРОКУПЉЕ	226	191	28	3	0	1	3
СМЕДЕРЕВО	825	577	231	0	2	11	4
СОМБОР	1.086	705	344	7	0	17	13
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	1.310	642	494	9	1	14	150
СУБОТИЦА	2.921	1.884	967	10	3	44	13
УЖИЦЕ	807	603	177	13	0	9	5
ЧАЧАК	1.808	1.074	678	7	0	40	9
ШАБАЦ	1.173	886	263	3	0	16	5
УКУПНО:	116.042	64.385	43.540	596	118	2.052	5.351

Број регистрованих уговора у којима су учествовали станови у периоду од 2019-2021. година

Најкупљји квадрат стана у Србији у 2021. години, прометован је на локацији „Београд на води“, у општини Савски венац, и коштао је 10.068 евра по метру квадратном, површине је 144 m² и то је стан у новоградњи.

ТРАНСАКЦИЈЕ СА СТРАНЦИМА		
Година	Број трансакција	Укупна вредност трансакција (€)
2019.	4.072	220.021.483
2020.	3.121	177.604.088
2021.	4.222	272.422.940
УКУПНО:	11.415	670.048.511

У посматраном периоду (2019-21.) од укупно 11.415 трансакција странаца, чак 98% трансакција, њих укупно **11.186** се односи на купопродају (9.951 трансакција) и куповину од инвеститора (1.235 трансакција). У периоду 2019-2021. год. странци су највише куповали и продавали: стамбене објекте, станове, грађевинско земљиште, помоћне објекте, пољопривредно земљиште, гаражни простор, шуме и пословне просторе.

МЕТОДОЛОГИЈА ПРОЦЕНЕ РИЗИКА

Република Србија је до сада спровела три националне процене ризика од прања новца и финансирања тероризма и то 2012/2014, 2018. и 2021. године. За израду тог стратешког документа коришћена је методологија Светске банке, односно инструмент за националну процену ризика који је креирала Светска банка. У делу који се односи на процену ризика у сектору дигиталне имовине коришћена је методологија Савета Европе.

Радећи на проценама ризика и уважавајући специфичности интерног и екстерног окружења државе развијени су и сопствени критеријуми, а ради што објективније оцене ризика.

У Акционом плану за спровођење Стратегије за борбу против прања новца и финансирања тероризма за период 2022-2024. године дефинисана је активност израде посебне процене ризика од прања новца и финансирања тероризма за сектор некретнина. Ради реализације ове активности, дана 20.4.2022. године формиран је посебан Стручни тим са задатком да оцени стање и изради процену ризика од прања новца и финансирања тероризма у поменутом сектору.

Задатак Стручног тима је да пружи објашњења о специфичним разлозима високог ризика овог сектора и да утврди које активности узрокују такво стање, све са циљем дефинисања наредних корака у поступању свих релевантних учесника у систему за спречавање прања новца и финансирања тероризма, ради елиминисања таквих ризика.

Имајући у виду актуелност питања и занимање јавности за сектор некретнина ова процена је покушала да одговори на још нека отворена питања у вези са тржиштем некретнина.

За руководиоца Стручног тима именована је Јелена Пантелић, финансијски форензичар у Јавном тужилаштву за организовани криминал, а за чланове су именовани представници Агенције за привредне регистре, Републичког геодетског завода, Народне банке Србије, Врховног суда, Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Врховног јавног тужилаштва, Јавног тужилаштва за организовани криминал, Пореске управе – Сектора пореске полиције, Министарства спољне и унутрашње трговине, Управе за спречавање прања новца, Јавнобележничке коморе и Републичког завода за статистику. Радној групи су се прикључили представници Комисије за хартије од вредности, Министарство правде и и градске управе града Београда – Секретаријата за озакоњење и Секретаријата за инспекцију, надзор и комуникацију.

Стручни тим радио је у више подгрупа које су се бавиле:

- ПРЕДМЕТИМА ПРАЊА НОВЦА
- ПРАВНИМ, ИНСТИТУЦИОНАЛНИМ И КАДРОВСКИМ ОКВИРОМ
- СЕКТОРСКОМ РАЊИВОШЋУ
- УПОТРЕБОМ ГОТОВИНЕ
- РИЗИЧНИМ ФОРМАМА ПРИВРЕДНИХ СУБЈЕКТА
- ГРАЂЕВИНСКИМ СЕКТОРОМ
- ПРЕКОГРАНИЧНИМ ПРЕТЊАМА

У раду подгрупа су у великој мери били ангажовани државни службеници поменутих органа и институција,¹ што је допринело бољем разумевању ризика, односно начинима за њихову анализу.

У процени ризика учешће је узео и приватни сектор, обвезници, Привредна комора Србије и друга релевантна удружења, а у току процене ризика спроведена су независна истраживања академске и стручне јавности.

За процену ризика од прања новца и финансирања тероризма у сектору некретнина коришћени су критеријуми из методологија Светске банке и Савета Европе прилагођени овој специфичној процени ризика и критеријуми које су дефинисали чланови Стручног тима на основу свог професионалног искуства, искуства из претходних процена ризика, имајући у виду специфичности државе и феномена некретнина.

Подршку члановима Стручног тима дали су и међународни експерти са идејама о критеријумима за процену ризика, али и дајући своју независну рецензију прелеминарних налаза. Међународни експерти помогли су како приликом оцене критеријума које је поставио Стручни тим, тако и приликом селекције критеријума, дајући своје независно стручно мишљење. Помогли су такође у решавању одређених недоумица чланова радне групе и адекватном сагледавању приступа који су коришћени за оцену ризика.

Стручни тим је своје активности реализовао кроз непосредне састанке чланова, радионице и консултације са страним експертима.

Утицај на ризике

Значај ризика процењиван је кроз вероватноћу и утицај који одређена претња/рањивост може имати, а вероватноћа и утицај цењени су у зависности од процеса који карактеришу поступање институција. Приликом процене узете су у обзир надлежности и овлашћења институција, документација и евиденције у вези са и о сектору некретнина, интерне и екстерне контроле рада, откривано је да ли и која ограничења постоје у процесима, процедурама и организацији рада институција из сектора некретнина или повезаних са њима, поређења планираних и остварених циљева и многи други елементи.

Ризик је разматран по институцијама, надлежностима, пословним процесима, по обвезницима, структури клијената обвезника, географским подручјима, изложености иностраним производима, услугама и државама, откривано је да ли и у којој мери постоји системски ризик и сл.

Циљ процене ризика је осмишљавање препорука и плана активности за будуће деловање државе и предузимање радњи и мера који ће висок ризик ако не отклонити, онда умањити.

Истраживање које је спроведено у сврху ове процене из тог разлога обухватило је све институције које непосредно и/или посредно имају додир са сектором некретнина. Разматрани су подаци превентивног и репресивног дела система - Врховног суда, виших судова, Врховног јавног тужилаштва, Јавног тужилаштва за организовани криминал,

¹ Учешће свих координатора из Националне процене ризика

Основних и Виших јавних тужилаштава, МУП, Пореске полиције, Управе за спречавање прања новца, НБС, КХОВ, МУСТ, РГЗ, АПР, МП, МГСИ, МДУЛС и др.

Формирање упитника

Упитници су креирани тако да омогућавају прикупљање детаљних података који су структурирани по лицима, делатностима, трансакцијама, седишту, регистрацији, секторима, форми привредних субјеката итд. Питања су формулисана тако да не оставе дилеме у ком сегменту је систем више изложен ризицима или где „брана“ не постоји. Анализа података извршена је за најшири могући круг лица која обављају или су на други начин повезана са сектором некретнина.²

Подаци су прикупљани за све субјекте који обављају активности у сектору некретнина, укључујући како физичка лица, тако и правна лица у свим облицима организовања (друштва са ограниченом одговорношћу, предузетнике, огранке страног привредног друштва, командитна друштва, ортачка друштва, акционарска друштва), као и непрофитне организације, и пољопривредна газдинства.

Питања су имала за циљ да се открије како и на који начин лица обављају пословне активности и извршавају пословне трансакције, колико је учешће готовине а колико кредитних средстава, који су путеви кретања средстава, и сл., на који начин се сумњиве активности у сектору некретнина препознају и анализирају, те преко извештаја обвезника и Управе за спречавање прања новца, налазе свој пут до репресивног дела система и доводе до процесуирања предмета прања новца и судског епилога.

Прикупљани су подаци за предикатна кривична дела, кривично дело прање новца, вредност имовине која је предмет одузимања и сл.

Када се ради о превентивном делу система најтежи задатак стављен је пред обвезнике директно повезана са сектором некретнина - посреднике у промету и закупу непокретности, јавне бележнике, адвокате, али и банкарски сектор због обима података о клијентима које поседује.

Учешће других сектора

Подаци су прикупљани и од других сектора који егзистирају у систему за спречавање прања новца и финансирања тероризма и примењују прописе како би се утврдила структура клијената из сектора некретнина и самим тим определила могућност препознавања ризика ових обвезника и њихова изложеност ризицима.

Претње

Како би се утврдио степен претњи од прања новца у поменутом сектору, вршена је анализа кривичних поступака који су покренути због кривичног дела прање новца.

² Подаци су се прикупљали за инвеститоре и/или финансијере у изградњу, извођаче радова на изградњи непокретности, лица која улажу у некретнине (купопродаја), физичка лица – инвеститоре, лица која се баве директном продајом некретнина, подаци и трансакције за закуп/издавање непокретности (пословног простора, куће, стана, пословног простора, грађевинског земљишта, пољопривредног земљишта, гараже и др.), посреднике у промету и закупу непокретности, јавне бележнике, адвокате, и то како за резиденте, тако и за нерезиденте, па даље за трансакције које су се извршавале по овом основу итд. Подаци су се прикупљали за Физичка лица, за Друштва са ограниченом одговорношћу, Предузетнике, Огранке страног привредног друштва, командитна друштва, ортачка друштва, акционарска друштва, непрофитне организације, пољопривредна газдинства а наравно све у вези са активностима која се обављају у сектору некретнина.

Анализирани су подаци о броју кривичних пријава, о сумњивим извештајима, о исходу поступка, разлозима за обуставу поступка, као и подаци из истражног поступка и пресуда.

Пажња је била посвећена имовини која је била предмет одузимања, али и неодузимања са образложењима свих донетих одлука у предметима. У том смислу је анализирана висина имовинске користи остварене извршењем кривичног дела која је предмет одузимања у складу са одредбама Кривичног законика, као и замрзнута имовина проистекла из кривичног дела по наредби јавног тужиоца, привремено и трајно одузета имовина по Закону о одузимању имовине проистекле из кривичног дела.

Посебно су анализирани подаци из предмета прања новца повезаних са сектором некретнина, али и подаци из предмета предикатних кривичних дела када је учинилац тих кривичних дела или укључена лица у извршење кривичног дела посредно или непосредно повезан са сектором некретнина (било као власник/одговорно лице правног субјекта који обавља делатност у вези некретнина).

Сви ови подаци анализирани су и кроз кривичне поступке који су покренути против организованих криминалних група како би се извели закључци о степену укључености организованих група у прање новца.

Разматрани су и подаци о правној форми организовања привредних субјеката који обављају пословање у сектору некретнина (инвестирање, изградња, тржиште) а укључени су у предмете прања новца или су повезани са другим секторским ризицима утврђеним Проценом ризика од спречавања прања новца и финансирања тероризма.

Особеност процене ризика у сектору некретнина

За ову процену ризика је карактеристично да се у свим случајевима не може направити јасна граница између претњи и рањивости, као што је случај са свеобухватном проценом ризика. Наиме, чини се да некад није било могуће направити јасну дистинкцију између података који су коришћени за процену претњи, односно рањивости јер осим података који се у складу са методологијама и искуствено уобичајено користе или за оцену претњи или за оцену рањивости, за потребе ове процене рађене су упоредне анализе података који се методолошки користе за процену претњи као што су подаци из предмета прања новца са подацима који се односе на процену рањивости као што је пријава сумњивих извештаја обвезника, ниво знања обвезника, примена прописа у систему за спречавање прања новца.

Наиме неке околности које би пре били критеријуми за рањивост због последица које производе и изузетно високог резидуалног ризика, прелазе на „терен претњи“ и представљају опасност по функционисање државе и тржишну привреду.

Такође, при анализи прекограничних претњи и географских ризика у најширем смислу, провере су извршене не само за клијенте који долазе из земаља са стратешким недостацима у систему за спречавање прања новца и финансирање тероризма, већ и за лица са оф шор дестинација, земље са активном терористичком претњом, за привредне субјекте који имају сложене структуре које укључују трастове и др.

ГРАЂЕВИНА

Специфичност ове процене је да она обухвата поред тржишта некретнина и засебну целину - сектор грађевинарства због њихове уске и директне повезаности.

Сектор грађевинарства – тачније изградња пословно-стамбених објеката, анализирана је у свим сегментима у области законске регулативе и њене примене односно непримене, с обзиром на специфичности изражене кроз феномен нелегалне тзв. дивље градње нарочито у урбаним срединама.

На неопходност и нужност анализе аспекта грађевине као блиског и неодвојивог дела сектора некретнина, поред феномена дивље градње који је препознат и присутан већ дуже времена, указао је и број кривичних предмета за кривично дело грађење без грађевинске дозволе из члана 219а КЗ, као један од неспорних показатеља нивоа нелегалне градње у Србији.

Специфичност сектора грађевине је и постојање посебне структуре субјеката који се баве пословима у овој области. Поред правних лица и привредних субјекта са регистрованом делатношћу у области грађевинарства, постоји и посебни субјекти-лица који могу вршити активности у овом сектору - физичка лица инвеститори. „Грађевинци“ и физичка лица инвеститори, су у толикој мери инкорпорирани у сектор некретнина у најширем смислу да су природно морали постати део овог процеса.

Као посебна специфичност, анализирано је и кривично дело грађење без грађевинске дозволе, јер је закључено да се у каснијем поступку озакоњења тако грађених објеката заправо легализују средства која су инвестирана у њихову изградњу.

ПЕРИОД АНАЛИЗЕ

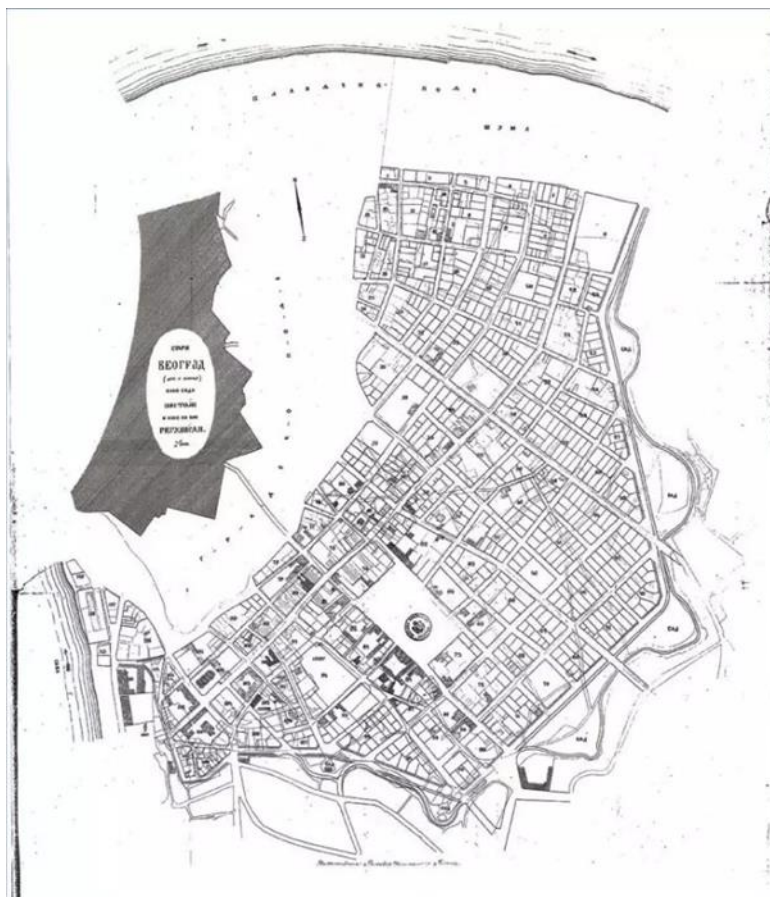
Процена ризика обухвата временски период од 2019. до 2021. године, па су за три године прикупљани и анализирани подаци. Чланови Стручног тима сагласили су се да је овај периода одговарајући јер омогућава поређење са резултатима из свеобухватне процене ризика, детектовање неслагања, узрока који су до тога довели, као и провере закључака из процене ризика, могућности укрштања, упоређивања и упаривања података.

ПОДАЦИ И ЕВИДЕНЦИЈЕ

Као што је у уводном делу напоменуто, црвена зона сектора некретнина пред чланове Стручног тима ставила је у задатак детаљне провере како би држава могла да донесе адекватан план мера за елиминисање, односно сузбијање и умањење препознатих ризика.

Подаци и евиденције су прикупљани од свих учесника у систему. Циљ свеобухватног прикупљања и анализе података био је да омогући да се систему „приђе из више различитих углова“ и пронађу неусклађености различитих делова система. Наиме, поједине институције нису располагале свим захтеваним статистичким подацима и евиденцијама, па су се подаци прикупљани на „алтернативан начин“.

Ове напомене дате су ради разумевања методологије и разлога прикупљања података.



РЕЗИМЕ

Сектор некретнина је у свим досадашњим Националним проценама ризика од прања новца (2012, 2018.године и 2021.године) оцењен као сектор високог ризика за прање новца.

У овај сектор се новац интегрише у крајњој фази прања новца, али се користи и за раслојавање новца кроз различите видове услуга повезаних са грађевином и инвестицијама.

Уважавајући резултате досадашњих процена ризика од прања новца, Акционим планом уз Стратегију за борбу против прања новца предвиђена је израда посебне процене ризика од прања новца за сектор некретнина.

Као главни закључци посебне процене ризика за сектор некретнина издваја се:

- Транспарентност података и доступност информација свим учесницима у систему за спречавање прања новца и финансирање тероризма је на високом нивоу. За спречавање прања новца и финансирања тероризма у сектору некретнина значајни су сви јавни регистри, које приликом обављања послова везаних за примену ЗСПНФТ-а, користе обвезници система за спречавање прања новца и финансирања тероризма, надзорни органи, и које користе органи кривичног гоњења у свим фазама поступка.

- Анализом прописа који уређују спречавање прања новца и њиховим упоређивањем са међународним стандардима закључено је да Република Србија има адекватан институционални и правни оквир са довољно заштитних механизма којим би се, уколико би се исправно применили у пракси, ризици од прања новца и финансирања тероризма у сектору некретнина могли ефикасно ублажити односно елиминисати.
- Кривична дела високог степена претње чији се нелегални приходи перу у сектору некретнина су: неовлашћена прозводња и стављање у промет опојних дорага, превара, злоупотреба положаја одговорног лица, удруживање ради вршења кривичних дела, пореска утаја, коруптивна кривична дела, недозвољени прелаз државне границе и кријучарење људи и кривична дела организованог криминала.
- Висок степен прекограничне претње изражен је код кривичног дела новлашћена производња и стављање у промет опојних дрога и криминалних активности у вези са наркотицима која у иностранству врше српски држављани, а нелегалне приходе перу у сектору некретнина у Србији
- Имовина која је била предмет прања новца износи укупно ЕУР 15.221.669,00 од чега се на самостално прање новца односи ЕУР 4.971.765,00.
- Улагање незаконито стечених прихода у сектор некретнина је најчешће у куповину станова
- У предметима прања новца типолошки најучесталије се појављује прање новца без предикатног кривичног дела (око 30% свих предмета)
- Привредна друштва у форми организовања друштва са ограниченом одговорношћу и предузетници су привредни субјекти који представљају највећу претњу за прање новца у сектору некретнина. Разврстани по величини најчешће се ради о микро или малим привредним субјектима који нису обвезници ревизије.
- Растућу претњу у сектору некретнина, представља посебна категорија субјеката, који немају статус привредних субјеката - физичка лица – инвеститори. Ова лица на основу анализа Пореске управе, ако нису регистрована у систему ПДВ односно нису пријавила грађевинску делатност у АПР, најчешће настоје да избегну плаћање пореза. Ради се о лицима која након изградње објекта, продају стамбени или пословни простор, а новац од продаје не пријаљују пореским органима, већ задржавају за себе, без плаћања јавних прихода.
- Анализа примене кривичноправне мере одузимања имовине проистекле из кривичног дела прање новца у сектору некретнине и то привременог одузимања имовине применом Закона о одузимању имовине проистекле из кривичних дела показује да укупна вредност привремено одузетих некретнина износи ЕУР 23.852.019,00.
- Према врсти одузетих некретнина највећа вредност одузете имовине односи се на одузето земљиште, више од половине укупно одузете имовине у површини преко 666.996 м². При том се по типу издваја грађевинско и пољопривредно земљиште, које је географски лоцирано на подручју града Београда, односно градских општина Звездара, Палилула, Чукарица, Раковица и Врачар.

- Извршиоци предикатних кривичних дела и прања новца су по правилу српски држављани. На основу података из покренутих кривичних поступака утврђено је да од укупно 56 лица, 4 имају страна и држављанства.
- Према подацима Министарства правде, примљено је укупно 724 замолнице, док је 137 упућено. Министарство правде не води посебну евиденцију замолницама које се односе за појединачна кривична дела, па ни за прање новца.
- Ова процена ризика обухватила је и аспект грађевине, пре свега због блискости и неодвојиве повезаности са сектором некретнина, са једне стране, а са друге стране феномен дивље градње који траје дужи временски период као и број предмета указали су на неопходност анализе и овог феномена. Увидом у ПДВ пријаве које су поднете од стране привредних друштава-обвезника ПДВ-а, у периоду 2019 - 2021 година, утврђено је да је у истима за Сектор грађевинарства исказан укупан промет у износу од ЕУР 28.531.552.811.
- Анализом судских поступака за кривично дело грађење без грађевинске дозволе из члана 219-а КЗ (*дивља градња*) утврђено је да је у посматраном периоду (2019-21.) у Републици Србији укупно правноснажно осуђено 655 физичких лица. Кривичних поступака због дивље градње је далеко највише било у Београду и то укупно 81,19% од свих процесуираних предмета у 4 највећа српска града. Овај податак нам говори да је дивља градња свој прави процват доживела управо у Београду што има своју економску логику јер је и просечна цена новоградње у Београду далеко већа од остатка Србије.
- У поступцима који се воде за кривично дело грађење без грађевинске дозволе из члана 219-а КЗ не проверава се порекло новца који се улаже и користи за градњу објеката
- Као најизложенији сектори идентификовани су јавни бележници, посредници и адвокати, које прате сектор рачуновођа и ревизори.
- Број сумњивих извештаја када се ради о сектору некретнина је на ниском нивоу.
- Када се имају у виду анализирани кривични предмети произилази закључак да се прљав новац искључиво користи за куповину и изградњу непокретности. Уобичајено је да извршиоци кривичних дела нису наведени у уговорима о купопродаји, нити су означени као инвеститори или финансијери, већ у ту сврху користе параван лица, најчешће чланове породице. Некретнине се већим делом купују и граде за готовину.
- Недовољно знање свих учесника у превентивном и репресивном делу систему о процењеним ризицима и раду у складу са оцењеним ризицима државе.
- Послови инспекцијског надзора су као изворна овлашћења Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре поверени органима аутономних покрајина, општина, градова и града Београда.³ Не постоји јединствена евиденција података, нити координација рада послова инспекцијског надзора у грађевинарству на нивоу државе. Тешкоћа са којом се овај механизам суочава

³ Члана 54 став 2 Закона о државној управи

огледа се, на првом месту у ограниченим капацитетима органа који учествују у сложеној и екстензивној активности.

- Садржина званичних евиденција, иако су свеобухватне, не одговара потребама приступа који је имплементиран у механизам рада на процени ризика и у складу са процењеним ризицима. Прикупљене податке је тешко статистички укрштати јер не постоји повезани информациони системи за вођење предмета прања новца, па је немогуће потпуно истражити везу између различитих нивоа криминала и сектора. Софтверска апликација за праћење предмета прања новца као стратешка активност овај проблем превазилази, те се очекује њено успостављање и имплементација.
- Ризик од финансирања тероризма у сектору некретнина је на ниском нивоу и у складу је са ризицима идентификованим у свеобухватној процени ризика. Сектори који су изложенији овом феномену су сектор посредника у промету и закупу непокретности и сектор рачуноводства.
- У изради процене ризика у сектору некретнина уочено је одсуство институционалне сарадње са представницима Стручног тима приликом прикупљања података од локалних самоуправа о инспекцијском надзору, нелегалној градње и резултатима спроведених поступака озакоњења непокретности.
- Приликом израде ове процене идентификован је недовољан број инспектора и константан одлив кадра у МУСТ, које је надзорни орган за посреднике у промету и закупу непокретности

Препоруке

Да би се ризик отклонио или умањио прво се морају што објективније и тачније дефинисати извори ризика и онда следствено томе дефинисати препоруке.

Ова процена ризика указује на следеће активности које је потребно спровести и које морају наћи своје место у новој Стратегији за борбу против прања новца и финансирања тероризма, односно ставља пред институције задатак да испуне предвиђене активности из Акционог плана уз Стратегију за борбу против прања новца и финансирања тероризма чиме би се идентификовани ризици, ако не елиминисали, онда умањили:

- Наставак спровођења активности из Акционог плана за спровођење Стратегије за борбу против прања новца и финансирања тероризма за период 2022-2024. године⁴ која се односи на унапређење и дораду софтверске апликације за праћење предмета ПН/ФТ у складу са потребама корисника
- Успоставити евиденцију о примљеним/послатим замолницама за кривично дело прање новца.
- Спровести активност из Акционог плана за спровођење Стратегије за борбу против прања новца и финансирања тероризма за период 2022-2024. године и

⁴ Активност 1.1.10. Унапређење и дорада софтверске апликације за праћење предмета ПН/ФТ у складу са потребама корисника

унапредити евиденције о захтевима за пружање међународне правне помоћи у погледу ризичних форми привредних субјеката⁵

- Спровести активност из Акционог плана за спровођење Стратегије за борбу против прања новца и финансирања тероризма за период 2022-2024. и изменити Шифре плаћања образаца платних налога за извршење трансакција у динарима у складу са препознатим ризицима из националне процене ризика од прања новца⁶ и у складу са наведеним успоставити и посебне шифре плаћања за извршење трансакција промета и закупа некретнина које се извршавају у динарима.
- Имајући у виду да је готовина као средство плаћања са аспекта прања новца високоризичан производ, у ситуацији промета непокретности између грађана иако не постоји законска обавеза, било би пожељно да обвезници који су најзначајнији у промету непокретности (посредници, адвокати, јавни бележници) саветују, односно упозоре своје странке да је исплата купопродајне цене са рачуна купца на рачун продавца сигурнија. Исто тако, потврда о исплати купопродајне цене коју издаје банка може бити доказ да је купац извршио своју уговорну обавезу, те се на тај начин могу спречити злоупотребе. Такође, једна од могућности која је предмет даље анализе, а у циљу потпуног смањења ризика у делатности некретнина је елиминисање готовинских трансакција за сва плаћања приликом куповине/продаје некретнина и преношење свих трансакција на банкарски сектор.
- Унапредити рад у складу са процењеним ризицима обвезника, да се пажљивије врши анализа трансакција и активности у складу са оцењеним ризицима државе, нарочито високоризичним секторима.
- Унапредити извештавања о сумњивим трансакцијама. Анализе извештаја указују да новац који долази из нелегалних активности и улаже се у сектор некретнина налази свој пут кроз финансијске и нефинансијске активности како би се на крају приказао као легалан, односно да и даље постоји бојазан да интерни системи обвезника нису усклађени са процењеним ризицима државе и да систем црвених заставица није постављен на начин да благовремено детектује могуће сумњиве активности.
- Интензивирати посредан и непосредан надзор за примену прописа из области спречавања прања новца и финансирања тероризма. На основу прикупљених података закључено је да обвезници немају тачну информацију о броју странака повезаних са сектором некретнина.
- На сајту Дирекције за управљање одузетом имовином објављивати податке о имовини којом Дирекција управља, пре свега о непокретностима
- У поступку у вези кд из члана 219 а КЗ недозвољена градња прибављати податке о пореклу средстава коришћених за изградњу објеката без грађевинске дозволе

⁵ Активност 1.3.3. Унапредити евиденције о захтевима за пружање међународне правне помоћи у погледу ризичних форми привредних субјеката

⁶ Активност 2.2.6. Изменити Шифре плаћања образаца платних налога за извршење трансакција у динарима

- Када се за прање новца користе структуре правних лица (рачуни, имовина, средства,...) и када су за то испуњени законски услови потребно је покренути кривични поступке против правних лица због кривичног дела прања новца
- Питање оснаживања инспекцијског надзора по локалним самоуправама повећањем броја грађевинских инспектора, њиховим опремањем савременим средствима за рад и повећањем зарада је свакако део мозаика решавања овог проблема.
- Успоставити евиденције које се односе на инспекцијски надзор и објединити податке инспекцијских служби на нивоу државе⁷.
- Унапредити сарадњу и координацију између надлежних министарстава (МГСИ и МДУЛС) и других управних органа
- Приоритизација предмета у складу са оцењеним ризицима државе и значајном материјалношћу сектора некретнина. Унапредити рад јавног и приватног сектора, када се ради о систему за спречавање прања новца и високоризичном сектору, тако да консултује све доступне алатке и изворе како би се открили евентуално негелатни извори средстава. Наставити са подизањем степена знања и разумевања.
- Подизање нивоа свести приватног сектора (финансијског и нефинансијског) о претњама и ризицима од прања новца и финансирања тероризма у сектору некретнина, као и доступним алатима и изворима података.
- Извршити циљане обуке у складу са резултатима процене ризика у сектору некретнина
- Унапредити сарадњу институција надлежних за послове грађевине кроз закључивање Споразума и већу информисаност и подизање свести и нивоа знања о систему за спречавање прања новца и финансирања тероризма у сектору некретнина и улози сваког партнера у овом процесу.
- Спровести анализу правног и институционалног оквира за стечајне управнике и јавне извршитеље и њихову улогу у систему за спречавање прања новца и финансирања тероризма
- Спровести свеобухватну анализу правног оквира, начина и услова пословања, надзора и контроле пословања за физичка лица инвеститоре. Увести обавезу за физичка лица која су у систему ПДВ-а и која се баве изградњом грађевинских објеката-инвеститори, да отворе наменски рачун и своје пословање обављају преко истог
- Дефинисати активности институција у складу са спроведеном анализом
- Ограничити трансакције куповине и плаћања у готовом новцу за физичка лица у сектору некретнина.
- Повећати број инспектора у МУСТ.

⁷Од укупно 145 локалних самоуправа, одговори достављени од 97 локалних самоуправа



ПРАВНИ И ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ОКВИР У СЕКТОРУ НЕКРЕТНИНА

Промет непокретности у Републици Србији регулисан је првенствено Законом о промету непокретности⁸, а потом и низом закона и подзаконских аката од којих су најзначајнији, када се ради о систему за спречавање прања новца и финансирање тероризма, Закон о јавном бележништву⁹, Закон о посредовању у промету и закупу непокретности¹⁰ и Закон о спречавању прања новца и финансирања тероризма¹¹ (у даљем тексту: ЗСПНФТ).

Питање стицања некретнина страних правних и физичких лица регулисано је Законом о основама својинско правних односа.¹² Страна физичка и правна лица која обављају делатност у Републици Србији могу, под условима узајамности, стицати право својине на непокретностима на територији Републике Србије које су им неопходне за обављање

⁸ „Службени гласник РС“, бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015.

⁹ „Службени гласник РС“, бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014 – др. закон, 93/2014 – др. закон, 121/2014, 6/2015 и 106/2015.

¹⁰ „Службени гласник РС“, бр. 95/2013, 41/2018 и 91/2019.

¹¹ „Службени гласник РС“, бр. 113/2017, 91/2019, 153/2020 и 92/2023.

¹² „Службени лист СФРЈ“, бр. 6/1980 и 36/1990, „Службени лист СРЈ“, бр. 29/1996 и „Службени гласник РС“, бр. 115/2005 – др. закон.

те делатности. Министарство надлежно за послове трговине даје мишљење о томе да ли је она врста непокретности која се стиче уговором о стицању права својинена непокретности неопходна за обављање делатности страног физичког или правног лица.¹³

Страно физичко лице које не обавља делатност у Републици Србији може, под условима узајамности, стицати право својине на стану и стамбеној згради као и држављанин Републике Србије. Изузетно од тога, законом се може предвидети да страно физичко и правно лице не могу стицати право својине на непокретностима које се налазе на одређеним подручјима у Републици Србији. Страно физичко лице може на територији Републике Србије, под условима узајамности, стицати право својине на непокретностима наслеђивањем као и држављанин Републике Србије. Министарство правде, на основу података које му доставља Републички геодетски завод води евиденцију о извршеном упису права својине страних лица. Страна физичка и правна лица могу правним послом преносити права својине на домаће лице, као и на страног лице које може стицати право својине.¹⁴ Питање стицања права на пољопривредном земљишту од стране странаца регулисано је Законом о пољопривредном земљишту.¹⁵ Плаћање ради стицања својине на непокретностима резидената у иностранству и нерезидената у Републици Србији се врши слободно.¹⁶ У погледу закупа или стицања ужих права на непокретностима од права својине и за странце важе прописи који важе и за домаће држављане (нпр. Закон о облигационим односима).

Непокретности, у смислу Закона о промету непокретности, јесу: земљиште (пољопривредно, грађевинско, шуме и шумско земљиште), зграде (пословне, стамбене, стамбено-пословне, економске и др.) и други грађевински објекти, као и посебни делови зграда (станови, пословне просторије, гараже и гаражна места) на којима може постојати засебно право својине (у даљем тексту: непокретности). Промет непокретности, у смислу овог закона, јесте пренос права својине на непокретности правним послом, уз накнаду или без накнаде.¹⁷

Закуп непокретности регулисан је Законом о облигационим односима¹⁸ који га дефинише као уговор којим се закуподавац обавезује се да преда одређену ствар (непокретност) закупцу на употребу, а овај се обавезује да му за то плаћа одређену закупнину.¹⁹

Обвезници повезани са сектором некретнина

Имајући у виду њихову посредничку улогу у појединим активностима које се предузимају у циљу овог промета „први на удару“ као обвезници система за спречавање прања новца и финансирања тероризма када је реч о сектору некретнина, јесу

¹³ Члан 82 в Закона о основама својинско правних односа (Службени лист СФРЈ“, бр. 6/1980 и 36/1990, „Службени лист СРЈ“, бр. 29/1996 и „Службени гласник РС“, бр. 115/2005 – др. закон.

¹⁴ Поред тога, страним државама за потребе њихових дипломатских и конзуларних представништава, као и организацијама и специјализованим агенцијама Организације уједињених нација могу се, уз претходну сагласност Министарства правде, продавати зграде и станови за службене потребе, као и грађевинска земљишта у сврху изградње таквих зграда. Предузеће које обавља туристичку или угоститељску делатност може давати у дугорочни закуп (од пет до 30 година уз могућност продужавања) туристички и други пратећи објекат страном физичком или правном лицу под условима утврђеним писменим уговором. Чл. 82а, 82б, 82г, 82д, 83 и 85а Закона о основама својинско правних односа

¹⁵ „Службени гласник РС“, бр. 62/2006, 65/2008 – др. закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 – др. закон.

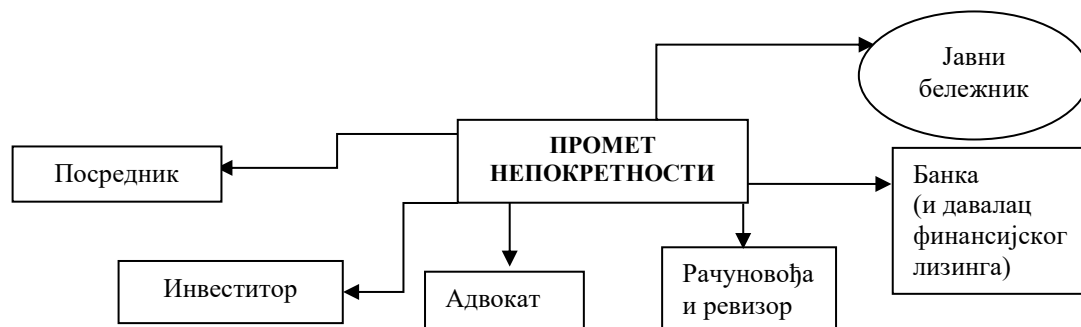
¹⁶ Члан 12. Закона о девизном пословању („Службени гласник РС“, бр. 62/2006, 31/2011, 93/2012 – др. закон, 119/2012, 139/2014 и 30/2018).

¹⁷ Овим прометом сматра се и пренос права коришћења на непокретности у јавној својини са једног на другог носиоца права коришћења на непокретности у јавној својини, али овај пренос није релевантан за потребе ове процене ризика. Чл. 1. и 2. Закона о промету непокретности.

¹⁸ „Службени лист СФРЈ“, бр. 29/1978, 39/1985, 45/1989 – УСЈ и 57/1989, „Службени лист СРЈ“, бр. 31/1993 и „Службени гласник РС“, бр. 18/2020.

¹⁹ Члан 567. Закона о облигационим односима.

посредници у промету и закупу непокретности (тзв. агенције за некретнине), адвокати и јавни бележници. Значајну улогу имају и банке, даваоци финансијског лизинга, а затим и рачуновође и ревизори.



Обвезници су дужни да примењују радње и мере за спречавање и откривање прања новца и финансирања тероризма прописане ЗСПНФТ²⁰.

Као и у свим другим случајевима и за клијенте из сектора некретнина предузимају се радње и мере познавања странке пре свега обухватају утврђивање и проверу идентитета странке, утврђивање и проверу идентитета стварног власника странке, као и прибављање и процену података о сврси и намени пословног односа. Анонимни пословни односи са обвезницима нису дозвољени (прописана је и изричита забрана). У оквиру обавезе прибављања и процене података о сврси и намени пословног односа обвезници су дужни да знају да је њихова странка лице која се баве продајом непокретности (у даљем тексту Инвеститор).^{21 22}

Уколико је странка функционер, ако је странка из државе која не примењује међународне стандарде у области спречавања прања и финансирања тероризма, или ако у складу са анализом ризика обвезник утврди да у вези са странком постоји висок ризик од прања новца или финансирања тероризма, обвезник је у оквиру радњи и мера познавања странке дужан да прибави и процени веродостојност података о пореклу имовине која је или ће бити предмет пословног односа.

Обвезник је дужан да одбије понуду за успостављање пословног односа, ако није у могућности да изврши радње и мере познавања странке, као и извршење трансакције, а ако је пословни однос већ успостављен дужан је да га раскине.

На основу прибављених података обвезник води евиденцију, чија су начин вођења и садржина прописани ЗСПНФТ-ом, а рок чувања података у вези са странком, успостављеним пословним односом са странком, извршеном анализом ризика и извршеном трансакцијом, је десет година од дана окончања пословног односа или извршења трансакције.²³

У складу са приступом заснованим на процени ризика, у зависности од процењеног ризика странке зависи у којем обиму и коликој учесталости ће обвезник примењивати радње и мере познавања и праћења странке. Стога је обвезник најпре дужан да изради и редовно ажурира анализу ризика од прања новца и финансирања тероризма у складу са

²⁰ Члан 5. Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма („Службени гласник РС“, бр. 113/2017, 91/2019, 153/2020 и 92/2023)

²¹ Закон под инвеститором сматра лице за чије потребе се гради објекат и на чије име гласи грађевинска дозвола. Члан 2. став 1. тачка 21) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021).

²² Путем интернет странице Агенције за привредне регистре у делу који се односи на Централну евиденцију обједињених процедура за издавање аката у остваривању права на изградњу и употребу објеката, могуће је проверити да ли је странка Инвеститор (физичко или право лице).²² Чл. 7, 8, 28, 35, 37, 38, 40, 41, 44. и 90-99. ЗСПНФТ.

²³ Члан 95. став 1. Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма

ЗСПНФТ, смерницама²⁴ које доноси надзорни орган и проценом ризика од прања новца и финансирања тероризма израђеном на националном нивоу.

У оквиру обавезе достављања информација, података и документације Управи за спречавање прања новца обвезник је дужан да подноси извештаје о сумњивим активностима, извештаје о готовинским трансакцијама, као и да доставља информације, податке и документацију на захтев ове управе. Извештај о сумњивој трансакцији обвезник подноси ако у вези са странком или трансакцијом постоје основи сумње да се ради о прању новца или финансирања тероризма, а извештај о готовинској трансакцији се подноси за сваку такву трансакцију у износу од 15.000 евра или више.²⁵

Надзорни органи

Надзор над применом радњи и мера за спречавање и откривање прања новца и финансирања тероризма врше надзорни органи дефинисани у ЗСПНФТ-у. Посреднике надзире Министарство унутрашње и спољне трговине, јавне бележнике надзире Јавнобележничка комора Србије, а адвокате надзире Адвокатска комора Србије. Када су у питању остали обвезници, банке и даваоце финансијског лизинга надзире Народна банка Србије, рачуновође Управа за спречавање прања новца, а ревизоре Комисија за хартије од вредности. Сви надзорни органи у надзору примењују приступ заснован на процени ризика, а надзор се обавља посредним (канцеларијским) и непосредним (теренским) надзором. Посредан надзор се врши анализирањем података које надзорном органу доставља обвезник (пре свега путем посебног упитника за област спречавања прања новца и финансирања тероризма) и других података који су на располагању надзорном органу, а непосредан надзор се обавља физичким присуством супервизора/инспектора у просторијама обвезника.²⁶

Поред тога, у случају свих релевантних обвезника се врше одређене провере при уласку на тржиште (поступак регистрације или лиценцирања, односно давања дозволе за рад) од стране надзорних органа или других тела које су релевантне за област спречавања прања новца, а односе се пре свега на то да ли се обвезник, и евентуално његови власници и управа повезују с прањем новца. Такође, код банака, давалаца финансијског лизинга, посредника у промету и закупу непокретности и ревизора у поступку лиценцирања се проверава и њихова оспособљеност за примену радњи и мера из ЗСПНФТ.²⁷

²⁴ Смернице за процену ризика од прања новца и финансирања тероризма код посредника у промету и закупу непокретности број 334-00-1165/2022-06 од 30. јун 2022. године. Смернице за процену ризика од прања новца и финансирања тероризма код адвоката број: 978-5.2/2018 од 18. децембра 2018. године. Смернице за процену ризика од прања новца и финансирања тероризма код јавних бележника од 21. фебруара 2022. године. Одлука о смерницама за примену одредаба Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма за обвезнике над којима Народна банка Србије врши надзор („Службени гласник РС“, бр. 13/2018, 103/2018, 57/2019, 137/2020 и 49/2021). Смернице за процену ризика од прања новца и финансирања тероризма код предузетника и правних лица која се баве пружањем рачуноводствених услуга и факторинг друштава, број: ОН-000261-0001/2022 од 22. марта 2023. године. Смернице за процену ризика од прања новца и финансирања тероризма и примену Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма за обвезнике у надлежности Комисије за хартије од вредности од 12. маја 2022. године.

²⁵ Члан 47. ЗСПНФТ.

²⁶ Чл. 104-109 и 110. ЗСПНФТ, члан 7. Закона о инспекцијском надзору („Службени гласник РС“, бр. 36/2015, 44/2018 – др. закон и 95/2018), члан 1486 Закона о јавном бележничтву члан 102. Закона о банкама („Службени гласник РС“, 107/2005, 91/2010 и 14/2015) члан 13ж Закона о финансијском лизингу („Службени гласник РС“, бр. 55/2003, 61/2005, 31/2011, 99/2011 – др.закон и 99/2011 – др. закон) и члан 76. Закона о ревизији. Начин надзора Јавнобележничке коморе Србије над радом јавних бележника уређује Правилник о начину надзора над радом јавних бележника (број: I-1-4433/2017 и I-1-4707/2019).

²⁷ Члан 109а ЗСПНФТ, члан 5. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, чл. 25-26 Закона о јавном бележничтву, члан 6. Закона о адвокатури („Службени гласник РС“, 31/2011 и 24/2012 – УС), чл. 83 и 96. Закона о банкама, тач. 3, 4, 7. и 14. Одлуке о спровођењу одредаба Закона о банкама које се односе на давање прелиминарног одобрења, дозволе за рад банке и појединих сагласности и одобрења Народне банке Србије („Службени гласник РС“, бр. 82/2015 и 29/2018), чл. 13а-13в и 13и Закона о финансијском лизингу, тач. 4. и 9. Одлуке о спровођењу одредаба Закона о финансијском лизингу које се односе на издавање дозвола и давање сагласности Народне банке Србије („Службени гласник РС“, бр. 85/2011 и 29/2018), члан 18. Закона о рачуноводству и чл. 5, 6, 13, 15 Закона о ревизији.

Када су у питању мере и санкције које су на располагању надзорним органима у случају кршења одредби ЗСПНФТ, постоје одређене разлике у погледу изрицања новчаних казни. Посредницима, јавним бележницима, адвокатима, рачуновођама и ревизорима новчане казне изриче суд у прекршајном поступку или поступку за привредни преступ, а јавним бележницима казне може изрицати и Јавнобележничка комора Србије у дисциплинском поступку. Банкама и даваоцима финансијског лизинга новчане казне изриче Народна банка Србије у управном поступку. Сви органи на располагању имају одређене корективне мере са циљем отклањања неправилности, а у случајевима грубог кршења ЗСПНФТ-а може се одузети дозвола/лиценца или се извршити брисање из регистра.²⁸

Поред тога, Министарство унутрашње и спољне трговине врши надзор и над применом ограничења да лице које се бави продајом робе, непокретности или вршењем услуга у Републици Србији од странке или трећег лица не сме да прими готов новац за њихово плаћање у износу од 10.000 евра или више, тј. врши надзор код тих лица.²⁹ Надзор над обавезом правних лица и предузетника да отворе текући рачун код банке, да воде новчана средства на том рачуну и врше платне трансакције преко тог рачуна, тј. надзор над применом Закона о обављању плаћања правних лица, предузетника и физичких лица која не обављају делатност, врши Министарство финансија – Пореска управа.³⁰ За кршење ових одредби прописане су прекршајне казне и казне за привредни преступ.³¹

Посредници у промету и закупу непокретности

Посредовање у промету и закупу непокретности, је делатност која обухвата послове проналажења ради довођења у везу са налогодавцем друге уговорне стране, која би са њим преговарала о закључењу, односно закључила уговор о промету или закупу непокретности, а који се обављају уз новчану накнаду. Посредник у промету и закупу непокретности (у даљем тексту: Посредник) је привредно друштво, односно предузетник који има седиште у Републици Србији и који је уписан у Регистар посредника који води Министарство унутрашње и спољне трговине. Налогодавац може да буде продавац, купац, закуподавац или купац, односно пуномоћник неког од тих лица. Посредовање се врши на основу уговора о посредовању у промету, односно закупу непокретности, који закључују налогодавац и Посредник, у писаном, односно електронском облику у складу са законом којим се уређује електронска трговина.³² Закључењем овог уговора Посредник успоставља пословни однос са налогодавцем који се сматра странком у смислу ЗСПНФТ-а те је при закључењу тог уговора, Посредник, као обвезник овог закона дужан да примени поменуте радње и мере из ЗСПНФТ-а: утврђује и проверава идентитет странке; утврђује и проверава идентитет стварног власника странке која је правно лице; прибавља податке о сврси и намени пословног односа, ако је странка функционер, ако је странка из државе која не примењује стандарде СПНФТ, као и ако у складу са анализом ризика утврди да у вези са странком постоји висок ризик од ПН и ФТ, и на основу прибављених података води евиденцију чија је садржина регулисана законом.³³

²⁸ Чл. 104, 110, 115. и 116. ЗСПНФТ, чл. 26. и 27. Закона о инспекцијском надзору, члан 10. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, чл. 31. и чл. 149-163. Закона о јавном бележништву, члан 42. Закона о адвокатури, чл. 110-117. Закона о банкама, члан 13ж Закона о финансијском лизингу, члан 19. Закона о рачуноводству и члан 105. Закона о ревизији.

²⁹ Члан 110. ЗСПНФТ.

³⁰ Члан 6. Закона о обављању плаћања правних лица, предузетника и физичких лица која не обављају делатност.

³¹ Члан 118. и 120. ЗСПНФТ и члан 7. Закона о обављању плаћања правних лица, предузетника и физичких лица која не обављају делатност.

³² Чл. 3. и 15. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности.

³³ Члан 99 став 1. ЗСПНФТ

Такође, Посредник може, када је за то посебно овлашћен, а на основу посебно издатог овлашћења да, у име и за рачун налогодавца закључи предуговор, односно уговор о промету непокретности, односно уговор о закупу непокретности.

У том случају све радње и мере из ЗСПНФТ, Посредник је дужан да примени не само према налогодавцу, већ и према другој уговорној страни.³⁴

Ако је уговорна страна Инвеститор, у том случају, а сходно ограничењу готовинског плаћања из ЗСПНФТ, уговор треба да садржи одредбу о томе да се купопродајна цена мора исплатити преко текућег рачуна, јер лице које се бави продајом непокретности не сме да прими готов новац у износу од 10.000 евра или више, водећи рачуна и о више међусобно повезаних трансакција у наведеном износу.³⁵

Посредник у промету и закупу непокретности има битну улогу у систему спречавања прања новца и финансирања тероризма, али само онда када учествује у овом поступку, односно када се промет/закуп непокретности врши преко Посредника. Дакле, није нужно и законски обавезно да се непокретност прода/купи/изда преко Посредника, а што је посебно случај са Инвеститором који своју непокретност директно продаје потенцијалним купцима, врло често заобилазећи Посреднике. Међутим, ако и заобилазе Посреднике, Инвеститори врло често користе услуге адвоката у прометовању непокретности.

Број активних посредника (правна лица и предузетници) уписаних у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, који води по закону МУСТ, последњих година је у порасту

Број активних посредника (правна лица и предузетници) уписаних у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, који води по закону МУСТ, последњих година је у порасту

Година	Број привредних субјеката уписаних у Регистар посредника Министарства	д.о.о.	Предузетници
до 2018	1036	438	598
2019	+129	70	59
2020	+113	55	58
2021	+135	61	74
Σ	1413		

Број уписаних привредних субјеката у Регистар посредника Министарства унутрашње и спољне трговине по годинама

У периоду од три године из регистра је обрисано 236 посредника. По основу поступања супротно прописима којима се уређује СПН/ФТ није извршено ниједно брисање посредника из Регистра посредника.

Забрањено је обављање послова посредовања код посредника од стране физичког лица које нема положен стручни испит, односно стечену лиценцу за бављење посредовања.

И даље значајан број, скоро половина запослених код посредника обавља послове без издатог уверења (примера ради у 2021. години, од 561 запосленог код посредника, 183 је стекло уверење)

³⁴ Члан 22. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности.

³⁵ Члан 46. ЗСПНФТ.

Иако се обуке посредника редовно одржавају како од стране надзорног органа, тако и удружења, евидентира се присуство 42% посредника, што указује да и даље једна половина посредника не разуме своју улогу у систему за спречавање прања новца и финансирање тероризма, нити их примењује и спроводи.

Највише посредника има у Београду и Новом Саду, што је у складу са бројем потписаних уговора.

Када се као критеријум посматра приход који су остварили посредници у претходне три године, највећи приход остварен је у београдској регији, тј. да највећи приход остварују посредници са општине Нови Београд. Поред Београда значајан приход остварују посредници из Новог Сада и посредници из Чачка и Суботице.

За три године укупан приход 10 највећих посредника износио је РСД 7.464.835.000, (ЕУР 63.000.000,00).

Процена и анализа ризика код посредника

Процена и анализа ризика код посредника се обавља на основу Директиве о објављивању индикатора за препознавање сумње да се ради о ПН/ФТ и Смерницама за процену ризика од ПН/ФТ код посредника у промету и закупу непокретности.

Као високоризичне странке највећим делом оцењена су и физичка лица резиденти што је и логично с обзиром да су физичка лица доминантно и странке обвезника. Такође као високоризичне странке оцењени су и нерезиденти.

	2019		2020		2021	
	Физ. лица	Правна лица	Физ. лица	Правна лица	Физ. лица	Правна лица
Низак	76240	2079	214626	2275	75931	2490
Средњи	1914	2118	2010	2316	2962	2565
Висок	517	156	557	94	730	92

Анализа ризика (низак, средњи, висок) за резиденте, физичка и правна лица, по годинама

Анализа ризика (низак, средњи, висок) за **нерезиденте**

	2019		2020		2021	
	Физ. лица	Правна лица	Физ. лица	Правна лица	Физ. Лица	Правна лица
Низак	851	221	980	119	991	140
Средњи	122	34	148	12	295	30
Висок	20	3	40	8	37	6

Анализа странака

Физичка лица заступљена су у просеку са 90% приликом успостављања пословног односа, што захтева додатну опрезност код провере документације за идентитет, односно порекла имовине захтеваних трансакција.

Странка/услуга	2019	2020	2021
Физичка лица	85.639	74.907	87.312
Доо	13.294	13.343	17.936
Предузетници	630	566	1672

Остало	287	185	215
Σ:	99.850	89.001	107.135

Број странака код успостављања пословног односа (резиденти и нерезиденти)

Странка	2019-2021
Физ. лица	190.911
Доо	31.729
Предузетници	2171
Пољ.газдинства	89
Непрофитни сектор	9
траст	7
остало	284
Σ	225.200

Анализа / Странка резидент код посредника – релаизовани пословни однос

Странка	2019-2021
Физ. лица	1106
Доо	38
Предузетник	0
Представништво страног прив. друштва	20
Траст	0
Остало	35
	1199

Анализа / Странка нерезидент код посредника – релизовани пословни однос

Анализа трансакције

Анализом је утврђено да је начин плаћања резидената за реализоване услуге/готовински у 79% од укупног плаћања за све реализоване услуге до 2021, године, са падом на 60% у последњој години, истовремено се уочава и присутност виртуалних валута и лизинга.

Начин плаћања трансакција	2019	%	2020	%	2021	%
готовински	7609	79,6	6833	79,44	8598	60,2
кредит	1929	20,19	1766	20,53	5659	39,6
виртуална валута	13	0,14	2	0,0002	15	0,10
лизинг	0	0	0	0	15	0,10
Σ реализ. услуга	9551	100	8601	100	14287	100

Преглед броја услуга и начина плаћања трансакција реализованих купопродајних уговора/ резидената

Готовина (физичка готовина и безготовина/банка) је и код нерезидената најзначајнији начин плаћања и у просеку 90% у укупном промету, али се уочава и виртуелна валута као плаћање за неке услуге.

готовински	306	89	225	90	336	92
кредит	38	11	24	10	28	7,7
виртуелна валута	0	0	1	0	1	0.3
лизинг	0	0	0	0	0	0

Гранична вредност (евро)	2019	%	2020	%	2021	%
испод 10.000	1804	20,53	1803	24,55	2364	13,38
до 50.000	4400	49,28	3627	47,51	4472	53,74
од 50.000-200.000	2018	20,55	1801	22,59	2269	28,99
од 200.000-500.000	668	8,92	328	4,50	240	3,42
изнад 500.000	56	0,72	57	0,85	39	0,47
Σ	8946	100	7616	100	9384	100

Преглед односа броја услуга за готовинске трансакције/ по граници вредности (евро)

На основу анализе броја услуга за готовинске трансакције утврђује се да је до 50.000 € обављено највише у просеку 53% од укупног броја услуга плаћених готовински са трендом повећања 2021. године.

Анализа услуга

Надзор посредника је показао да су њихови налогодавци у 90% случајева за услугама посредовања у промету продаја/куповина/закуп/издавање своје старе (коришћене) непокретности, странке физичка лица.

Услуга	2019	2020	2021
промет кућа (продаја)	6.809	5.959	6.604
промет кућа (куповина)	1144	1156	1.177
промет стана (продаја)	31.246	29.819	32.208
промету стана (куповина)	4.984	4.516	5.080
закуп кућа (закуп)	460	476	216
закуп кућа (издавање)	435	400	419
закуп стана (закуп)	3426	3392	5049
закуп стана (издавање)	6.112	6.148	8.187
закупу стана на дан (издавање)	42	29	152
закупу стана на дан (закуп)	34	12	12
промет посл. простора (куповина)	282	397	449
промет посл. простора (продаја)	1185	1119	1407
закуп посл. простора (закуп)	940	867	965
закуп посл. простора (издавање)	1460	993	1344
промет земљишта	770	1077	1353
промет грађ. земљишта (куповина)	49	200	266
промет грађ. земљишта (продаја)	569	733	929
промет пољ. земљишта (куповина)	56	88	113
промет пољ. земљишта (продаја)	340	578	503

закуп пољ. земљишта (закуп)	0	3	1
закуп пољ. земљишта (издавање)	3	3	
промет гаража (продаја)	622	508	1015
промет гаража (куповина)	31	26	31
Закуп гаража (закуп)	27	14	33
закуп гаража (издавање)	35	50	66
Остало (нпр. шума)	190	166	226

врсте услуга према закљученом пословном односу са посредником

Као што се из приказа види највећа потреба је за прометом станова (продаја/куповина), промет кућа (продаја) и закуп стана (издавање/закуп).

Евидентан је пораст захтева и потреба за услугама у 2021.години, и то за: закуп стана (закуп/издавање), промет посл. простора (продаја), промет (грађ. и пољ.) земљишта и промет гаража (продаја) што је последње године у порасту.

Канали дистрибуције

Непосредно је успостављено пословних односа посредника са странкама у односу на укупан број закључених пословних односа у просеку 85%.

	2019			2020			2021		
Пружање услуга	Усп. Посл. однос	Реали з угово	Вредност ЕУР	Усп. Посл. однос	Реали з угово	Вредност ЕУР	Усп. Посл. однос	Реали з угово	Вредност ЕУР
Непосредно	84387	12854	249,383,221.6	75259	11268	235,896,988.6	84955	14189	366,325,278.9
Видео идентиф.	299	24	294,8	147	29	0	152	8	0
Преко трећег лица	702	179	4,637,731.1	792	196	5,066,171.8	695	243	12,337,707.2
Преко адвоката	17	12	852,415.2	16	9	398,450.4	31	32	3,689,724.4
Преко другог посредника	1758	174	3,470,471.7	2158	853	3,185,101.2	1646	356	6,378,390.5
Други начин	3168	2103	265,102.5	4102	1834	7,800	5845	3169	333,449.4
Σ	90.331	15.346		82.474	14.189		93.324	17.997	

Начин пружања услуга за успостављени/реализован пословни однос са вредностима трансација исказан у валути ЕУР

Степен ризика код посредника ради поступања у надзору инспекције

Год./степен ризика	низак	средњи	висок	Σ упитника
2019	476	104	261	841
2020	675	20	194	889
2021	387	163	196	746

За поступак надзора сачињава се Листа приоритета за инспекцијски надзор према матрици ризика.

Сумњиви извештаји

У анализираном периоду 2019-2021. године од стране посредника у промету и закупу непокретности Управи за спречавање прања новца је укупно достављено 9 извештаја о сумњивим активностима: 2019 – 5, 2020 – 2, 2021 – 2.

Анализом пријава из 2019. године утврђено је да се четири пријаве односе на куповину непокретности у готовини и укупна вредност ових уговора је ЕУР 94.300,00. Наиме, поседници су извршили пријаве сумњивих активности искључиво због сазнања да се купопродаја непокретности врши у готовини, без да постоји сумња у порекло средстава. У све четири пријаве купци и продавци су била физичка лица, на које се члан 46. ЗСПНФТ о организиравању готовинског половања не односи.

Једна од пријава из 2020. године се односила на изнајмивање непокретности од стране лица, нерезидента, које је потписало споразум о признању кривице у вези кривичног дела недозвољено ношење оружја преко државне границе и осуђено је на казну кућног затвора, коју ће одслужити у напред наведеној непокретности.

Пријава из 2021. године је извршена искључиво јер је једно од лица из купопродајног уговора о непокретности, заправо физичко лице нерезидент из земље која подлеже високом степену ризика од прања новца. Друга пријава се односила на изнајмивање непокретности од стране лица, нерезидента, које је потписало споразум о признању кривице у вези кривичног дела недозвољено ношење конвертибилног оружја преко државне границе и осуђено је на казну кућног затвора, коју ће одслужити у напред наведеној непокретности.

Неадекватан квалитет пријављених сумњивих имајући у виду пораст броја закључених уговора и број пријављених сумњивих трансакција

Све остале пријаве се односе на пријаву сумње за финансирање тероризма и њихов приказ дат је у делу процене који се односи на финансирање тероризма.

Адвокати

Улога адвоката у промету непокретности

Уговор о промету непокретности, у име и за рачун странке може да састави адвокат, у ком случају, када помаже у планирању или извршавању трансакција за странку у вези са куповином или продајом непокретности, односно када у име и за рачун странке врши финансијску трансакцију или трансакцију у вези са непокретношћу, постаје обвезник ЗСПНФТ.³⁶ Када је обвезник ЗСПНФТ, односно када учествује у поступку прометовања непокретности, адвокат има одређене дужности према овом закону. Пре свега, дужан је да утврди и провери идентитет странке и прибави податке предвиђене ЗСПНФТ о којима води евиденцију.³⁷ Такође, адвокат је дужан да утврди идентитет стварног власника странке тако што прибавља податке о имену и презимену, датуму и месту рођења и пребивалишту или боравишту стварног власника странке за коу адвокат врши услугу,

³⁶ Члан 4. став 2. ЗСПНФТ.

³⁷ Члан 103. ЗСПНФТ

као и изјаву странке да делује у своје име³⁸ као и да утврди да ли је странка или стварни власник странке функционер, да ли је странка или правно лице које се јавља у власничкој структури странке оф-шор правно лице и да примени појачане радње и мере када успоставља пословни однос са странком из државе која има стратешке недостатке у систему за борбу против прања новца и финансирања тероризма. Адвокат је дужан да Управу за спречавање прања новца обавести о свакој активности за коју постоји основ сумње да се ради о прању новца или финансирању тероризма. Такође, адвокат је дужан и да изради и користи листу индикатора за препознавање лица и трансакција за које постоје основи сумње да се ради о прању новца или финансирању тероризма.³⁹

Приликом састављања уговора о промету непокретности, када је уговорна страна лице која се баве продајом непокретности (Инвеститор), уговор, сходно ограничењу готовинског плаћања из ЗСПНФТ, треба да садржи одредбу о томе да се купопродајна цена мора исплатити преко текућег рачуна, јер лице које се бави продајом непокретности не сме да прими готов новца у износу од 10.000 евра или више, водећи рачуна и о више међусобно повезаних трансакција у наведеном износу.

Дакле, адвокат има важну улогу у поступку прометовања – онда када у истом учествује, будући да услуга адвоката у пословима са непокретностима није законски обавезна. Међутим, услуге адвоката у поступку прометовања непокретности често користе како агенције за посредовање, тако и инвеститори, као и грађани.

Надзор АКЦ

У референтном периоду Адвокатска комора Србије (у даљем тексту АКЦ) је вршила посредну контролу и непосредну контролу обвезника. Посредна контрола је вршена слањем Упитника за процену ризика код адвоката, а садржина упитника је дефинисана тако да обухвати различите облике адвокатских канцеларија из различитих комора у саставу АК Србије. На основу анализе одговора из достављених упитника адвокати су сврстани у различите групе ризика на основу четири критеријума које је комисија дефинисала - величина канцеларије, седиште канцеларије, облик организовања канцеларије и врста адвокатских послова којима се канцеларија бави који даље затим опредељују вршење посредног надзора.

Нису утврђене неправилности за странке адвоката из сектора некретнина.

За потребе ризика од прања новца у сектору некретнина одређен је репрезентативни узорак који чине адвокати који се самостално (инокосно) баве адвокатском професијом и адвокатска ортачка друштва, као и адвокати са седиштем канцеларије у пограничним пределима Републике Србије, са акцентом на адвокатским ортаким друштвима имајући у виду природу и намену тражених података.

Приликом одређивања узорка стављен је акценат на Град Београд као територијалну јединицу на којој се реализује највише инвестиција у сектору некретнина и највећи промет некретнина, као и на пограничне области Републике Србије, па је тако од адвоката који су доставили одговор 39 % са седиштем канцеларије у Граду Београду.

³⁸ Замерка Комитета Манивала и МЕР-а из 2016. године

³⁹ Чл. 57-62. ЗСПНФТ.

Анализом података утврђено је да је 68% адвоката давало правну помоћ, односно извршавало адвокатску услугу у области некретнина. Конкретни правни послови биће описани у даљем тексту.

Адвокати су пружали адвокатске услуге повезане са сектором некретнина углавном физичким лицима, и то у 85% случајева, даље следе странке организоване у форми друштва са ограниченом одговорношћу у 9% случајева, па предузетницима у 4% случајева и у преисталих 2% у осталим формама (ортачко друштво, командитно, итд...). Изражени проценти су за сваку годину референтног периода, са незнатним одступањима.

Од целокупног броја адвокатских услуга 96% су услуге заступања приликом промета непокретности и заснивања закуподавног односа (сачињавање купопродајних уговора, анализа већ сачињених уговора, сачињавање уговора о закупу), 2% су адвокатске услуге извршене за радње које претходе изградњи (сачињавање уговора о заједничкој градњи, уговора о пројектном финансирању...), док 2% услуга чине тзв. остале, разне услуге. Анализирајући апсолутни број ових адвокатских услуга које су адвокати извршили по годинама приметан је пораст броја услуге сачињавања уговора о промету непокретности за око 12% по свакој години референтног периода у односу на претходну.

Странке адвоката којима су пружане услуге из области сектора некретнина су у највећем броју случајева резиденти, с тим што би се у односу на врсту услуге могли извући следећи подаци:

- Највише странака које су нерезиденти или чији су оснивачи нерезиденти има у случајевима пружања адвокатских услуга везаних за закуп некретнина и то до 15%, највише у Граду Београду. Такође, приметан је пораст броја оваквих странака за 12% у 2021. години у односу на 2020. годину.
- Број странака које су нерезиденти или чији су оснивачи нерезиденти којима су пружане услуге везане за купопродају непокретности је испод 1%.
- Број странака које су нерезиденти или чији су оснивачи нерезиденти адвокатске услуге из области грађења (уговора о изградњи, уговора о заједничком грађењу...) је око 5%, такође највише у Граду Београду. Анализом одговора утврђено је да је одређен број адвоката закључивао уговоре, односно потписивао у име и за рачун странке. Тај број адвоката је далеко мањи од 1% и износи свега неколико промила.

Из анализе одговора даље произлази да ни један адвокт није примио исплату новца у име и за рачун странке приликом било ког вида промета непокретности, нити је вршио исплату по овлашћењу странке поводом било ког облика промета непокретности.

Сумњиви извештаји

У анализираном периоду Управи је достављен један извештај о сумњивој активности од стране адвоката, у коме је изражена сумња да физичко лице, у овом случају функционер, поседује више непокретности на територији државе у региону, које нису пријављене Агенцији за спречавање корупције.

Изложеност ризицима адвоката од прања новца у раду у вези са сектором некретнина

Сектор адвоката кроз услуге извршене клијентима из сектора некретнина јесте рањив када је у питању прање новца.⁴⁰ Уколико адвокат не препозна сумњиву активност, у том случају уз адвоката постоје и јавни бележници и банке. Константно се ради на подизању нивоа свести код адвоката о овој проблематици, па напомињемо да ажуриране смернице за процену ризика од прања новца и финансирања тероризма за адвокате садрже посебан одељак који се тиче сектора некретнина.

Кључна улога јавног бележника

Уговор о промету непокретности производи правно дејство онда када га потврди (солемнизује) јавни бележник на чијем се подручју се налази непокретност која је предмет уговора. Пре солемнизације уговора о промету непокретности, јавни бележник врши увид у регистар непокретности или на други начин проверава да ли је предмет уговора о промету непокретности објекат или посебан део зграде за који није издата употребна дозвола или у погледу кога је у току поступак легализације и дужан је да о томе упозори уговорнике и да о томе унесе упозорење у складу са правилима којима је уређена јавнобележничка делатност, а ако се уговорници противе уношењу упозорења, јавни бележник одбија да предузме тражену службену радњу.⁴¹ Такође, ако на основу извршеног увида у посебну евиденцију о уговорима о промету непокретности, утврди да су у суду већ оверени потписи на уговору о промету исте непокретности, да је код јавног бележника или у суду сачињен јавнобележнички запис о промету исте непокретности, односно да је код јавног бележника потврђен (солемнизован) уговор о промету исте непокретности, а продавац је исто лице, јавни бележник је дужан да о томе упозори уговорнике и да о томе унесе упозорење у складу са правилима којима је уређена јавнобележничка делатност, а ако се уговорници противе уношењу упозорења, јавни бележник одбија да предузме тражену службену радњу.⁴² Приликом потврђивања исправе о правном послу, јавни бележник испитује да ли странке имају правну и пословну способност која се тражи за предузимање тог посла и да ли су овлашћене да предузму правни посао, дужан је да објасни странкама смисао правног посла, да им укаже на његове последице и да испита да ли је правни посао дозвољен, односно да није у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима.⁴³ Имајући у виду да јавни бележник није заступник странке, већ лице које је овлашћено да обавља послове одређене Законом о јавном бележничштву, то не сме посредовати у закључењу правних послова, преузети јемство или дати друго обезбеђење странци у вези неке службене радње, а дужан је да води рачуна да ни лица која код њега раде не предузимају такве радње.⁴⁴

Битно је истаћи да су, са аспекта изворних послова јавних бележника који се односе на промет непокретности, а које надлежности јавног бележника могу да укажу на већи ризик, у току 2018. године и 2019. године измењени прописи који се између осталог односе и на промет непокретности изграђених без одобрења за изградњу (Закон о озакоњењу објекта⁴⁴ и Закон о планирању и изградњи), и којим прописима је

⁴⁰ Уговор о располагању непокретностима пословно неспособних лица закључује у облику јавнобележничког записа, а не облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе као у случају пословно способних лица. Члан 4. и Чл. 82. и 93. Закона о јавном бележничштву.

⁴¹ Чл. 4а и 4б Закона о промету непокретности.

⁴² Члан 93ђ Закона о јавном бележничштву

⁴³ Члан 52. став 1. и 3. Закона о јавном бележничштву.

⁴⁴ „Службени гласник РС“, бр. 96/2015, 83/2018, 81/2020 – УС и 1/2023 – УС.

конституисана забрана располагања ових објеката и спречен промет истих, што утиче на умањење ризика од прања новца и финансирања тероризма.⁴⁵

Поред тога, када сачињава или потврђује (солемнизује) исправе у вези са прометом непокретности, јавни бележник постаје обвезник ЗСПНФТ и има одређене дужности.

Јавни бележник је дужан да утврди и провери идентитет странке и прибави податке предвиђене ЗСПНФТ о којима води евиденцију⁴⁶. Такође, јавни бележник је дужан да утврди идентитет стварног власника странке тако што прибавља податке о имену и презимену, датуму и месту рођења и пребивалишту или боравишту стварног власника странке за коју јавни бележник врши услугу, као и изјаву странке да делује у своје име.⁴⁷

Потребно је и да утврди да ли је странка или стварни власник странке функционер, да ли је странка или правно лице које се јавља у власничкој структури странке оф-шор правно лице и да примени појачане радње и мере када успоставља пословни однос са странком из државе која има стратешке недостатке у систему за борбу против прања новца и финансирања тероризма, као и да јој на њен захтев достави одређене податке. Јавни бележник је дужан и да Управу за спречавање прања новца обавести о свакој активности за које постоји основи сумње да се ради о прању новца или финансирању тероризма. О овим и другим подацима које прикупља, јавни бележник је дужан да води евиденцију. Такође, јавни бележник је дужан и да изради и користи листу индикатора за препознавање лица и трансакција за које постоје основи сумње да се ради о прању новца или финансирању тероризма.⁴⁸

Приликом састављања, односно солемнизације уговора о промету непокретности, јавни бележник упознаје странку која је лице које се бави продајом непокретности са ограничењем готовинског пословања из ЗСПНФТ и у уговор о купопродаји уноси одредбу да се купопродајна цена плаћа преко рачуна, а као доказ да је трансакција у износу од 10.000 евра или више реализована преко рачуна, може бити потврда из банке.

Дакле, с обзиром на делатности и услуге које обавља, а на основу овлашћења из Закона о промету непокретности и Закона о јавном бележништву и дужности из ЗСПНФТ, више је него јасно да кључну улогу у овом сектору има јавни бележник.

Јавнобележничка комора је извршила анализу достављених података из евиденције јавних бележника⁴⁹ са подручја 62 основна суда у Републици Србији, из које произлази следеће:

У периоду од 01.01.2019. године до 31.12.2021. године јавни бележници су потврдили или сачинили укупно **822.031** исправа – од чега 576.067 исправе које се односе на правне послове поводом промета непокретности и 73.779 исправа које се односе на заложне изјаве.

Може се констатовати да око 79% исправа које су сачињене, односно потврђене од јавних бележника односи се на правне послове поводом промета непокретности.

Сумњиви извештаји бележника

⁴⁵ Члан 106. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 83/2018) и члан 28. Закона о изменама и допунама Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС”, бр. 83/2018).

⁴⁶ Члан 103. ЗСПНФТ

⁴⁷ Замерка Комитета Манивал, МЕР из 2016. године

⁴⁸ Члан 4. став 3 и чл. 57-62. ЗСПНФТ.

⁴⁹ Подаци су прикупљени од стране јавних бележника који у време вршења посредног надзора обављају јавнобележничку делатност и истим нису обухваћене јавнобележничке канцеларије које су престале са радом у извештајном периоду

У анализираном периоду 2019-2021. године од 763 укупно поднетих извештаја Управи за спречавање прања новца о сумњивим активностима од стране јавних бележника, 574 се односи на сектор некретнина.

Укупан новчани износ који је садржан у извештајима о сумњивим активностима које се односе на сектор некретнина у анализираном периоду износи ЕУР 81.127.171,79 (РСД 1.184.690.576,43, ЕУР 70.945.078,62 и ЦХФ 73.500,00).

Најчешћи разлози за пријаву су били: цена непокретности исплаћена у готовини (кршење одредбе која регулише ограничење готовинског пословања), цена непокретности знатно виша или нижа од процењене тржишне вредности непокретности, цена непокретности исплаћена у целости пре закључења/овере уговора, располагање непокретности у кратком року након њеног стицања, непознат начин плаћања непокретности, лица-учесници у правном послу доводе се у везу са криминалним активностима или су препозната као лица повезана са лицима из криминалног миљеа, нелегална градња (продавац ухапшен због нелегалне градње), купопродаја непокретности у поступку легализације, сумња да лице не купује непокретност за себе, већ за другог, као учесник у послу евидентира се функционер, страни држављани се јављају као купци непокретности у Републици Србији, при чему постоји сумња у порекло новца и у делатност којом се баве, предујам (капара) се даје у високом износу за који не постоји јасно образложење и сл.

Након извршене анализе поднетих извештаја одлучено је да се подаци садржани у извештајима доставе следећим органима: БИА (2 иницијативе), ВЈТ (9 иницијатива), ТОК (1 иницијатива), Пореска управа (16 иницијатива), МУП (2 иницијативе)⁵⁰.

Предмет извештаја о сумњивим активностима било је укупно 993 домаћих физичких лица (од чега се њих 22 изјаснило као функционер или као члан уже породице функционера), укупно 49 страних физичких лица, 137 домаћих правних лица регистрованих у форми д.о.о; 2 предузетника, као и 7 страних правних лица.

Управа је у сарадњи са Комором јавних бележника организовала више обука које су првенствено биле усмерене на конкретене случајеве и ситуације на које треба обатити пажњу, побољшање пријављених извештаја о сумњивим активностима. јавни бележници су схватили своју улогу у систему спречавања прања новца и финансирања тероризма и и дају значајан допринос систему борбе против прања новца.

Улога других релевантних обвезника – банке, даваоци финансијског лизинга, рачуновође, ревизори, брокери

ДРУГИ ОБВЕЗНИЦИ ПО ЗАКОНУ О СПРЕЧАВАЊУ ПРАЊА НОВЦА И ФИНАНСИРАЊА ТЕРОРИЗМА И СЕКТОР НЕКРЕТНИНА

Како би се анализирала свеобухватана слика и стање по питању повезаности са сектором некретнина у најширем смислу, у обзир је узет и правни оквир других значајних обвезника, као и анализе у вези са странкама из сектора некретнина код других

⁵⁰ Треба напоменути да је у појединим предметима које води Управа садржано више различитих пријава бележника које се односе на иста лица и догађаје, дакле, представљају допуну већ поднетих извештаја, тако да у наведеним случајевима иницијативе Управе садрже податке из већег броја извештаја о сумњивим активностима које су поднели обвезници.

обвезника, оцена ризичности клијената, начин праћења пословања ових странака, приступ који користе обвезници за странке из високоризичног сектора и др.

У том смислу подаци су прикупљани и за финансијски сектор, тачније од пословних банака, финансијског лизинга, факторинг друштава и обвезника са тржишта капитала, као и од обвезника из нефинансијског сектора - рачуновођа, ревизора.

БАНКАРСКИ СЕКТОР И НЕКРЕТНИНЕ

Поред издавања кредита за сектор непокретности (стамбени кредити, инвестициони кредити за изградњу непокретности и други),⁵¹ значај банкарског сектора за спречавање прања новца у сектору непокретности произлази из чињенице да због појединих ограничења у коришћењу готовине, плаћања у сектору непокретности у одређеним случајевима морају бити извршена преко банке.

Прво такво ограничење односи се на поменуто забрану да лице које се бави продајом непокретности у Републици Србији од странке или трећег лица прими готов новац за њихово плаћање у износу од 10.000 евра или више, водећи рачуна и о више међусобно повезаних трансакција, а што проверавају и банке када су та лица њихови клијенти (нпр. када странка уплаћује готов новац на свој пословни рачун). Ово је посебно значајно када су у питању Инвеститори који, у складу са овим ограничењем, за продату непокретност не смеју примити готов новац у наведеном износу, већ се наведени износ мора уплатити на рачун Инвеститора. С обзиром на то да је Инвеститор странка банке, она је дужна да примењује све радње и мере из ЗСПНФТ и да проверава поштовање поменутог ограничења. Посебно је у овом смислу значајно прибављање и процена веродостојности података о пореклу имовине која је или ће бити предмет пословног односа што је мера чији је циљ да се спречи улазак нелегално стечене имовине у финансијски систем.

Друго такво ограничење односи се на сва плаћања правних лица и предузетника. Законом о обављању плаћања правних лица, предузетника и физичких лица која не обављају делатност⁵² прописано је да су правна лица и предузетници су дужни да отворе текући рачун код банке (односно Управе за трезор у случају буџетских корисника), да воде новчана средства на том рачуну и врше платне трансакције преко тог рачуна.⁵³ Ово се примењује се и на сва лица када обављају платни промет са иностранством, а у складу са прописима о девизном пословању.⁵⁴

Дакле, при промету непокретности, банкарски сектор може бити заобиђен само у случају директне продаје непокретности између два физичка лица која нису Инвеститори, тј. између грађана.

Даваоци финансијског лизинга изложени су сектору некретнина у случају да у својој понуди имају лизинг непокретности, што је ретко случај. Као и други обвезници, даваоци финансијског лизинга дужни су да примене све радње и мере из ЗСПНФТ.

⁵¹ При чему је могуће и да банка резиденту – физичком лицу одобри кредит у девизама ради куповине непокретности у земљи. Члан 25. Закона о девизном пословању.

⁵² „Службени гласник РС“, бр. 68/2015.

⁵³ Члан 2. став 1. Закона о обављању плаћања правних лица, предузетника и физичких лица која не обављају делатност. Поред тога, у складу са чланом 3. став 1. овог закона правна лица и предузетници су дужни да динаре примљене у готовом по било ком основу уплате на свој текући рачун у року од седам радних дана. Услови и начин плаћања у готовом новцу у динарима за правна лица и предузетнике прописани су Правилником о условима и начину плаћања у готовом новцу у динарима за правна лица и за физичка лица која обављају делатност („Службени гласник РС“, бр. 77/2011) који је донео министар финансија.

⁵⁴ Члан 32. став 1 Закона о девизном пословању.

Број странака повезаних са сектором некретнина у банкарском сектору на дан 31.12.2021. године и промет који се односи на послове директно повезане са сектором непокретности⁵⁶ може се видети из табеле која следи:

Сумњиви извештаји банака

У анализираном периоду 2019-2021. године од 2711 укупно поднетих извештаја Управи за спречавање прања новца о сумњивим активностима од стране пословних банака, 79 се односи на сектор некретнина. Анализом поднетих извештаја о сумњивим активностима које се односе на сектор некретнина уочено је да су најчешћи разлози за пријаву били: уплата позајмица оснивача за ликвидност приведенем друштву које се бави изградњом; уплата позајмица оснивача за ликвидност приведенем друштву након које се врши куповина непокретности; приливи са рачуна у иностранству, након чега следи куповина непокретности; зајмови имеђу физичких лица, након чега следи куповина непокретности

На основу расположивих података, код 47 извештаја о сумњивим активностима приликом пријаве од стране пословних банака наведен је индикатор број, који се односи на трансакције које нису у складу са уобичајеном, односно очекиваном активношћу странке.

Рачуновође

Обвезници Закона о спречавању прања новца и финансирања теоризма су предузетници и правна лица која се баве пружањем рачуноводствених услуга субјектима који немају своје рачуноводство. Обвезницима у смислу напред наведеног закона се не сматрају

Странке повезане са сектором некретнина	Број странака		Остварен промет у сврима	
Укупно	95.000		4.100.000.000	
Физичка лица - инвеститори	364		41.110.278	
	Резиденти 354	Нерезиденти 10	Резиденти 38.609.329	Нерезиденти 2.500.949
Посредници у промету и закупу непокретности	1.275		695.026.800	
	Резиденти 1.273	Нерезиденти 2	Резиденти 694.766.944	Нерезиденти 259.856
Пољопривредна газдинства	46		1.289.344	
Друштва са ограниченом одговорношћу	21.931		998.590.355	
	Резиденти 21.890	Нерезиденти 41	Резиденти 994.774.937	Нерезиденти 3.815.418

привредни субјекти који имају сопствено (интерно) рачуноводство.

⁵⁵ Основни извор информација коришћен за потребе овог Извештаја је упитник који је за потребе израде процене ризика упућен свим банкама и даваоцима финансијског лизинга (у даљем тексту: Упитник), затим јавно доступне евиденције и подаци, евиденције и подаци којима располаже НБС (пре свега подаци о платном промету са иностранством који се односе на промет некретнина), подаци о налазима посредног и непосредног надзора, као и искуство надзорног органа. Иако су све банке и даваоци финансијског лизинга доставили попуњен Упитник поједине банке нису дале одговор на сва питања, односно неке су на поједина питања одговориле са резервом. Разлог за овакво поступање лежи како у недостатку појединих евиденција тако и у техничким ограничењима појединих банака да доставе одређени податак.

⁵⁶ Достављени подаци се односе на банке које су биле у могућности одговоре на захтеве из Упитника

У складу са Законом о рачуноводству⁵⁷ вођење пословних књига и састављање финансијских извештаја правно лице, односно предузетник може поверити уговором правном лицу или предузетнику, који је уписан у Регистар пружалаца рачуноводствених услуга.

Највише рачуновођа⁵⁸ је у референтном периоду било у средњем степену ризика од прања новца, затим ниском степену ризика, а у високом степену ризика је било 5,38% рачуновођа.

На основу прикупљених података може се извести закључак да су странке из сектора некретнина најчешће друштва са ограниченом одговорношћу, и то резиденти.

Најчешће су регистровани за Изградња стамбених и нестамбених зграда, а потом Делатност агенција за некретнине и Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима.

Већини странака из сектора некретнина у референтном периоду рачуновође су пружале свеобухватне рачуноводствене услуге.

Од странака из сектора некретнина, највише је било резидената чији је приход био до 50.000 евра (32,94%), затим оних чији је годишњи приход био између 50.000 и 200.000 евра (30,54%), затим изнад 500.000 евра (24,28%), а потом између 200.000 и 500.000 евра (12,24%). Ниједан од рачуновођа није примио неку од виртуелних валута за своју услугу од странака из сектора некретнина.

Рачуновође су, на основу израђених анализа ризика, највећи број својих странака из сектора некретнина сврставале у низак ризик. У висок степен ризика сврстано је 2,71% странака. Из претходно наведеног може се закључити да рачуновође нису, приликом анализе странака, у пуној мери примениле закључке из Националне процене ризика од прање новца, у којој је сектор некретнина процењен као високоризичан.

Код већине странака из сектора некретнина стварни власници су држављани Републике Србије, осим у једном случају где је лице из суседне државе.

Двоје рачуновођа је имало странке које су или у чијој се власничкој структури јавља офшор правно лице као и странке које нису биле физички присутне приликом утврђивања и провере идентитета при успостављању пословног односа.⁵⁹

Сумњиви извештаји рачуновођа

У анализираном периоду Управи су достављена 4 извештаја која се односе на сектор некретнина, од којих по два током 2020. и 2021. године, док 2019. године није било

⁵⁷ „Службени гласник РС“, бр. 73/2019 и 44/2021 – др. закон.

⁵⁸ Процена ризика је извршена на основу репрезентативног узорка контролисаних рачуновођа које су имале успостављен пословни однос са 4268 странака, од ког броја је 185 странака било из сектора некретнина, што износи око 4% од укупног броја странака.

⁵⁹ Рачуновођа и ревизор би, између осталог, требало да контролишу и примену поменутог ограничења да лице које се бави продајом робе, непокретности или вршењем услуга у Републици Србији од странке или трећег лица прими готов новац за њихово плаћање у износу од 10.000 евра или више, водећи рачуна и о више међусобно повезаних трансакција. Ово је посебно значајно када рачуноводствене, односно ревизорске услуге (уколико је странка обвезник ревизије) пружа Инвеститору, а значајне су и ситуације када услуге пружају трговцу грађевинског материјала, извођачу, подизвођачу или другом лицу које учествује у изградњи објекта. Поред тога, рачуновође и ревизори, као обвеници ЗСПНФТ су дужни да примењују одговарајуће радње и мере из овог закона. Значај улоге рачуновође и ревизора са аспекта превенције и заштите од прања новца лежи у чињеници да рачуновођа и ревизор могу бити у доброј позицији да одговоре на специфичне ризике од ПН/ФТ (па тако и у сектору некретнина), због тога што имају приступ информацијама о трансакцијама и активностима поменутих лица (пре свега Инвеститора), када се за то користе њихове услуге. Ово је посебно значајно јер Инвеститори нису обвезници ЗСПНФТ и нису дужни да предузимају радње и мере прописане тим законом.

пријава. Пријаве се односе на пореске неправилности правних лица која се баве грађевинском делатношћу.

Наведени предмети су прослеђени Пореској управи на даље поступање од којих је за једно правно лице утврђена пореска обавеза са припадајућом каматом, док је у контроли друга два привредна друштва пореска контрола није била могућа јер је порески обвезник био недоступан након чега је истим одузет ПИБ.

Друштва за ревизију

Комисија за хартије од вредности је надзорни орган који контролише друштва за ревизију везано за спречавање прања новца и финансирања тероризма и по основу контроле квалитета ревизије финансијских извештаја. Сходно Закону о ревизији законска ревизија је обавезна за редовне годишње финансијске извештаје великих и средњих правних лица разврстаних у складу са законом којим се уређује рачуноводство, јавних друштава у складу са законом којим се уређује тржиште капитала независно од њихове величине, као и свих правних лица, односно предузетника чији укупан приход остварен у претходној пословној години прелази 4.400.000 евра.

Од укупно 78 друштва за ревизију, 72 су учествовала у изради анализе ризика од ПНФТ у сектору некретнина и доставила одговоре. Од 36 друштава за ревизију која имају странке из сектора некретнина, 30 су сврстана у низак степен ризика од прања новца и финансирања тероризма, док је 6 друштава сврстано у средњи степен ризика.

Укупан број странака из сектора некретнина представља само 2,69% од укупног броја странака свих друштава за ревизију. Од укупног броја странака из сектора некретнина 4,23% чине странке нерезиденти. Промет ових клијената креће се између 50-200.000,00 евра.

Основни начин успостављања пословног односа са странкама из сектора некретнина је лично са странком која је физичко лице или заступником странке која је правно лице.

Највише клијената друштава за ревизију из сектора некретнина су друштва са ограниченом одговорношћу.

		Збирни приходи				Број клијената				
		до 50.000	50.000-200.000	200.000-500.000	500.000-	ФИЗИЧКА ЛИЦА	ДОО	ПРЕДУЗЕТНИК	ПОЉОПРИВРЕДНО ГАЗДИНСТВО	ОСТАЛЕ ФОРМЕ
Друштва за ревизију	резидент	243	302	0	451	157	805	18	0	60
	нерезидент	0	0	22	0	0	22	0	0	0

Табела: Број клијената и збирни приходи странака из сектора некретнина друштава за ревизију

Брокерско-дилерска друштва, овлашћене банке, депозитари, друштва за управљање инвестиционим фондовима

У свеобухватној процени ризика укључено је и тржиште капитала, које обухвата трговину финансијским инструментима сходно одредбама Закона о тржишту капитала, а које у билансној суми учествује са мање од 2% у укупном финансијском систему у Републици Србији. Комисија за хартије од вредности спровела је анализу код својих

обвезника: брокерско-дилерских друштава, овлашћених банака, депозитара, друштава за управљање инвестиционим фондовима и друштава за ревизију, који су иначе обвезници Закона о СПНФТ. Комисија за хартије од вредности упутила је укупно 137 упитника свим својим обвезницима из финансијског и нефинансијског сектора.

Тржиште капитала

Обвезник	Укупан број обвезника	Укупан број клијената из сектора некретнина
БДД	15	4
Овлашћена банка	7	2
ДЗУ	4	3
Депозитар	4	0

Анализом одговора је утврђено да услуге које су пружане странкама из сектора некретнина обухватају отварање и вођење рачуна финансијских инструмената, пружање инвестиционих савета и портфолио услуга, као и услуге трговања.

Најчешћа форма странака из сектора некретнина које имају обвезници Комисије за хартије од вредности су друштва са ограниченом одговорношћу. Када су у питању нерезидентни клијенти, сви нерезидентни клијенти су у правној форми друштава са ограниченом одговорношћу. Ниједан клијент из сектора некретнина нема траст у власничкој структури нити седиште у некој од офшор земаља или пореских рајева.

Анализом података из упитника утврђено је да већина клијената из сектора некретнина са тржишта капитала Комисије за хартије од вредности основано у форми друштава са ограниченом одговорношћу која у просеку остварају годишње приходе до 50.000 евра.

Клијенти који долазе из сектора некретнина регистровани су са претежном делатношћу Изградња стамбених и нестамбених зграда, док је највише странака из сектора некретнина овлашћених банака и друштава за управљање инвестиционим фондовима регистровано са претежном делатношћу Инвестирање у изградњу.

		Збирни приходи				Број клијената				
		до 50.000	50.000-200.000	200.000 - 500.000	500.000 -	ФИЗИЧКА ЛИЦА	ДОО	ПРЕДУЗЕТИК	ПОЉОПРИВРЕДНО ГАЗДИНСТВО	ОСТАЛЕ ФОРМЕ
БД Д	резидент	27	9	0	3	0	9	0	1	25
	нерезидент	6	6	0	0	0	4	0	0	0
ОБ	резидент	367	49	11	25	0	11 7	2	0	0
	нерезидент	24	0	0	0	0	8	0	0	0
ДЗ У	резидент	67	7	0	4	0	20	4	0	0
	нерезидент	3	0	0	135	0	1	0	0	0

Број клијената и збирни приходи странака обвезника Комисије за хартије од вредности из сектора некретнина

Факторинг

Од свих активних факторинг друштава, само једно факторинг друштво је имало странке из сектора некретнина – и то у 2019 – 6, у 2020 – 9, а у 2021 – 5 странака из сектора некретнина. Наведено факторинг друштво има седиште у Београду, и његов стварни власник је држављанин Републике Србије.

Све странке у наведеном периоду су били резиденти, и то 18 друштава са ограниченом одговорношћу и две странке као остале форме организовања и факторинг друштво сврстало је ове стране у висок ризик од прања новца и финансирања тероризма. Пословни односи су закључени непосредно. Највећи број ових странака остварује промет изнад ЕУР 500.000,00. Када је у питању делатност странака, 60% странака се бавило изградњом, извођењем радова 30%, док су се преостале странке бавиле закупом пословног простора.

Утврђене неправилности код обвезника у току рада надзорних органа

Посредан надзор обвезника у референтном периоду од стране надзорних органа (Управа и МУСТ) утврдио је да процентуално има највише неправилности које се односе на: утврђивање стварних власника и идентификацију странака (32%), праћење странака сходно утврђеном нивоу ризика (34%), несачињавање годишњег извештаја о извршеној унутрашњој контроли и предузетим мерама (34%), недостављање одлуке о именовању овлашћеног лица и његовог заменика Управи (28%), невођење евиденција о странкама и пословним односима у складу са законом, или на прописан начин (28%), непостојање поступка за утврђивање функционера и офшор правних лица (30%), недоношење годишњег програма стручног образовања и усавршавања запослених (26%), законом прописане листе индикатора нису усвојене (24%), нису донете процедуре везано за СПНФТ (21%), није израђена анализа ризика странака у складу са Смерницама (18%), није извршена класификација странака сходно нивоу ризика (17%).

Остале неправилности уочене у посредном надзору јављале су се у знатно мањем проценту.

Непосредан надзор обвезника од стране надзорних органа (Управа, МУСТ и НБС) и најчешће неправилности које су уочене у односу на укупан број извршених контрола: анализа ризика није урађена или није урађена у складу са Смерницама (44), није вршена идентификација странака или није вршена у складу са законом (71), овлашћена лица и заменици нису именовани или одлука о именовању није достављена Управи (25), нису вођене евиденције о странкама или исте нису садржале све прописане податке (24), интерне процедуре, индикатори и поступци нису донети (10), неправилности које се односе на готовинске трансакције (4).

Неправилности које су уочене у односу на укупан број извршених контрола 2019-2021 повезаних са сектором некретнина збирно

Надзорни орган	Управа за спречавање прања новца	Министарство унутрашње и спољне трговине	Народна банка Србије
----------------	----------------------------------	--	----------------------

Врста надзора	Посредан надзор	Непосредан надзор	Изрече не казне у еурима	Посредан надзор	Непосредан надзор	Изрече не казне у еурима	Посредан надзор	Непосредан надзор	Изрече не казне у еурима
Број утврђених неправилности	94	108		1071	60	833 еура	/	8	118.333 еура

МУСТ

Број обављених надзора тржишне инспекције

Период	Непосредно	Канцеларијски/Посредно	Саветодавно	Укупно
2019-2020	407	1730	156	2353
2021	397	746	/	1143
Укупно:	804	2476	156	3496

Број контрола, предузетих мера инспектора и пресуда судова

Год.	Назив контролисане услуге	Број контрола (посредан/непосредан)	ПРЕДУЗЕТЕ МЕРЕ		Број пресуда
			управна мера-решење	привредни преступи и прекршаји	
2019	ПОСРЕДОВАЊЕ	929	8	26	2
2020	ПОСРЕДОВАЊЕ	1208	2	18	0
2021	ПОСРЕДОВАЊЕ	1143	4	16	0
		3280	14	60	2

На основу поднетих пријава и захтева за покретање прекршајног поступка судови су донели 2 пресуде којима су изречене: обустављање поступка због застарелости; новчана казна за правно лице у висини од 80.000,00 РСД и одговорно лице у висини од 20.000,00 РСД.

У овој табели приказан је број извршених инспекцијских надзора и предузетих мера, где се уочава смањење предузетих мера у 2021. години.

Увидом у достављене пресуде надлежних судова за поднете захтеве за покретање прекршајног поступка и поднете пријаве за привредне преступе претходних година, утврђене су новчане казне сходно Закону о СПН/ФТ.

Проблем у надзору је недовољан број инспектора и константан одлив кадра. 2019. године на овим пословима радило је 34 инспектора, док 2021. године овај посао обавља 30 инспектора.

Извори могућих ризика/рањивости – јавни извршитељ и стечајни управник

Непокретност такође може продати јавни извршитељ, сходно Закону о извршењу и

обезбеђењу⁶⁰ и продаја непокретности се може спровести јавним надметањем, у складу са одредбама Закона о стечају⁶¹, а и један и други начин прометовања не подлеже обавезама из ЗСПНФТ.

Јавни извршитељ

Закона о извршењу и обезбеђењу, регулисани су случајеви продаје непокретности непосредном погодбом, ради намирења потраживања. Уговор о продаји непокретности непосредном погодбом закључују у писменом облику купац и јавни извршитељ, у име и за рачун извршног дужника, или лице које обавља комисионе послове продаје, у своје име а за рачун извршног дужника. Уговор се доставља пореској управи и јединици локалне самоуправе, према месту налажења непокретности. Споразум о продаји непокретности непосредном погодбом и уговор о продаји непосредном погодбом не подлежу солемнизацији од јавног бележника и то је изузетак од обавезе да се уговор о промету непокретности закључује у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе.⁶²

Ипак, јавни извршитељ има код банке најмање један наменски рачун на своје име. На наменски рачун јавног извршитеља уплаћују се средства остварена у извршном поступку и поступку обезбеђења. Јавни извршитељ је дужан да средства која су уплаћена на наменски рачун ради намирења извршног повериоца пренесе без одлагања на рачун извршног повериоца. Јавни извршитељ има и најмање један посебан рачун за уплату накнаде за рад и накнаде трошкова.⁶³ Да ли је странка јавни извршитељ, банка може утврдити увидом у именик јавних извршитеља, који се налази на интернет страници Коморе јавних извршитеља⁶⁴. Дакле, при успостављању пословног односа (отварање рачуна), односно вршења трансакције са странком која је јавни извршитељ, банка је дужна да примени одговарајуће радње и мере у складу са анализом ризика, као и да Управи за спречавање прања новца достави податке о свакој сумњивој трансакцији и готовинској трансакцији у износу од 15.000 евра или више.

Упоредноправно постоје системи у којима су јавни извршитељи обвезници прописа из области спречавања прања новца и финансирања тероризма, као што су Словачка Република, Република Албанија, Велико Војводство Луксембург, Краљевина Белгија и Република Бугарска, Република Мали, а постоје и друге државе у којима јавни извршитељи имају само поједине обавезе у складу са прописима о спречавању прања новца и финансирања тероризма.⁶⁵

Стечајни управник

Сходно одредбама Закона о стечају, стечајни управник води послове и заступа стечајног дужника, осим ако је овим законом другачије одређено. У оквиру тих радњи стечајни управник може учествовати и у закупу и у продаји непокретности. Уз обавештавање стечајног судије и уз добијање сагласности одбора поверилаца, стечајни управник предузима радње од изузетног значаја, као што су између осталих, узимање кредита или зајма, издавање у закуп имовине и друге сличне радње. Такође, по доношењу решења о

⁶⁰ „Службени гласник РС“, бр. 106/2015, 106/2016 – аутентично тумачење, 113/2017 – аутентично тумачење, 54/2019, 9/2020 – аутентично тумачење и 10/2023.

⁶¹ „Службени гласник РС“, бр. 104/2009, 99/2011 – др. закон, 71/2012 – УС, 83/2014, 113/2017, 44/2018 и 95/2018.

⁶² Члан 185. Закона о извршењу и обезбеђењу.

⁶³ Члан 500. Закона о извршењу и обезбеђењу.

⁶⁴ Овај именик је доступан на следећем линку: <https://komoraizvrstelja.rs/imenik-javnih-izvrstelja/>.

⁶⁵ Закључци упоредноправне анализе коју је спровела Управа за спречавање прања новца на основу података прибављених преко Егмонт групе финансијско-обавештајних служби.

банкротству, стечајни управник започиње и спроводи продају целокупне имовине, имовинске целине или појединачне имовине стечајног дужника, односно продају стечајног дужника као правног лица (начин уновчења), у складу са овим законом и националним стандардима за управљање стечајном масом. Продаја непокретности спроводи се јавним надметањем.⁶⁶

Лица која учествују у поступку продаје су дужна да уплате депозит на текући рачун стечајног дужника који се води код пословне банке или да положи банкарску гаранцију, у ком случају је банка дужна да примени одговарајуће радње и мере у складу са анализом ризика, као и да Управи за спречавање прања новца достави податке о свакој сумњивој трансакцији и готовинској трансакцији у износу од 15.000 евра или више. Подаци везани за продају непокретности налазе се на сајту Агенције за лиценцирање стечајних управника и јавно су доступни⁶⁷, а списак стечајних управника налази се на сајту Агенције за лиценцирање стечајних управника⁶⁸.

Упоредноправно постоје системи у којима су стечајни управници обвезници прописа из области спречавања прања новца и финансирања тероризма, као што су Словачка Република, Република Албанија, Велико Војводство Луксембург, Република Летонија и Република Малта, а постоје и друге државе у којима стечајни управници имају само поједине обавезе у складу са прописима о спречавању прања новца и финансирања тероризма.⁶⁹

УПОТРЕБА ГОТОВИНЕ У СЕКТОРУ НЕКРЕТНИНА

Сектор некретнина је у свим досадашњим националним проценама ризика од прања новца и финансирања тероризма оцењен као високоризичан између осталог због могућности пласирања готовог новца било кроз инвестирање у изградњу, било кроз куповину непокретности за готовину.

Према подацима РГЗ-а, укупан обим новчаних средстава уложених у промет непокретности у 2019. години износио је 4,1 милијарде евра, у 2020. години 4,2 милијарде евра, а у 2021. години 6,1 милијарде евра (што је за 45% више у односу на претходну годину). Највећи удео у промету непокретности реализовали су резиденти физичка лица.

	2019	2020	2021
Вредност реализованих купопродајног уговора са странкама РЕЗИДЕНТИМА које су :			
Физичка лица	3,118,859,332 €	3,232,534,511 €	4,649,002,734 €
Правна лица	898,034,847 €	921,155,493 €	1,520,532,992 €
УКУПНО РЕЗИДЕНТИ	4,016,894,179 €	4,153,690,004 €	6,169,535,726 €
Вредност реализованих купопродајног уговора са странкама НЕРЕЗИДЕНТИМА које су :			
Физичка лица	94,999,410 €	67,092,042 €	124,090,840 €
Правна лица	6,934,369 €	14,191,884 €	5,996,039 €
УКУПНО НЕРЕЗИДЕНТИ	101,933,779 €	81,283,926 €	130,086,879 €
УКУПНО ПРОМЕТ	4,118,827,958 €	4,234,973,930 €	6,299,622,605 €

Табела : Промет непокретности по врсти странке у периоду од 2019. до 2021. године

У већини случајева плаћања у овом сектору вршена су у готовини, а мањи део из кредита.

Година	Кредит	Готовина
--------	--------	----------

⁶⁶ Чл. 19, 28 и 131-133. Закона о стечају.

⁶⁷ Огласи за продају непокретности доступни су на следећем линку: <https://alsu.gov.rs/stecaj/oglasji/>.

⁶⁸ Овај списак је доступан на следећем линку: <https://alsu.gov.rs/stecajni-upravnik/imenik-stecajnih-upravnika/stecajni-upravnici/>.

⁶⁹ Закључци упоредноправне анализе коју је спровела Управа за спречавање прања новца на основу података прибављених преко Егмонт групе финансијско-обавештајних служби.

			УКУПНА ВРЕДНОСТ ПРОМЕТА
2019	576,635,914.12 €	3,542,192,043.88 €	4,118,827,958 €
2020	592,896,350.20 €	3,642,077,579.80 €	4,234,973,930 €
2021	944,943,390.75 €	5,354,679,214.25 €	6,299,622,605 €

Табела : Промет непокретности по начину плаћања у периоду од 2019. до 2021. године

На основу прикупљених података из купопродајних уговора утврђено је да је у 2021. години 15% свих непокретности плаћено из кредитних средстава, што је за 1% више у поређењу са 2020. годином.

Година	Земљиште	Објекти	Посебни делови објекта	Станови	Мешовити уговори	Све врсте промета (укупно) %
2019	1%	10%	25%	28%	4%	14%
2020	1%	9%	29%	33%	4%	14%
2021	1%	9%	30%	34%	3%	15%

Табела : Удео плаћања из кредита по врстама непокретности у периоду од 2019. до 2021. године

Из кредита се најчешће плаћају станови. У 2021. години 34% прометованих станова у Републици Србији је плаћено кредитним средствима, што је такође за 1% више у поређењу са 2020. годином.

Према подацима банака у 2021. години код 409 кредита је извршена превремена отплата у целости у року од годину дана од дана пуштања кредита у коришћење – 407 одобренних резидентима и 2 нерезидентима. У том смислу се бележи тренд смањења, јер је у 2019. било 2.103, а у 2020. години 1.184 кредита код којих је за годину дана и мање дошло до отплате одобреног кредита. По броју овако отплаћених кредита у 2021. години доминирају пољопривредна газдинства, али се по просечној вредности кредита издвајају друштва са ограниченом одговорношћу.

СТРАНКА	УКУПАН БРОЈ ПРЕВРЕМЕНО ОТПЛАЋЕНИХ КРЕДИТА	УКУПНА ВРЕДНОСТ ПРЕВРЕМЕНО ОТПЛАЋЕНИХ КРЕДИТА	ПРОСЕЧНА ВРЕДНОСТ ПРЕВРЕМЕНО ОТПЛАЋЕНОГ КРЕДИТА
Резиденти			
Пољопривредна газдинства	240	746,968.55 €	3,112.37 €
Физичка лица	140	7,208,908.09 €	51,492.20 €
ДОО	26	61,716,767.00 €	2,373,721.81 €
Предузетници	1	7,000.00 €	7,000.00 €
Нерезиденти			
Физичка лица	2	159,552.07 €	79,776.04 €

Табела. Број и вредност кредита код којих је извршена превремена отплата у целости у року од годину дана од дана пуштања кредита у коришћење у 2021. години

За готовину је прометовано 85-86% свих непокретности у посматраном периоду, односно удео готовог новца износио је око 3,5 милијарди евра у 2019, 3,6 милијарди евра у 2020, односно 5,3 милијарде евра у 2021. години. Притом је потребно нагласити да се за потребе ове анализе готовином сматра како плаћање готовим новцем „на руке“ (физички пријем или давање готовог новца), тако и пренос средстава са рачуна на рачун, односно свака исплата купопродајне цене непокретности која се врши из сопствених

средстава купца, тј. која се не врши средствима из кредита.

Приликом вођења статистика од стране државних органа и банака, под готовином сматрају све ситуације када извор средстава за куповину некретнине не потиче из кредита, већ из других извора (нпр. уштеђевина или наследство), без обзира на то да ли је плаћање извршено безготовински или готовински. Такође, под готовинским плаћањем понекад се сматра и ситуација када ради куповине некретнине купац готов новац (нпр. који потиче од штедње која се неретко у Републици Србији не чува код банке) уплаћује на рачун у банци након чега се плаћање врши безготовински са рачуна купца на рачун продавца, као и ситуација када се готов новац уплаћује директно на рачун продавца. У обе ситуације таква трансакција не би представљала готовинску трансакцију у смислу ЗСПНФТ јер се у обе ситуације готов новац претвара у средства на рачуну уз посредство банке која је дужна да примени све радње и мере из ЗСПНФТ, укључујући и да у горе набројаним ситуацијама прибави и провери информацију о пореклу новца. С тим у вези, уплата готовог новца од 10.000 евра или више, од стране купца, на рачун Инвеститора, преко банке се не сматра кршењем ограничења готовинског плаћања из ЗСПНФТ, јер таква трансакција не представља готовинску трансакцију у односу на Инвеститора, зато што на тај начин инвеститор за продату непокретност не прима готов новац „на руке“, већ му новац „леже“ на рачун. Ипак, трансакција јесте готовинска у односу на банку и банка је дужна да је пријави Управи за спречавање прања новца, уколико је износ од 15.000 евра или више (што је код промета некретнина често случај).

На основу података које су Народној банци Србије доставиле банке, укупан промет странака у 2021. години који се односи на послове директно повезане са сектором непокретности износио је нешто преко 4,3 милијарде евра⁷⁰. Повећање промета у 2021. години у односу на претходне две године примећено је код свих делатности повезаних са сектором некретнина, осим код физичких лица – инвеститора и посредника у промету и закупу непокретности, а највеће је код категорије инвестирање/финансирање изградње.

Укупан износ *готовинских уплата* по основу промета непокретности, који је детектован кроз банкарски сектор, у 2021. години (у динарима и страном ефективном новцу) износи 293.834.092 евра, од чега се преко 60% вредности односи на уплате физичких лица, а следе друштва са ограниченом одговорношћу и физичка лица инвеститори. Готовинске уплате у ефективном страном новцу по основу промета непокретности нерезидената пријавиле су само четири банке у укупној вредности од 239.642,39 евра, а у свим случајевима радило се о физичким лицима из Републике Аустрије, Краљевине Белгије и Краљевине Шведске.

Када је у питању *пренос са рачуна на рачун* по основу промета непокретности банке су идентификовале износ од 2,4 милијарде евра.

Странке повезане са сектором некретнина	Преноси у динарима	Преноси у еврима	УКУПНО (у еврима)
Резиденти	83.604.390.200	1.657.589.790	
Нерезиденти	96.586.962	29.934.405	
Укупно	83.700.977.162	1.687.524.195	2.399.375.550

⁷⁰ Податак о промету странака из сектора непокретности обухвата уплату готовине, безготовинске уплате, одобрене кредите и платни промет са иностранством.

Пренос у динарима код нерезидената физичких лица у 2021. години пријавило је пет банака у укупној вредности од 96.571.246,11 динара (818.400 евра), који се односи на лица из следећих држава: Република Словенија, Велика Британија, Швајцарска Конфедерација, Украјина, Сједињене Америчке Државе, Савезна Република Немачка и Босна и Херцеговина. Код нерезидената највећи промет у девизама (25.338.851,13 евра) по овом основу остварила су физичка лица, углавном из Кине, Републике Аустрије, Савезне Републике Немачке и земаља из окружења (Словенија, Хрватска, Црна Гора, Босна и Херцеговина).

Притом је потребно нагласити да банке приликом спровођења мера познавања и праћења странке и посебно праћења трансакција повезаних са овим сектором нису биле у могућности да препознају све странке које се могу довести у везу са сектором некретнина. Овај недостатак, који се може схватити као рањивост, могао је проистећи како из техничких, тако и кадровских ограничења које за последицу имају сумњу да је један део трансакција остао необухваћен подацима које су банке доставиле попуњавајући упитник за потребе израде ове националне процене.

С друге стране, посредници у промету и закупу непокретности су приказали податак да је у 2021. години по њиховим евиденцијама чак 92% некретнина, у којима су учествовали посредници, прометовано за готовину. Ипак потребно је напоменути да посредници не учествују у свим купопродајама непокретности. Осим тога, у овој години нису Управи за спречавање прања новца доставили нити један извештај о сумњивим активностима који се односи на промет некретнина за готов новац.

Интересантно је да је навећи број готовинских трансакција евидентираних код посредника у износу мањем од 50.000 евра, што се поклапа са закључком који су банке дале о томе да је просечна вредност трансакција у овом сектору износила 42.000 евра.

Ипак, намеће се закључак да је велика количина од око 2 милијарде готовине остала необухваћена евиденцијама обвезника или ван финансијског система уопште. Удружење банака Србије наводи да су грађани Србије и даље веома неповерљиви када је у питању плаћање путем платне картице - скоро 80 одсто трансакција обавља се у кешу⁷¹, а према неким истраживањима „безготовинска плаћања у Србији су знатно мање заступљена не само у односу на старе, него и на нове чланице ЕУ“⁷². С друге стране, према подацима НБС примљени депозити код банака су у сталном порасту⁷³.

Такође, потребно је нагласити да купопродаја некретнина између физичких лица резидената за готов новац, према постојећем правном оквиру у Србији, није забрањена.

Наиме, услед ограничења у коришћењу готовине из ЗСПНФТа и Закона о обављању плаћања правних лица, предузетника и физичких лица која не обављају делатност у највећем броју случајева постојаће законска обавеза да се при промету некретнина цена плати безготовински, тј. преносом средстава са рачуна на рачун. Ово ће увек бити случај када је барем једна од уговорних страна правно лице или предузетник,⁷⁴ али и у одређеним ситуацијама када су обе стране физичка лица. Наиме, ако су обе уговорне

⁷¹ <https://www.bbc.com/serbian/cyr/srbija-65932240>

⁷² <https://fren.org.rs/wp-content/uploads/2022/12/UTICAJ-RASTA-BEZGOTOVINSKIH-PLACANJA-NA-SIVU-EKONOMIJU-I-JAVNE-FINANSIJE-U-SRBIJI.pdf>

⁷³ Према подацима НБС укупни примљени депозити код банака у сталном су порасту и на крају 2022. године износили су нешто преко 25 милијарди евра. Најважнији депоненти су сектор становништва са нешто преко 50% и сектор привредних друштава са око 27% учешћа. Девизни и девизно индексирани депозити чине већину од око 65% укупних депозита.

⁷⁴ Члан 2. став 1. Закона о обављању плаћања правних лица, предузетника и физичких лица која не обављају делатност.

стране физичка лица, а једна од страна је лице које се бави продајом робе и непокретности или вршењем услуга у Републици Србији (нпр. инвеститор), плаћање некретности неће бити могуће у готовом новцу ако је њена вредност 10.000 евра или више.⁷⁵ Имајући у виду да непокретности углавном имају већу вредност од тога, употреба готовине за плаћање непокретности је на основу прописа могућа само у случају да су обе уговорне стране у промету некретности физичка лица која се не баве продајом робе и непокретности или вршењем услуга, тј. грађани.

С друге стране, плаћања за купопродају непокретности у којој је једна од уговорних страна нерезидент морају се вршити преко рачуна у банци⁷⁶ и у случају када резидент купује од нерезидента непокретност која се налази у иностранству, и у случају када резидент продаје нерезиденту непокретност која се налази у иностранству,⁷⁷ и у случају када нерезидент купује од резидента непокретност која се налази у Републици Србији, и у случају када нерезидент продаје резиденту непокретност која се налази у Републици Србији.

За примену ових ограничења употребе готовине, поред обвезника из ЗСПНФТ, посебно су значајни Министарство унутрашње и спољне трговине – Тржишна инспекција и Министарство финансија – Пореска управа. Наиме, Тржишна инспекција надзире примену ограничења готовинског пословања код лица која се баве продајом робе и непокретности или вршењем услуга у Републици Србији, а Пореска управа надзире примену обавезе пословања преко рачуна код правних лица и предузетника.⁷⁸

Показало се да су физичка лица инвеститори посебно рањив део сектора некретности када је у питању коришћење готовине. У периоду од 2019. до 2021. године Тржишна инспекција извршила је 368 инспекцијских надзора предузетника и правних лица која се баве директном продајом непокретности (инвеститори) са становишта наплате продатих станова у готовом новцу у износу од 10.000 евра или више. За утврђене неправилности у надзору донето је 10 решења са мерама за отклањање неправилности, поднето је 10 захтева за покретање прекршајног поступка и 10 пријава за привредни преступ.

Пореска управа - Пореска полиција је у истом периоду поднела 17 кривичних пријава против физичких лица у својству инвеститора грађевинских објеката који су зидали стамбене зграде и у њима продавали станове током градње и након изградње за готов новац, а да се притом нису евидентирали као обвезници ПДВ-а, иако су због обима промета били у обавези да то ураде⁷⁹. По основу утајеног пореза физичка лица инвеститори се сумњиче да су нанели штету буџету Републике Србије у износу од 256.997.329,12 динара (2.141.644,41 евра), управо због продаје станова за готовину.

Имајући у виду да је готовина као средство плаћања са аспекта прања новца високоризичан производ, у ситуацији промета непокретности између грађана, иако не постоји законска обавеза, било би пожељно да обвезници који су најзначајнији у промету непокретности (посредници, адвокати, јавни бележници) саветују, односно упозоравају своје странке да је исплата купопродајне цене са рачуна купца на рачун

⁷⁵ Члан 46. ЗСПНФТ.

⁷⁶ Члан 32. став 1. и члан 34. став 2. тачка 5) Закона о девизном пословању.

⁷⁷ Ако је резидент продао нерезиденту непокретност у иностранству, нерезидент врши плаћање са свог рачуна отвореног у иностранству у корист девизног рачуна продавца резидента отвореног у Републици Србији. Такође, тачком 2. Одлуке о условима под којима и начину на који резиденти могу држати девизе на рачуну код банке у иностранству предвиђена је и могућност да нерезидент плаћање купопродајне цене непокретности изврши на рачун резидента отвореног код банке у иностранству, али након продаје непокретности у иностранству и наплате износа вредности те непокретности на рачун отворен код стране банке, резидент је дужан да у року од наредних 30 дана унесе у Републику Србију преостала средства и угаси тај рачун.

⁷⁸ Члан 6. Закона о обављању плаћања правних лица, предузетника и физичких лица која не обављају делатност и члан 110. ЗСПНФТ.

⁷⁹ У складу са чланом 8. и 38. Закона о порезу на додатну вредност.

продавца сигурнија, између осталог због тога што банка врши проверу исправности новца и даје гаранцију за његову исправност. Исто тако, потврда о исплати купопродајне цене коју издаје банка може бити доказ да је купац извршио своју уговорну обавезу, те се на тај начин могу спречити злоупотребе.

Претње од коришћења готовог новца у сектору непокретности

Да коришћење готовине није остало неуочено од стране обвезника говори податак Управе за спречавање прања новца која наводи да је један од најчешћих разлога за пријаву извештаја о сумњивим активностима код јавних бележника управо чињеница да постоји одступање од процењене тржишне вредности непокретности или да је цена непокретности исплаћена у готовини (кршење одредбе која регулише ограничење готовинског пословања). Наиме, од 574 поднетих сумњивих извештаја поднетих у периоду од 2019. до 2021. године од стране јавних беженика, а који се везују за сектор некретнина, 78% се односило на трансакције које су извршене безготовински.

У истом периоду су банке Управи за спречавање прања новца пријавиле 2711 сумњив извештај, од којих се 79 односило на сектор некретнина. Укупна вредност пријављених извештаја о сумњивим активностима у анализираном периоду износи 36.433.360,26 евра. Од поднетих сумњивих извештаја 89% се односило на трансакције које су извршене безготовински. На основу расположивих података утврђено је да је код 47 извештаја о сумњивим активностима пријављених од стране пословних банака наведен индикатор који се односи на готовинске уплате или безготовински прилив на рачуне физичких лица и пренос новца у корист трећих лица (правних и физичких) у земљи и иностранству, које нису у складу са уобичајеном активношћу клијента. Када су у питању иницијативе које је Управа на основу пријава пословних банака упутила тужилаштвима међу израженим сумњама наводе се и куповина непокретности од стране физичких лица, функционера након уплате готовине, потом уплате готовине и трансфери међу рачунима лица инвеститора, као и уплате позајмице оснивача ка правним лицима која се баве изградњом.

Анализом пријава посредника у промету и закупу непокретности из 2019. године утврђено је да се четири пријаве односе на куповину непокретности у готовини и укупна вредност ових уговора је ЕУР 94.300,00, али у наредном периоду није било пријава сумњивих активности.

Претрагом Базе готовинских трансакција УСПН утврђено је да је чак 54% лица против којих је вођен кривични поступак за градњу без грађевинске дозволе евидентирано у овој бази, а 47% ових лица је полагало или подизало новчана средства у вредностима до ЕУР 20.000,00.

С друге стране, у низу кривичних поступака покренутих због кривичног дела прања новца у сектору некретнина уочено је да је коришћен готов новац. Порекло готовог новца је из предикатног кривичног дела или криминалне делатности, а он је пласиран у сектор некретнина претежно за куповину непокретности, али и кроз инвестирање у изградњу стамбених објеката. Готовину су полагали и сами окривљени, али и са њима повезана трећа лица која су служила као параван лица, у циљу прикривања порекла готовог новца и стварног власника некретнине.

Валута плаћања и употреба дигиталне имовине (виртуелних валута)

Промет непокретности, у смислу овог закона, јесте пренос права својине на непокретности правним послом, уз накнаду или без накнаде. Када је реч о промету уз накнаду, један од изузетака од правила да се плаћање, наплаћивање и пренос између резидената и између резидената и нерезидената у Републици Србији врши у динарима је да се плаћање, наплаћивање и пренос у Републици Србији могу се вршити и у девизама (у питању су девизе положене на рачуну, а не ефективни/готов страни новац) по основу продаје и давања у закуп непокретности.⁸⁰ Дакле, ако се промет непокретности врши уз накнаду, **плаћање је могуће извршити динарима или девизама.**

Дигитална имовина не представља средство плаћања у Републици Србији, већ се плаћања, наплаћивања и преноси између резидената и између резидената и нерезидената у Републици морају вршити у динарима и у одређеним изузетним ситуацијама (као што је куповина/продаја непокретности) у девизама.⁸¹ Хипотетички би се непокретност могла разменити за виртуелне валуте (уговор о размени, а не уговор о купопродаји),⁸² а теоретски је могуће и да се за прометавање некретнина користе и дигитални токени⁸³ – (тзв. токенизација непокретности). Иако примери ове токенизације постоје у свету, у Републици Србији није позната таква пракса.

Међутим, овде постоје одређена ограничења. Осим обавезе да правна лица и предузетници врше платне трансакције преко рачуна у банци у складу са поменутом обавезом из Закона о обављању плаћања правних лица, предузетника и физичких лица која не обављају делатност, Законом о дигиталној имовини је забрањено прихватање виртуелних валута и друге дигиталне имовине у замену за продату робу, односно пружене услуге директним преносом те имовине са потрошача на трговца. Да би потрошач могао да користи виртуелне валуте у замену за робу и/или услуге неопходно је да трговац (продавац) ангажује специјализованог пружаоца услуга који се бави прихватом виртуелних валута, који има дозволу Народне банке Србије и који преноси трговцу искључиво динаре, с обзиром на то да дигитална имовина није законско средство плаћања.⁸⁴ Имајући у виду да до сада, ниједан лиценцирани пружалац услуга повезаних с дигиталном имовином није добио дозволу за пружање услуге прихвата и/или преноса виртуелних валута, нити друге дигиталне имовине, тренутно у Републици Србији размена некретнина за виртуелне валуте (и другу дигиталну имовину) није дозвољена.⁸⁵ Такође, због девизних прописа није дозвољено вршити прекограничну размену виртуелних валута за непокретности (виртуелне валуте не представљају девизе). Поред разлога спречавања прања новца и финансирања тероризма, употребна дигиталне

⁸⁰ Члан 34. став 2. тачка 5) Закона о девизном пословању.

⁸¹ Члан 34. Закона о девизном пословању.

⁸² Дигитална имовина је дефинисана као дигитални запис вредности који се може дигитално куповати, продавати, размењивати или преносити и који се може користити као средство размене или у сврху улагања, при чему дигитална имовина не укључује дигиталне записе валута које су законско средство плаћања и другу финансијску имовину која је уређена другим законима. Виртуелна валута је врста дигиталне имовине коју није издала и за чију вредност не гарантује централна банка, нити ДРУГИ орган јавне власти, која није нужно везана за законско средство плаћања и нема правни статус новца или валуте, али је физичка или правна лица прихватају као средство размене и може се куповати, продавати, размењивати, преносити и чувати електронски. Члан 2. тач. 1) и 2) Закона о дигиталној имовини („Службени гласник РС“, бр. 153/2020).

⁸³ Дигитални токен је врста дигиталне имовине и означава било које нематеријално имовинско право које у дигиталној форми представља једно или више других имовинских права, што може укључивати и право корисника дигиталног токена да му буду пружене одређене услуге. Члан 2. тачка 3) Закона о дигиталној имовини.

⁸⁴ Пружалац услуга повезане с дигиталном имовином у том случају од потрошача прихвата одговарајућу вредност дигиталне имовине, која одговара цени продате робе и/или пружених услуга том потрошачу, замењује је за одговарајући износ законског средства плаћања и преноси тај износ на одговарајући рачун трговца. Члан 97. Закона о дигиталној имовини.

⁸⁵ На интернет страницама Народне банке Србије и Комисије за хартије од вредности могуће је проверити да ли је неки пружалац услуга повезаних с дигиталном имовином лиценциран да пружа услугу прихватања/преноса дигиталне имовине, и то на следећим линковима: https://www.nbs.rs/sr_RS/ciljevi-i-funkcije/nadzor-nad-finansijskim-institucijama/digital-imo/reg_di/ и <https://www.sec.gov.rs/index.php/sr/>.

имовине у сектору непокретности је ризична због волатилности (изразито променљива вредност и у току једног дана или неколико сати) бројних облика дигиталне имовине.

Транспарентност података

За спречавање прања новца и финансирања тероризма у сектору некретнина значајни су и сви јавни регистри, које приликом обављања послова везаних за примену ЗСПНФТ-а, користе обвезници система за спречавање прања новца и финансирања тероризма, надзорни органи, односно који су коришћени за израду процене ризика прања новца и финансирања тероризма у сектору некретнина и које користе органи кривичног гоњења у свим фазама поступка.

Ради информисања у овој процени ризика даје се преглед само одређених информација и обавештења доступних преко јавних регистара, док је спектар података који се јавно обезбеђују много шири. За потребе процене ризика у сектору некретнина издвојени су најзначајнији.

Катастар непокретности јесте основни и јавни регистар, који садржи просторне и описне податке о непокретностима, податке о стварним правима на њима, као и другим правима и чињеницама чији је упис у катастар предвиђен законом.⁸⁶

Геодетски катастарски информациони систем је централизована електронска база података коју води Републички геодетски завод, која садржи просторне и описне податке катастра непокретности и катастра ~~водова~~ инфраструктуре, податке о основним геодетским радовима, премеру непокретности, државним границама, геодетским радовима за посебне потребе, вредности непокретности, као и топографске карте, регистар просторних јединица, адресни регистар и регистар цена.⁸⁷

Републички геодетски завод обезбеђује преко своје веб презентације, непрекидно и без плаћања таксе, на начин који не повређује заштиту података о личности: 1) основне податке катастра непокретности, који се односе на непокретност; 2) основне податке о имаоцима права на непокретности; 3) податке о пријему исправе достављене ради уписа по службеној дужности од стране обвезника доставе, односно пријему захтева за упис поднетог од стране странке.

Републички геодетски завод на својој веб презентацији има сервис Екатастар – Јавни приступ који омогућава претраживање података о непокретностима. База података представља централну базу података катастра непокретности у Републици Србији и формирана је преузимањем података који се одржавају у Службама за катастар непокретности Републичког геодетског завода. Подаци су организовани по општинама.

⁸⁶ Одредбом члана 10. став 1. тач. 3) 9) 14) 15а) и 18) Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 – УС, 96/15, 47/17 – аутентично тумачење, 113/17 – др. закон, 27/18 – др. закон, 41/18 – др. закон, 9/20 – др. закон и 92/23) делокруг Републичког геодетског завода су геодетски радови и послови државне управе који се односе на оснивање, обнову и одржавање катастра непокретности; адресни регистар; процену и вођење вредности непокретности, вођење Регистра цена непокретности и оснивање, одржавање и располагање Геодетско катастарским информационом системом.

⁸⁷ За делокруг послова Републичког геодетског завода од посебног значаја је и Закон о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 – УС, 96/15, 47/17 – аутентично тумачење, 113/17 – др. закон, 27/18 – др. закон, 41/18 – др. закон и 9/20 – др. закон), Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова катастар инфраструктуре („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18, 31/19, и 15/20 и 92/23) и Закон о Регистру просторних јединица и Адресном регистру („Службени гласник РС“, број 9/20).

Непокретности се могу претраживати у оквиру катастарских општина изабране општине. Базу података је могуће претраживати преко броја катастарске парцеле у оквиру општине и катастарске општине, односно и преко адресе непокретности (улица и кућни број у оквиру општине).

Адресни регистар је основни и јавни регистар који садржи податке о улицама утврђеним одлукама јединице локалне самоуправе и кућним бројевима.

Процена вредности непокретности јесте утврђивање најприближније тржишне вредности непокретности у одређеном периоду. Тржишна вредност непокретности, у смислу Закона о државном премеру и катастру, је вредност одређена поступцима и методама масовне процене вредности непокретности. Масовна процена вредности непокретности обухвата прикупљање података, обраду података и развој и одржавање модела за масовну процену вредности непокретности. Масовну процену вредности непокретности обавља Републички геодетски завод. Регистар цена непокретности је део Геодетско катастарског информационог система и садржи структуриране податке из уговора о промету непокретности и уговора о закупу непокретности, из база података Геодетско катастарског информационог система у моменту промета, као и додатне податке о тим непокретностима. Регистар цена непокретности је успостављен за потребе масовне процене вредности непокретности. Јавна објава података из Регистра цена непокретности за целу територију Републике Србије, доступна је од новембра 2014. године и обезбеђује потпуну транспарентност тржишта кроз информисање јавности о ценама прометованих непокретности и доступна је свим грађанима.

Подаци из регистара и евиденција које води Агенција за привредне регистре се јавно објављују на интернет страници Агенције, између осталог: подаци о привредним друштвима и предузетницима из Регистра привредних субјеката; подаци о стварним власницима регистрованих субјеката из сектора пословања некретнинама Централне евиденције стварних власника; подаци из финансијских извештаја Регистра финансијских извештаја; подаци о финансирању пољопривредне производње из Регистра уговора о финансирању пољопривредне производње, подаци о закљученим уговорима о финансијском лизингу непокретности из Регистра финансијског лизинга, као и подаци о инвеститорима и локацији изградње, доградње или реконструкције објеката из Централне евиденције обједињених процедура за издавање грађевинских дозвола.

ПРЕТЊЕ ОД ПРАЊА НОВЦА

КРИВИЧНО ДЕЛО ПРАЊЕ НОВЦА У СЕКТОРУ НЕКРЕТНИНА

Анализа сектора некретнина са аспекта улагања нелегалних прихода и могућег извршења прања новца извршена је на основу података који су прикупљени из покренутих кривичних поступака због кривичног дела прање новца и то четири Посебна одељења за сузбијање корупције Виших судова и Виших јавних тужилаштава у Београду, Новом Саду, Нишу и Краљеву као и Јавног тужилаштва за организовани криминал. Разматрани су подаци о броју лица против којих су покренути кривични поступци због прања новца,

предикатним кривичним делима из којих је потицала имовина која је била предмет прања новца, потенцијалним предикатним кривичним делима, све повезано са сектором некретнина као и подаци о одузетој имовини проистеклој из кривичног дела. Такође су анализирани подаци о месту извршења предикатног и кривичног дела прање новца, држављанству окривљених, врста и локација некретнина у које су улагани незаконити приходи, организационе форме правних лица која су коришћена у процесу прања новца, улогу других сектора и обвезника, извештаје о сумњивим активностима, о чему су подаци прикупљани и од других институција из система за спречавање прања новца.

предикатна кривична дела у предметима прање новца	место извршења кривичног дела	кривични поступци			имовинска корист која је била предмет прања новца	Пресуде
		Физичка лица		Правна лица		ФИЗИЧКО
		домаћи држављани	страни држављани	домаће		
Тешко убиство	Р СРБИЈА	7			1.474.912	
Превара	СР НЕМАЧКА	12	БИХ, ХР		2.424.833	
Изнуда	Р СРБИЈА	8			520.562	
Пореска утаја	Р СРБИЈА	5	ХР		472.538	
Злоупотреба положаја одговорног лица	Р СРБИЈА	8			597.860	
Неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога	КРАЉЕВИНА ШПАНИЈА И Р СРБИЈА	13			1.709.912	
Фалсификовање исправе	Р СРБИЈА	7		2	1.994.617	
Удруживање ради вршења кривичног дела	Р СРБИЈА	4				2
Проневера	Р СРБИЈА	1			163.000	1
Примање мита	Р СРБИЈА	1			158.614	
Тешка крађа	Р СРБИЈА	2			25.000	
Трговина људима	Р СРБИЈА	2			58.750	
Чл.136 Закон о банкама	Р СРБИЈА	1			649.297	
Прање новца (stand alone)	Р СРБИЈА	30	ХР,САД		4.971.765	7
		101		2	15.221.660	10

Табела: Подаци о предикатним кривичним делима у предметима прања новца у сектору некретнина

Први закључак се односи на вредност имовина која је била **предмет прања новца у сектору некретнина** у покренутих кривичних поступцима. Она је износила је укупно 15.221.669,00 ЕУР. Од тог износа, 10.249.904 ЕУР води порекло из 13 предикатних кривичних дела, док је порекло износа од 4.971.765,00 ЕУР криминална делатност.

Изнети подаци говоре да је учешће предмета *stand alone* прања новца-самосталног кривичног дела у укупном броју покренутих кривичних поступака због прања новца значајан. Мерено према укупном броју процесуираних лица за прање новца (103), *stand alone* прања новца је учинило 30 лица, (29,12%) а мерено према укупној вредности имовине која је била предмет прања новца у покренутих кривичних поступцима (15.221.669,00), на самостално прање новца се односи 4.971.765,00ЕУР (32,66%), па се може рећи да се у предметима прања новца типолошки најучесталије појављује прање новца без предикатног кривичног.

Као учиниоци кривичног дела у предметима прања новца појављују се доминантно физичка лица, домаћи држављани. Од укупно 101 физичког лица против кога је вођен кривични поступак због прања новца у сектору некретнина, три лица су имала двојно држављанство, поред српског имали су и хрватско, држављанство БиХ односно САД. Кривични поступци због прања новца вођени су и против два правна лица, оба са седиштем у Републици Србији.

У погледу порекла новца који се перу у Србији кроз сектор некретнина, закључак је да се ради о нелегалним приходима који су стечени у Републици Србији и у иностранству. У односу на укупан број физичких и правних лица која су била предмет истраге (103), 25 лица је прало нелегалне приходе стечене у иностранству (24,27%). Када се говори о јурисдикцијама из којих долазе приходи који се перу у Србији закључено је да се ради о земљама ЕУ.

Само у једном кривичном предмету покренута је истрага због предикатног кривичног дела извршеног у Републици Србији, при чему је део нелегалног криминалног прихода опран кроз куповину некретнине-земљишта и у једној од суседних земаља.

Карактеристично је и да је највећи број и вредност непокретности преко којих је вршено прање новца у сектору некретнина лоциран на подручју Града Београда у коме је најизраженији и проблем нелегалне градње.

ПРЕДИКАТНА КРИВИЧНА ДЕЛА У ПРЕДМЕТИМА ПРАЊА НОВЦА

Анализа предикатних кривичних дела чији су криминални приходи опрани у сектору некретнина даје нешто другачију слику у односу на Националну процену ризика.

Најчешће вршено предикатно кривично дело у предметима прања новца, исказано према броју лица против којих су покренуте истраге, су кривична дела неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога (13 лица) и превара (12 лица).

Кривично дело неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога

Приход из предикатног кривичног дела неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога у износу од **1.709.912 евра** опран је у Србији кроз сектор некретнина.

Поменуто предикатно кривично дело вршили су махом домаћи држављани, а међу њима је био и један држављанин Црне Горе. Сви окривљени су кривично дело у вези са

нелегалним прометом наркотика вршили у иностранству-на територији Европске Уније, а прање новца је вршено у Србији. Закључено је да ово предикатно кривично дело носи висок степен прекограничне претње јер се нелегални приходи из иностранства перу кроз инвестирање у некретнине у Србији.

Организована криминална група чији су припадници били држављани Републике Србије и Црне Горе, је у Еквадору куповала кокаин, који је прекоокеанским бродовима превозила у луку Роттердам у Холандији и продавала га на територији земаља Европске Уније. Готов новац од продаје кокаина у Србију су превозили у посебно направљеним скривеним преградама камиона у власништву српске компаније која се бавила увозом цвећа из Холандије а након тога део новца су превозили из Београда у Црну Гору и Хрватску, без пријављивања надлежним царинским органима.

*ЈТОК је против девет припадника ове ОКГ подигло оптужницу, између осталог и због извршења кривичног дела **прање новца** јер су на горе описани начин у периоду од почетка 2019. године, па до хапшења (02.08.2022. године) стекли, држали, превозили и користили прљав новац у укупном износу од најмање **6.865.000,00** евра, са знањем да новац потиче од криминалне делатности – кријумчарења наркотика.*

Припадницима ове ОКГ је наредбама ЈТОК забрањено свако располагање вредним некретностима.

У једном предмету прања новца откривено је коришћење тзв.“параван“ лица. Наиме, тазбински сродник је у банци подигао кредит ради куповине некретнине, а за узврат је у висини кредита добио готов новац од окривљеног који се бавио нелегалним прометом наркотика. Такође, у другом предмету прања новца који потиче од нелегалног промета наркотика, откривено је инвестирање у сектор некретнина кроз куповину земљишта и изградњу стамбених објеката. Улагање је типолошки вршено коришћењем нелегално стеченог новца у кешу при чему је део новца исплаћен продавцима директно у готовом новцу, а део плаћања је вршен и преко пословних банака тако што је непосредно пре трансакције уплаћиван готов новац на рачун у банци а потом вршен његов пренос на рачун продавца.

Кривично дело превара

Друго по значају предикатно кривично дело мерено по броју учинилаца је кривично дело превара. Наиме, против укупно 12 лица су вођене истраге због овог кривичног дела. Његови учиниоци су били у већини држављани Републике Србије (10), а по једно лице је поред српског имало држављанство, БиХ и Хрватске. Укупна висина прибављене противправне имовинске користи која је касније била предмет прања новца износила је **2.424.833,00 евра**. Већина окривљених је предикатно кривично дело превара вршило у иностранству док су криминални приходи опрани у Србији инвестирањем у некретнине-куповину станова и кућа. Дакле, наглашена је прекогранична претња и код овог кривичног дела.

Значајно је истаћи да је 9 окривљених преваре вршило у иностранству, у једној од земаља ЕУ, а приходе су прали у Србији. Осумњичени су се у својству агента ретенције, оштећеним представљали лажним (кодним) именима као специјалисти за трговину бинарним опцијама и криптовалутама, иако таква знања нису поседовали, те су оштећенима на основу преварне рекламе на интернет домену лажно приказивали да ће им ставити на располагање дигиталне платформе а посебно бинарне опције, криптовалуте и слично и тако их наводили да уплате почетни износ новца на рачун који би на њихово име био отворен на интернет страници понуђача, а

потом успостављали и одржавали контакт са оштећенима путем телефона, електронске поште и рачунарског програма за удаљену контролу рачунара, лажно им представљајући да су средства која су уплатили уложена на договорени начин и уверавајући их да уложи веће износе у трговину поменутим финансијским инструментима, при чему је плаћање вршено путем платних картица или банковним налозима за пренос средстава на банковне рачуне фиктивних предузећа. Нелегални приходи су након тога улагани у сектор некретнина куповином станова и гаражних места у Београду, на атрактивној локацији "Београд на води".

Преостала 3 окривљена су преваре вршили на територији Србије, а један од њих је новац прао у суседној земљи, улажући новац у земљиште, те се и у овом случају ради о постојању прекограничних претњи, које су сада супротног смера, од Србије ка земљи региона.

Кривично дело пореска утаја

Против укупно 5 лица покренуте су истраге због основане сумње да су извршили кривично дело *пореска утаја* као предикатно кривично дело. Четири лица су српски држављани, док је једно лице и држављанин суседне земље. Имовинска корист стечена извршењем пореских кривичних дела као предикатних опрана је инвестирањем у сектор некретнина и то куповином станова, гаража, пољопривредног и грађевинског земљишта.

Нелегалним приходима из поменутог кривичног дела купљена су два стана површине 112 и 113 м² и три гаражна места на атрактивној локацији „Београд на води“. Укупна вредност ових некретнина износи око 650.000 ЕУР. Поред тога приходима из кривичног дела пореска утаја купљена су на подручју града Београда и два стана површине преко 130м² укупне вредности око 110.000 ЕУР, пољопривредно земљиште површине од 39 ари у вредности од 40.000 ЕУР, као и грађевинско земљиште у површини од 13 ара у туристичком центру Врњачка Бања у вредности око 5.000 ЕУР. Специфичност поменутих предикатних кривичних дела односно њихових учинилаца је да се у свим случајевима радило о самопрању тј. да су учиниоци били учиниоци и кривичног дела прање новца

Кривично дело фалсификовања исправе

У односу на 7 физичких и 2 правна лица покренути су кривични поступци због кривичног дела фалсификовање исправе. Сви учиниоци кривичног дела су физичка лица, српски држављани, а место извршења предикатног кривичног дела и кривичног дела прање новца је Србија. Окривљени-физичка лица су на основу фалсификоване документације стекли, а затим фиктивним уговорима располагали катастарским парцелама - земљиштем, што је створило услове да се укњиже као власници на истима у циљу њиховог даљег промета. Потом су тако стечене непокретности продали, а новац од продаје задржали за себе. Начин плаћања приликом прометовања ових непокретности је био готовински у укупној вредности од **2.200.470 евра**.

Кривично дело злоупотреба положаја одговорног лица

Против 6 физичких лица, српских држављана, покренута је истрага због основане сумње да су извршили предикатно кривично дело злоупотреба положаја одговорног лица. У једном предмету исто лице је осумњичено и за прање новца јер је нелегално стечени

приход инвестирало у куповину куће површине 160м² у вредности од **190.000 ЕУР**, док је у другом предмету висина противправне имовинске користи око **500.000ЕУР**. Криминални приходи су стечени и опрани на територији Р Србије.

Кривично дело трговина људима

У кривичним истрагама покренутим због прања новца у сектору некретнина против 2 физичка лица који су држављани Р Србије поступак је покренут и због предикатног кривичног дела *трговина људима*. Окривљени против кога се водио кривични поступак због извршења кривичног дела трговина људима, је у више наврата новац стечен кривичним делом предао другоокривљеној у готовину у укупном износу од **58.750 ЕУР** који је она затим уплаћивала на свој девизни рачун у банци. Потом је окривљена налозима за пренос новца овај новац пребацила на рачун привредног друштва са којим је закључила уговор о купопродаји непокретности, а на име које купопродаје је овај новчани износи са рачуна окривљене и пребачен на рачун наведеног привредног друштва.

Кривично дело тешко убиство и кривично дело неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога

Против 7 лица покренут је кривични поступак због извршења кривичног дела тешко убиство и неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога. Сви окривљени су држављани Републике Србије, а противправна имовинска корист прибављена извршењем ових кривичних дела износи **1.474.912 евра**. Стечену имовинска корист окривљени су уложили у изградњу кућа, куповину станова. Окривљени су и предикатно кривично дело и кривично дело прање новца извршили на територији Републике Србије.

Дана 06.02.2021. године, слободе је лишена организована криминална група која се бавила кријумчарењем наркотика, пре свега кокаина, и сурово се разрачунавала са припадницима ривалских криминалних група вршећи отмице, тешка убиства и друга кривична дела са елементима насиља. Готов новац прибављен извршењем кривичних дела покушали су да легализују куповином непокретности на територији Београда, затим куповином аутомобила, скупочених сатова, као и изградњом објекта у Београду, док су део новца у готовини држали код себе.

*Од окривљених ВБ и ММ и са њима повезаних лица (супруга и блиских рођака) привремено је одузета имовина за коју постоји сумња да је проистекла из кривичног дела обзиром да је након спроведене финансијске истраге утврђено да ова лица немају законите приходе из којих су могли да купе непокретности и привремено одузете покретне ствари. Реч је о имовини укупне вредности од **1.167.370 евра** - 9 непокретности у Београду и Панчеву (градско грађевинско земљиште, станови и куће) укупне вредности од 677.910 евра, 14 аутомобила, укупне вредности од 261.977 евра; разног девизног новца укупне противвредности од 190.016 евра и 3 ручна сата укупне вредности од 37.467 евра.*

Кривично дело изнуда

У односу на три физичка лица, држављане Републике Србије покренут је кривични поступак због извршења кривичног дела изнуда, којим кривичним делом је прибављена противправна имовинска корист у износу од **520.562 евра**. Део незаконито стеченог новца искористили су за куповину некретнина, грађевинског земљишта и изградњу

станова. Окривљени су и предикатно кривично дело и кривично дело прање новца извршили на територији Републике Србије.

Коруптивна кривична дела

У односу на 4 физичка лица покренут је кривични поступак због извршења коруптивних кривичних дела. Сва лица су домаћи држављани, при чему је једно лице републички функционер. И предикатно кривично дело и кривично дело прање новца извршено је на територији Републике Србије.

*Вршилац дужности помоћника министра СС оптужена је за незаконито поступање током спровођења тендера за изградњу студентског центра. Она је утицајем на услове тендера фаворизовала одређено привредно друштво и тиме му омогућила доделу два уговора у вредности од 300 милиона динара. За то јој је ЖД, власник овог привредног друштва обећао стан као поклон, чија је вредност око **159.000 евра**.*

СС је оптужена за кривична дела трговина утицајем, примање мита и прање новца. Поступак се води и против ЈБС стрица осумњичене и ДС његовог сина тада запосленог у банци да су извршили кривично дело прање новца.

Након доделе поменутог уговора о јавној набавци, осумњичени ЖД је, осумњиченој СС током 2019. године у више наврата предао новац у укупном износу од 18.710.531,00 динара.

Осумњичена СС је средства која је примила у готовом новцу од ЖД предавала осумњиченом ЈБС, који је потом новац уплаћивао на свој текући рачун, тако што га је углавном предавао свом сину, ДС, који је запослен у банци. Он је вршио уплате новца на текући рачун свог оца без његовог присуства и без овлашћења, а потом тако примљени новац путем електронског налога мобилног банкарства, уплаћивао на текући рачун наводног продавца ХХ, ради стварања привида да је осумњичени ЈБС извршио исплату купопродајне цене стана.

Иако је стан купљен на име стрица, њиме стварно располаже СС, која га је опремила, а потом и издала у закуп.

Анализа података прикупљених од надзорних органа у вези структуре клијената показала је да су јавни функционери у периоду од 2019. године до 2021. године користили услуге посредника у промету и закупу непокретности. Укупно 128 функционера су били странке посредника у промету и закупу непокретности и то 117 домаћих и 11 страних функционера. Није било пријављених сумњивих трансакција од стране посредника по овом основу.

Надаље, носиоци јавних функција појављују се у 377 предмета који се односе на уговоре о купопродаји/инвестирању у некретнине који су потврђени или сачињени од стране јавних бележника.

Извештаји о сумњивим активностима поднети су у односу на 22 лица који су се изјаснили као функционери или као члан уже породице функционера.

У анализираном периоду Управи за спречавање прања новца је достављен један извештај о сумњивој активности од стране адвоката, у коме је изражена сумња да физичко лице-функционер, поседује непокретност у вредности од 15.000ЕУР на територији државе у

региону, које нису пријављене Агенцији за спречавање корупције. У току покренутих провера лице је преминуло.

Кривично дело из члана 136 Закона о банкама

У односу на једно физичко лице домаћег држављанина покренут је кривични поступак због извршења кривичног дела из чл.136 Закона о банкама, јер се лице неовлашћено бавило кредитним пословима. Наиме, окривљени се бавио давањем новца на зајам уз камату и приликом предаје новца захтевао да та лица са њим закључе уговор о купопродаји непокретности која је у њиховом власништву, или да закључе уговор о поклону са њим, његовом супругом или трећим лице. Уговоре су оверавали код јавног бележника на основу којих окривљени постаје власник непокретности. Висина незаконитих прихода које је на тај начин стекао износила је 649.296,95 евра и огледала се у непосредном стицању права својине на некретнима-кућама, становима и земљиштем. Овако стечене непокретности су укњижене на име окривљеног, његове супруге или трећег лица, након чега су један број непокретности они наставили да користе, а друге су продали трећим лицима.

ПРОШИРЕНО ОДУЗИМАЊЕ ИМОВИНЕ У СЕКТОРУ НЕКРЕТНИНА

У оквиру спроведене процене размотрени су достављени статистички подаци правосудних органа, а овде су као најобухватнији анализирани подаци из донетих наредби јавних тужилаца о забрани располагања имовином, регулисаних одредбама Закона о одузимању имовине проистекле из кривичног дела.

Прања нова и некретнине - узрочност

У првом реду идентификоване су непокретности по врстама. Стамбене непокретности, обухватају станове, стамбене зграде, породичне куће и викендице са посебним деловима објекта - гаражама и гаражним местима. Земљиште обухвата пољопривредно, грађевинско и шумско. Пословне непокретности подразумевају пословне зграде, локале и складишта. Обрађени су подаци о вредности непокретне имовине из наредби о забрани располагања имовином. У ситуацијама када таквог податка није било у судским или тужилачким списима, затражено је од Пореске управе да по својој методологији процени вредност некретнине. Такође, конкретна непокретна имовина је груписана по критеријуму локације које су одређене по територијалним јединицама – регионима, и то: Београдски регион, Регион Војводине, Регион Шумадије и Западне Србије, Регион Јужне и Источне Србије.

Одузимање имовине у предметима прања новца

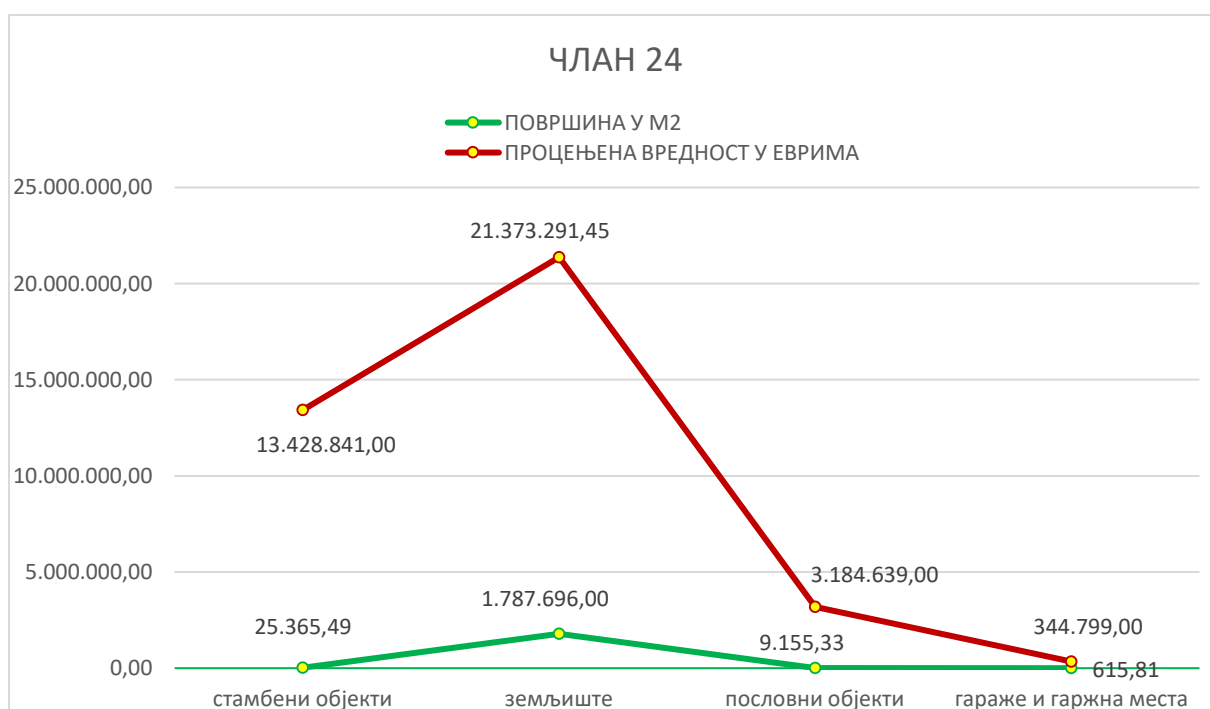
Анализа примене кривичноправне мере одузимања имовине проистекле из кривичног дела применом Закона о одузимању имовине проистекле из кривичних дела у предметима прања новца које је вршено у сектору некретнина показује да укупна вредност привремено одузетих некретнина износи 38.331.570,45⁸⁸ЕУР.

⁸⁸ Подаци о вредности имовине су преузети из јавнотужилачких и судских предмета. За значајан број некретнина у предметима није било података о вредности па су прибављени од Пореске управе.

Према врсти одузетих некретнина највећа вредност одузете имовине односи се на одузето земљиште, више од половине укупно одузете имовине у површини преко 666.996 м². Притом се по типу непокретности издваја земљиште, грађевинско и пољопривредно, које је географски лоцирано на подручју града Београда, односно градских општина Звездара, Палилула, Чукарица, Раковица и Врачар. Поред тога приметно је да су значајне површије земљишта одузете и на подручју Мачванског округа. Ради се о региону који карактерише интензивна пољопривредна производња и плодно пољопривредно земљиште. Значајан број некретнина представљају објекти намењени становању чија укупна вредност је приближно 8.000.000 ЕУР, укупне површине од 7.784 м². Највећи број станова је одузет на подручју Београд и то градских општина Нови Београд, Вождовац, Савски Венац, Раковица, Звездара, као и на подручју градова Параћин, Лозница и Чајетина.

	стамбени објекти	земљиште	пословни објекти	гараже и гаражна места	УКУПНО
Површина у м ²	25.365,49	1.787.696,00	9.155,33	615,81	1.822.832,63
Процењена вредност у еврима	13.428.841,00	21.373.291,45	3.184.639,00	344.799,00	38.331.570,45

Табела: Приказ одузете непокретне имовине на основу чл.24 Закона о одузимању имовине проистекле из кривичног дела, по површини и вредности



Графикон: Графички приказ имовине по врсти и вредности којом је забрањено располагање на основу члана 24 Закона о одузимању имовине

Подаци из донетих наредби јавног тужилаштва по члану 24 Закона о одузимању имовине проистекле из кривичног дела за трогодишњи период (2019-2021 година), исказани су по лицима. Наредбе су донете према укупно 195 власника тј. учинилаца кривичних дела или са њима повезаним лицима (повезана-трећа лица и/или правни следбеници на које је

имовина пренета).

Предмети у којима је привремено одузимана имовина вођени су због следећих предикатних кривичних дела: злоупотреба положаја одговорног лица (11 лица), неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога (36 лица), удруживање ради вршење кривичних дела (74 лица), прање новца (43 лица), превара (2 лица), пореска утаја (3 лица), проневера (1 лице), недозвољена трговина (1 лице), трговина људима (1 лице), злоупотреба службеног положаја (14 лица), разбојништво (1 лице), недозвољен прелаз државне границе и кријумчарење људи (5 лица), посредовање у вршењу проституције (1 лице), давање мита (2 лица).

Најзначајније потенцијално предикатно кривично дело са аспекта вредности имовине проистекле из кривичног дела је **неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога**. Прикупљени подаци из кривичних предмета су показали да она износи **15.081.337ЕУР**. На другом месту је кривично дело **удруживање ради вршење кривичних дела**, процењена вредност имовине проистекле из кривичног дела **13.299.238ЕУР**. На трећем месту се налази кривично дело **прање новца**, у оквиру ког је процењена вредност имовине проистекле из кривичног дела **9.260.946,45ЕУР**. Четврто место заузима кривично дело **злоупотреба положаја одговорног лица**, у оквиру ког је процењена вредност имовине проистекле из кривичног дела **4.043.570ЕУР**. Пето место заузима кривично дело **злоупотреба службеног положаја**, у оквиру ког је процењена вредност имовине проистекле из кривичног дела **1.836.145ЕУР**.

Код кривичног дела **неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога**, највише је одузимано земљиште (81 парцела) укупне површине 881.945,00m² у вредности 9.758.726ЕУР, стамбених непокретности (66 објеката) укупне површине 5.884,93m² у вредности 2.727.634ЕУР и пословних непокретности (њих 9) површине 1.759,11m² у вредности 452.989 ЕУР. Највећа површина земљишта на једној локацији је парцела од 593.164m² у Бачком Петровом Селу, у региону Војводине, у вредности од 237.908ЕУР, док највећу појединачну вредност има парцела у Чајетини од 775m² и износи 7.750.000ЕУР. У оквиру стамбених непокретности највише је објеката површине од 50-90m², а затим оних површине изнад 100m². По критеријуму површине и вредности издваја се породична стамбена зграда од 1098m² и 1.286.298ЕУР, на територији општине Чукарица у региону Београда. У категорији стамбених непокретности скоро 90% објеката је лоцирано у Београдском региону. Пословне непокретностима су површине од 34,11m²-468m². При чему је распон вредности по објекту од 1.333,00-140.000,00ЕУР.

Кривично дело неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога			
Врста непокретности	Број непокретности	Површина (м2)	Вредност (ЕУР)
Стамбени објекти	66	5.884.93	2.727.634
Земљиште	81	881.945	9.758.726
Пословни простор	9	1.795,11	452.989

Табела: Одузета имовина по врсти и вредности за кривично дело неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога

Према наведеним критеријумима код кривичног дела **удруживање ради вршења кривичних дела** највише је стамбених непокретности (111 објекта) укупне површине 6.761,95m² у вредности 5.064.689ЕУР, земљишта (47 парцела) са површином од 182.350m² у вредности 6.992.286ЕУР и пословне непокретности (њих 28) површине 1.737,27m² у вредности 1.242.263ЕУР. Прикупљени подаци о стамбеним непокретностима показују да су то по правилу објекти површине од 50-90m², углавном

оних од 50m². Скоро четвртина ових непокретности је на територији Београда. Земљиште је такође углавном везано за територију Београда, а ради се о скоро половини овде наведене површине. По критеријуму површине и вредности се издваја земљиште од 5.441m² у вредности 4.872.868ЕУР, на територији Пожаревца.

Организовани криминал			
Врста непокретности	Број непокретности	Површина (м2)	Вредност (ЕУР)
Стамбени објекти	111	6.761,95	5.064.689
Земљиште	47	182.350	6.992.286
Пословни простор	28	1.737,27	1.242.263

Табела: Одузета имовина по врсти и вредности за кривична дела организованог криминала

На крају ћемо резимирати наведене показатеље и за **кривично дело прање новца**, са напоменом да наведене некретнине представљају имовину проистеклу из кривичног дела, односно имовину која није у складу са законитим приходима окривљеног. Заступљене су стамбене непокретности и земљишта, с тим што су стамбене непокретности веће вредности 5.904.590ЕУР, пословни објекти 608.393ЕУР, а земљиште је процењене вредности 2.747.964,45ЕУР.

Као пример улагања у изградњу објеката и као пример „алтернативног начина“ одузимања имовине нелегалног порекла и када није вођен поступак за прање новца могу послужити предмети Јавног ужилаштва за организовани криминал:

Пример 1. Правноснажно осуђени организатор ОКГ која је вршила разбојништва у Швајцарској Конфедерацији где су у уметничким галеријама крали слике вредне више стотина милиона евра, под окриљем своје грађевинске фирме новац прибављен продајом украдених слика инвестирали су у изградњу стамбено - пословних објеката у елитним деловима Београда. Када су ове сумње потврђене према организатору ове ОКГ је, по захтеву тужилаштва, суд донео три решења о привременим мерама обезбеђења одузимања имовинске користи којима му је заплењено укупно 5 станова, 2 куће, 4 пословна простора и 3 катастарске парцеле у Београду, која имовина има укупну вредност од преко милион и по евра.

Пример 2 У току трајања кривичног поступка од окривљених и трећих лица је привремено одузето 60 станова, пословних простора и гаражних места, а поступак за трајно одузимање имовине проистекле из кривичног дела се односио на окривљеног и трећа лица на која је пренета имовина проистекла из кривичног дела и то управо стамбених и пословних објеката чија је изградња финансирана новцем стеченим од продаје дроге и то 31 стан, 13 гаражних места, 2 гараже и 11 пословних простора. Окривљени је извршењем криминалне делатности прибавио противправну имовинску корист коју је затим уложио у куповину некретнине у комплексу на тренутно најатрактивнијој локацији у изградњи на територији Града Београда. Наиме, окривљени је купио стан у изградњи површине 88,25 м2 и гаражно место површине 12 м2 за укупну цену од 302.688 евра коју је према закљученом уговору био дужан да исплати у 7 транши, искључиво у еврима на рачун продавца,

СУМЊИВЕ АКТИВНОСТИ У ВЕЗИ СА СЕКТОРОМ НЕКРЕТНИНА

Према подацима УСПН у посматраном периоду обвезници из реда јаних бележника, банака, рачуновођа, адвоката, агената за промет непокретности и остали обвезници поднели су укупно 6.550 информација о сумњама на прање новца.

Обвезник	број САР пријављених у вези са некретнинама	вредност САР пријављених у вези са некретнинама у валути ЕУР
Јавни бележници	574	81.127.171,79
Банке	79	36.436.366,44
Рачуновође	4	221.880,00
Адвокати	1	Није исказана вредност
Агенти за промет непокретности	9	144.300,00
Остали обвезници	/	/
Укупно	667	117.929.718,23

Највише информација за сектор некретнина поднели су јавни бележници 574, односно 75% од укупно пријављених САР информација.

Анализом вредности исказане у САР информацијама поменутих обвезника, најзначајније су оне исказане код јавних бележника и износе 68,8 % укупне вредности. Провером пријављених сумњивих и готовинских трансакција за лица правноснажно осуђена за кривично дело грађење без грађевинске дозволе чији подаци су Управи достављени од стране судова, и то за период од последњих десет година (2013 - 2022), уочено је да је од предметних лица њих свега 2,7% евидентирано у бази сумњивих трансакција.⁸⁹ Сумње су изражене у уплате позајмица оснивача за ликвидност, купопродаја у готовини, прилив средстава у високим износима из иностранства, након чега су купљене непокретности. Дакле број евидентираних сумњивих трансакција је занемарљив у односу на број лица који су процесуирани за дивљу градњу.

Са друге стране, када је реч о бази готовинских трансакција уочава се да је њих 54% евидентирано у поменутој бази. Од чега је готово половина лица евидентираних у бази готовинских трансакција полагало или подизало новчана средства у укупној вредности до ЕУР 20.000,00.

Такође, упоредна анализа података за кривично дело прање новца из конкретних предмета-покренутих истрага и података Управе за спречавање прања новца показала је да је од 103 лица (окривљени) само 15 лица (14,56%) препознато и од стране обвезника и пријављено кроз извештаје због сумње у прање новца у вези са сектором некретнина. Пријаве су достављене од стране банака, бележника и платне институције.

⁸⁹ Треба имати у виду да постоје различити типови готовинских трансакција (уплата пазара, реорочавање и сл) и да се све уплате не односе на сектор некретнина и да је обухваћен период од 10 година

Управа за спречавање прања новца је на основу анализе сумњивих активности поднела укупно 74 извештаја о сумњивим трансакцијама и лицима који се односе на 93 физичка и 37 правних лица због сумње у прање новца кроз сектор некретнина.

Највише извештаја поднето је Посебним одељењима Виших јавних тужилаштава, укупно 31 извештај, затим Пореској управи 28 извештаја а најмање Тужилаштву за организовани криминал (3) и Агенцији за сузбијање корупције (1).

Анализирајући разлоге подношења извештаја о сумњивим трансакцијама и активностима закључено је да је најчешћи разлог подношења иницијативе тужилаштвима сумња на порекло новца. Разматрајући податак одакле долази новац који је предмет извештаја о сумњивим трансакцијама, према подацима Управе, *најчешће се ради о новцу који је дошао из других земаља и уложен је у сектор некретнина*. Наиме новац долази из иностранства, сумња се у легално порекло новца и даљим проверама Управе за спречавање прања новца откривено је да се новац улаже у сектор некретнина у Р Србији. Највећи број извештаја Управе за спречавање прања новца, је према обавештењима тужилаштва, прослеђеним Управи, достављен Министарству унутрашњих послова ради провера и прикупљања потребних обавештења.

Пословна банка је извршила пријаву сумњиве активности по рачуну физичког лица Т.П. на који је од стране лица овлашћеног по рачуну М.П, супруга наведеног лица, извршена уплата готовине у укупном износу од 89.400,00 ЕУР, у периоду од пет месеци. Средства су након уплате трансферисана на рачун привредног друштва Т. Д. С. по основу купопродаје непокретности, стана и гаражног места у вредности од 163.000,00 ЕУР. Посебно је индикативно што су средства уплаћивана у износима од 14.900,00 ЕУР, што је минимални износ испод лимита за пријаву готовинских трансакција Управи. Такође, пословна банка је покушала да дође до одређене документације или изјаве о пореклу средства, али је М.П. одбио да исту достави. Због сумње у улагање нелегално стечених средстава у куповину непокретности, Управа је расположива сазнања доставила у надлежност тужилаштву.

Осуђени је у периоду од јануара месеца 2018. године до 17.08.2018. године у својству благајника Епархије сремске СПЦ, у више наврата присвојио поверен новац у укупном износу од 98.500 ЕУР, након чега је у намери да прикрије незаконито порекло имовине, извршио пренос и конверзију новца у власништво над станом и гаражним местом на име своје супруге Т.П., уплатом на њен девизни рачун и предавањем готовине супрузи која је тај износ новца уплаћивала на свој текући рачун, а затим вршила плаћање дела купопродајне цене за стан и гаражно место у Београду, инвеститору.

Суд је оптужениг М.П. огласило кривим за извршено кривично дело проневера и кривично дело прање новца,. За кривично дело проневера у продужењу утврдио је казну затвора у трајању од 2 године, а за кривично дело прање новца казну од 1 године и новчану казну од 100.000,00 динара, те осудио на јединствену казну затвора у трајању од 2 године и 6 месеци, те истом изрекло меру безбедности забране вршења позива делатности и дужности благајника у трајању од 5 година од дана правоснажности пресуде које је постала правоснажна доношењем пресуде Апелационог суда којим је одбијена жалба браниоца окривљеног М.П.

Такође, тужилаштво је дана 03.02.2021. године, након спроведене финансијске истраге и донетог решења о привременом одузимању предмета проистеклих из кривичног дела поднело захтев за трајно одузимање имовине од М.П. и супруге Т.П. (3 путничка

моторна возила, трособан стан, гаражно место, инвестиционе јединице и новчана средства на рачунима)

ТИПОЛОГИЈЕ ПРАЊА НОВЦА У СЕКТОРУ НЕКРЕТНИНА

Уобичајено је да извршиоци кривичних дела из којих потиче имовина која је предмет прања новца у сектору некретнина нису странке у уговорима о купопродаји, већ у ту сврху користе параван лица, најчешће чланове породице. Некретнине се купују за готовину већим делом. У мањем броју предмета уочено је и да се некретнине купују из кредита банака и то директно од стране извршилаца кривичних дела, којима су пословне банке одобриле кредите који се потом отплаћује из незаконито стечених средстава. Купци непокретности које су биле предмет прања новца су физичка лица, домаћи држављани. За прикривање порекла новца, најчешће су коришћена правна лица тзв. фантоми, како би се преко њих вршили трансфери по основу неистините пословне документације.

У једном од предмета где је коришћено параван лице организована криминална група чији су организатор и припадници држављани Републике Србије је неовлашћено производила и продавала опојну дрогу на територији Републике Србије, Републике Чешке, СР Немачке, Републике Аустрије и других земаља Западне Европе. Новац „зарађен“ од продаје опојне дроге уложили су у куповину некретнина на територији Републике Србије. Као формални власници имовине регистроване су супруге окривљених или трећа физичка и правна лица. Наиме, организатор ове ОКГ је купио стан, при чему је уговор о купопродаји потписала његова супруга која се води и као формални власник предметног стана. Други припадник ове ОКГ је купио пословну зграду, при чему је уговор о купопродаји такође потписала његова супруга, а као власник предметне непокретности уписан је и даље ранији власник. Трећи припадник ОКГ-а је купио стан, чији је формални власник остало привредно друштво од кога је купио исти.

У једном случају окривљени је новац у износу од 8.408.886,71 динар који је сам прибавио извршењем кривичног дела злоупотреба положаја одговорног лица из чл.234 КЗ, сукцесивно уплаћивао на шалтеру „Б“ банке на име доспелих рата кредита, главнице и камате и тако исплатио укупан износ од 8.408.886,71 динар, ради отплате дела доспелих рата стамбеног кредита по основу Уговора о кредиту за куповину вишеспратне куће површине основе 159 м², која се налази на адреси његовог пребивалишта, а коју је купио по купопродајној цени од 190.000 еура.

ОРГАНИЗОВАНИ КРИМИНАЛ

Анализом покренутих кривичних поступака од стране Јавног тужилаштва за организовани криминал због кривичног дела прање новца извршеног у сектору некретнина закључено је да је процесуирано укупно 37 лица. Ради се о физичким лицима од којих су 36 држављани Србије а једно лице страни држављанин. Порекло новца који је био предмет прања новца у сектору некретнина против припадника ОКГ везује се за

предикатна кривична дела, пре свега оних у вези са нелегалним прометом наркотика, корупције у јавном и приватном сектору, као и кривичних дела изнуда и тешко убиство.

Карактеристично је да је од укупно 37 процесуираних лица мање од 1/3 вршило тзв. самопрање новца, односно да су они били истовремено извршиоци предикатног кривичног дела а да се 26 лица нашло у улози перача новца за другог. Притом, анализирани предмети указују да су то махом блиска лица окривљенима, која су породично повезана са њима или њихови пријатељи.

Када говоримо о пореклу новца који је био предмет прања, то је била углавном Р Србија али, када је реч о нелегалном промету наркотика и страна јурисдикција. При томе треба напоменути да су извршиоци предикатних кривичних дела у страниој јурисдикцији махом држављани Републике Србије. Сви су своје криминалне приходе из нелегалног промета наркотика опрали у Србији.

Укупна вредност прихода који су остварени вршењем предикатних кривичних дела у кривичним поступцима вођеним против ОКГ а потом били и предмет прања новца износи 4.429.187 евра. Највећи део тих прихода инвестиран је у сектор некретнина куповином готових производа, најчешће станова, а у знатно мањем броју случајева у пословне објекте. Укупна вредност прљаваг новца који је инвестиран од страна припадника ОКГ у некретнине износила је 3.200.557 евра, док је остатак ивестиран у друге вредне предмете, скупоцене сатове, возила и сл. Анализа предмета формираних поводом прања новца у сектор некретнина од стране припадника ОКГ указује на закључак да прање новца у овој области у дужем временском периоду карактерише чињеница да су извори прихода повезани са нелегалним прометом наркотика. При чему ове активности генеришу значајне изворе прихода од радњи предузетих на територији ЕУ. Држављани Р Србије приходе из ове активности по правилу инвестирају у Р Србији, што доводи до закључка о постојању значајног степена прекограничне претње од прања новца који потиче из промета наркотика који се врши у страним јурисдикцијама.

Јавно тужилаштво за организовани криминал донело је наредбу о спровођењу истраге против 20 осумњичених због постојања основане сумње да су извршили кривично дело неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога. Ова организована криминална група се терети да је учествовала у међународној трговини више од седам тона кокаина.

Приликом претреса станова и других објеката чији су осумњичени власници или корисници пронађена је велика количина новца на различитим локацијама. Само код осумњиченог ВС, пронађен је новац сакривен у бурадима у износу од 3 милиона евра, а у стану скупоцени сатови, накит и возила. У поступку проширеног одузимања имовине Јавно тужилаштво за организовани криминал, покренуло је финансијску истрагу против 98 лица, а одмах је блокирало рачуне, сефове, сву покретну и непокретну имовину - станове, куће и возила осумњичених лица.

Проширено одузимање имовине у предметима Јавног тужилаштва за организовани криминал

Анализа посвећена примени кривичноправне мере одузимања имовине проистекле из кривичног дела, код које је предмет одузимања непокретност, за извештајни период 2019-2021. године, указује да је у поступку привременог одузимања имовине применом

Закона о одузимању имовине проистекле из кривичних дела, пред Вишим судом у Београду, Посебно одељење за организовани криминал донето укупно 18 решења.

Тако је у 7 поступака привременог одузимања имовине проистекле из кривичних дела, током 2019. године, доказано постојање основне сумње да је имовина проистекла у вези више кривичних дела неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога из чл. 246 КЗ, удруживање ради вршења кривичних дела из чл. 346 КЗ, као и кривичног дела злоупотреба положаја одговорног лица из чл. 234/227 КЗ, у очигледној несразмери за законитим приходима окривљених, па је од 14 окривљених и трећих лица, сви држављани Републике Србије одузета имовина у овој фази поступка. Врста привремено одузете имовине по класификацији непокретности: објекти, посебни делови објеката и земљишта, процењене вредности непокретности од 1.262.020 ЕУР.

У току 2020. године у 4 одлуке привременог одузимања имовине проистекле из кривичних дела утврђивано је постојање основне сумње о криминалном пореклу имовине у вези више кривичних дела удруживање ради вршења кривичних дела из чл. 346 КЗ, посредовање у вршењу проституције из чл. 184 КЗ, прање новца из чл. 231 КЗ и фалсификовање исправа из чл. 355 КЗ., па је од 5 лица, сви држављани Републике Србије, привремено одузета имовина. Врста привремено одузете имовине је по класификацији непокретности: објекти, посебни делови објеката, пословни објекти и земљишта, процењене вредности непокретности од 333.945 ЕУР.

У току 2021. године у укупно 7 одлука привременог одузимања имовине проистекле из кривичних дела одлучено је да постоји основана сумње у криминално порекло имовине, у вези више кривичних дела удруживање ради вршења кривичних дела из чл. 346 КЗ, прање новца из чл. 231 КЗ и неовлашћену производњу и стављање у промет опојних дрога из чл. 246 КЗ, па је од 14 лица - 12 држављанина Републике Србије и 2 страна држављанина, одузета имовина по класификацији непокретности: објекти, посебни делови објеката и земљишта, процењене вредности непокретности од 2.321.070 ЕУР.

По типу непокретности највећи број непокретности су посебни делови објекта (станови, пословни простори, гаражни простор) укупно 50, затим објекти укупно 16, те земљишта укупно 11 парцела. По врсти намене међу наведеним непокретностима највише има станова, укупно 20. Када говоримо о доступним подацима по типу непокретности и региону највише стамбених објеката (кућа, станова; као и гаражног простора) одузето је на територији Београда и то више од половине ових објеката, потом пословни простор, од чега скоро половина ових објеката у Бору и на Борском језеру, док је за земљиште (пољопривредно, грађевинско, остало) појединачно гледано по парцелама највише одузето у Београду. У односу на све класификоване непокретности укупна процењена вредност износи 3.917.035 ЕУР.

Анализа предмета у покренутим кривичним поступцима због кривичног дела прања новца показала је да:

- Кривична дела високог степена претње чији се нелегални приходи перу у сектору некретнина су: неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога, превара, злоупотреба положаја одговорног лица, удруживање ради вршења кривичних дела, пореска утаја, коруптивна кривична дела, недозвољени прелаз државне границе и кријучарење људи и кривична дела организованог криминала;

- Висок степен прекограничне претње изражен је код кривичног дела новлашћена производња и стављање у промет опојних дрога и криминалних активности у вези са наркотицима која у иностранству врше српски држављани, а нелегалне приходе перу у сектору некретнина у Србији;
- Улагање незаконито стечених прихода у сектор некретнина је најчешће у куповину станова и земљишта
- У предметима прања новца типолошки најчесталије се појављује прање новца без предикатног кривичног дела-*stand alone* (око 30% свих предмета)

СПЕЦИФИЧНИ ИЗВОРИ РИЗИКА – ЗАКОНИТА vs „ДИВЉА ГРАДЊА“

Ова процена ризика обухватила је и аспект грађевине, пре свега због блискости и неодвојиве повезаности сектора некретнина и сектора грађевине, а са друге стране и феномен дивље градње који траје дужи временски период као и број предмета указали су на неопходност анализе и овог феномена.

У посматраном периоду (2019-21) је дошло до замаха грађевинског сектора у коме је из године у годину растао обим изведених радова и за ову анализу посебно значајно – растао је број новоизграђених стамбених и нестамбених зграда. Тако, произлази да је у Републици Србији 2019. године завршено 24.803 стана, затим 2020. године 25.326 станова и 2021. године укупно 28.874 стана. Последишно растао је укупан износ новчаних средстава утрошених на изградњу. Па је тако за градњу изведену 2019. године утрошено 471 милијарду динара (око 4 милијарде €), да би током 2021. године за градњу било утрошено 581 милијарда динара (око 4,95 милијарди €). Овај износ није коначан обзиром да у њега није ушла вредност трошкова набавке земљишта, пројектовања, надзора и ПДВ-а. Али посматрано према врстама грађевина чак 44 % вредности изведено је на зградама (стамбеним и нестамбеним).⁹⁰ Тренд раста грађевинског сектора настављен је и у годинама после посматраног периода, те истичемо само податке из 2023 године.

Вредност изведених радова на територији Републике Србије у 2022. години износила је 614.711 милиона РСД, што је за 5,8% више у односу на 2021. годину у текућим ценама, односно за 10,1% мање у сталним ценама. Посматрано према врсти грађевина, 44,1% вредности изведено је на зградама (стамбеним и нестамбеним), док је остатак вредности изведен на осталим грађевинама (саобраћајницама, цевоводима, сложеним индустријским грађевинама и сл.).

Јавни бележници и основни судови у Републици Србији су у периоду од 2019-2021. године, РГЗ-у доставили укупно 350.853 уговора о купопродаји непокретности.⁹¹

⁹⁰ Према подацима које износи Републички завод за статистику, на основу података РЗС из Статистичког календара Републике Србије за 2022. годину и Статистичког годишњака за 2022. годину

⁹¹ Република Србија је у неколико наврата покушавала да доношењем закона којим се уређује ово питање, изврши легализацију бесправно саграђених објеката. Први закон о легализацији је донет сада већ давне 1997. године - Закон о посебним условима за издавање грађевинске, односно употребне дозволе за одређене објекте („Службени гласник РС”, број 16/97).⁹¹ Закон о озакоњењу објеката („Сл. гласник РС” бр.96/2015, 83/2018 и 81/2020 Одлука УС) донет је 27. новембра 2015. године, а његове измене и допуне крајем 2018. године којим је прописано да: „озакоњење представља јавни интерес за Републику Србију“. Озакоњење је проглашено за општи, јавни интерес, па концепт легализације, односно озакоњења у формално-правном смислу није споран.

Анализом података из Регистра објеката РГЗ-а утврђено је да је РГЗ у току 2015/2016. године, путем сателитског (орто-фото) снимка целе територије Републике Србије регистровао **укупно 4.286.878 нелегалних објеката**. Реч је о објектима који су изграђени, видљиви су на сателитском снимку, а нису уписани у катастар непокретности (нису укњижени) обзиром да су изграђени без дозвола надлежних органа.

Након 6 (шест) година примене Закона о озакоњењу објеката из 2015. године, новим сателитским снимком целе територије Републике Србије, у периоду 2020-2021. године, РГЗ је утврдио да се број неуписаних објеката **увећао** за читавих **745.644 нових објеката** који су изграђени у периоду од 2015-2021. године и регистровани су на сателитском снимку, а нису уписани у катастар непокретности.

Период	Нелегални објекти у Републици Србији
2015-2016.	4.286.878
2020-2021.	5.032.522
Увећање	745.644

Табела: Број нелегалних објеката у периоду 2015-2021

Даљом анализом се утврђује да је дивља градња „процветала“ пре свега у Београду. Јер од укупно 745.644 нових нелегалних објеката сазидањих на територији Р. Србије, у периоду од 2015-2021. године, **чак 98.884 објеката је изграђено у Београду, од чега њих 36.255 у тзв. централним београдским општинама.**

Београдске (централне/приградске) општине	Нелегални објекти изграђени између периода: 2015-2016. и 2020-2021.
РАКОВИЦА	1811
СТАРИ ГРАД	178
САВСКИ ВЕНАЦ	437
НОВИ БЕОГРАД	2781
ЗЕМУН	6602
ВРАЧАР	120
ВОЖДОВАЦ	7076
ЗВЕЗДАРА	3925
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	8331
ЧУКАРИЦА	4994
Укупно у централним београдским општинама	36.255
ГРОЦКА	8865
МЛАДЕНОВАЦ	6532
СОПОТ	8027
БАРАЈЕВО	6399
ЛАЗАРЕВАЦ	10418

ОБРЕНОВАЦ	14678	
СУРЧИН	7710	
Укупно у приградским београдским општинама		62.629
УКУПНО:		98.884

Анализа предмета због кривичног дела грађења без грађевинске дозволе

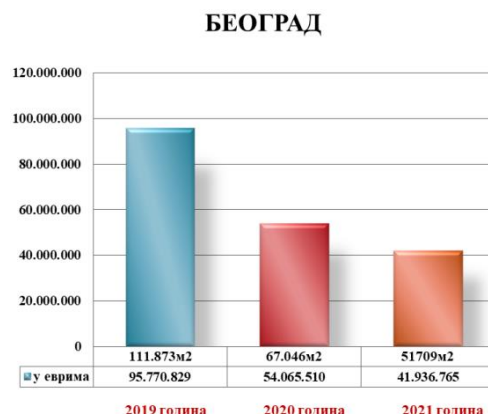
Подаци добијени анализом процесуираних предмета због кривичног дела грађење без грађевинске дозволе из члана 219а КЗ (тзв. дивља градња) у Београду, Новом Саду, Крагујевцу и Нишу, уз напомену да су по питању Београда узети у обзир само тзв. централне београдске општине са територије надлежности Првог, Другог и Трећег основног суда у Београду – указују да је основана претпоставка да су лица из криминогене средине улагала прљав новац у новоградњу станова у Београду.

Наиме, кривичних поступака због дивље градње је далеко највише било у Београду и то укупно 81,19% од свих процесуираних предмета у 4 највећа српска града. Овај податак нам говори да је дивља градња свој прави процват доживела управо у Београду што има своју економску логику јер је и просечна цена новоградње у Београду далеко већа од остатка Србије.



Овај закључак потврђује и чињеница да од укупне вредности дивље градње у 4 највећа српска града чак 84,27% те вредности отпада на дивље сазидане квадрате у централним београдским општинама у којима је у посматраном периоду изграђено укупно 230.628 нелегалних квадрата, чија је укупна процењена вредност 191.773.104 евра.





Анализом судских поступака за кривично дело грађење без грађевинске дозволе из члана 219-а КЗ (у даљем тексту: дивља градња) утврђено је да је у посматраном периоду (2019-21.) у Републици Србији укупно правноснажно осуђено 655 физичких лица.

Имајући у виду да је претежан део релевантне дивље градње (стамбено-пословне зграде) извршен у Београду, анализирано је 308 правноснажно осуђених физичких лица из Београда у сврху утврђења **порекла новца** уложеног у изградњу нелегалних објеката. Провере су вршене кроз базе података Пореске управе-Сектор пореске полиције и утврђено да је укупно 285 осуђених идентификовано и у базама података Пореске полиције тако што је:

- 14 лица евидентирано у систему ПДВ-у (4,91 %);
- против 12 лица Пореска полиција поднела кривичне пријаве (укупно 14) за тзв. пореска кривична дела, а профил ових 12 физичких лица након провере у регистрима АПР-а указује да су свих 12 физичких лица били оснивачи и/или законски заступници једног или више привредних друштава;
- 211 лица (74%) су били **оснивачи** у једном или више (до 10) привредних друштава;
- 203 лица (71%) су били **законски заступници** у једном или више (до 11) привредних друштава;

Што се тиче плаћања јавних прихода, од укупно 285 правноснажно осуђених физичких лица из Београда утврђено је да је:

- 76 лица (26,67 %) плаћало порез на доходак грађана;
- 140 лица (49,12 %) било у радном односу и по том основу плаћало порез;
- **69 лица (24,21 %) не остварује приход и не плаћа порез по том основу;**

Код чињенице да чак **једна четвртина** физичких лица правноснажно осуђених за кривично дело дивље градње у Београду **не остварује ниједан законит приход** и не плаћа порез по том основу, намеће питање о пореклу новца који ова лица улажу у дивљу градњу у Београду, односно новац без законитог порекла.

Анализа уписа објекта показала је да се у катастру непокретности на основу решења о озакоњењу врши упис објеката који су грађени до новембра месеца 2015. године, а

објекти легално изграђени након новембра месеца 2015. године уписују се у катастар (књиже) по правноснажности употребне дозволе издате у тзв. обједињеној процедури.

Број поднетих захтева за упис објеката и посебних делова по поступку озакоњења				
врста непокретности	2019. година	2020. година	2021. година	
објекти	42.461	43.634	58.798	
посебни делови	2.764	3.016	5.552	
УКУПНО:	45.225	46.650	64.350	

Табела: Статистички подаци РГЗ-а о поднетим захтевима за упис објеката и посебних делова објеката (станава, гаража и др) у поступку озакоњења (тзв. дивље градње).

Број поднетих захтева за упис објеката и посебних делова по поступку обједињене процедуре				
врста непокретности	2019. година	2020. година	2021. година	
објекти	5.316	6.189	6.679	
посебни делови	684	808	798	
УКУПНО:	6.000	6.997	7.477	

Табела: Статистички подаци РГЗ-а о поднетим захтевима за упис објекта и посебних делова објеката (станава, гаража и др.) по поступку обједињене процедуре (законита градња)

Закључује се да је озакоњење незаконито саграђених објеката доминантан начин уписа у катастар непокретности, што лицима из криминогене средине свакако олакшава „прање“ новца обзиром да је озакоњење под много мањом контролом државних органа јер у суштини представља поједностављени поступак правне верификације дивље градње.

Претње и ризици се могу сагледати и у светлу широке могућности прикривања стварног извора финансирања градње. Неретко инвеститори (физичка или правна лица) у уговорима о извођењу радова које у својству наручиоца радова закључују са грађевинским фирмама уговарају да ће извођач радова бити плаћен тзв. компензацијом, тако што ће му инвеститор у својину пренети одређену количину квадрата завршених станова, локала и гаражних места. Обзиром да се право својине преноси уговором о купопродаји непокретности у којима се наводи да је цена већ плаћена обзиром да је купац (извођач радова) платио продавцу (наручиоцу радова) пружањем услуга градње и набавком материјала, извори финансирања градње остају непознати обзиром да је у оваквим случајевима уместо инвеститора стварни финансијер извођач радова, а чије пословање и извор финансирања остају ван контроле.

КОРУПЦИЈА И ДИВЉА ГРАДЊА

Поставља се питање да ли је дивља градња могућа без злоупотребе од стране чувара урбанистичког и архитектонског реда – грађевинских инспектора и њихових претпостављених у органима локалних самоуправа. Масовност нелегалне градње, огромни профити који се остварују у овој делатности, константна потражња на тржишту некретнина, миграције становништва ка градским центрима, улагање у некретнине као алтернатива штедњи и покушају очувања вредности уштеђевине, значајан прилив

држављана Руске Федерације и Украјине у Србију као последица ратног сукоба, неефективност мера инспекцијских органа и перцепција јавности говоре у прилог тези о постојању јаким коруптивних утицаја у овој области. То потврђује и кривични поступак покренут због корупције у сектору грађења у Београду и хапшење из јуна месеца 2021. године, када су слободе лишени тадашњи председник једне београдске општина и запослени службеници општине и градског секретаријата надлежни за инспекцијски надзор грађевинских радова, под сумњом да су били „плашт“ за дивље градитеље који су им ту заштиту обилато плаћали.

*Посебно одељење за сузбијање корупције Вишег јавног тужилаштва у Београду је крајем децембра 2022. године, подигло оптужницу против, **председника једне од централних београдских општина** и још 9 лица зато што су од јуна 2016. године, до новембра месеца 2018. године, за мито од 10 до 60 хиљада евра по објекту, омогућавли заштиту дивљих градитеља од инспекцијског надзора и рушења нелегално започетих објеката и омогућавали незакониту легализацију (озакоњење) ових објеката, примивши укупно мито у износу од 250.000 евра. Један од оптужених који је признао кривицу је изјавио да је описану „заштиту“ дивљим градитељима наплаћивана 20 евра по бруто квадрату нелегалног објекта.*

Приликом хапшења код првоокривљеног у стану је у готовини пронађена противвредност од 408.000 евра, као и 5 ручних сатова чија вредност је процењена на укупно 19.575 евра.

РИЗИЧНЕ ФОРМЕ ПРИВРЕДНИХ СУБЈЕКТА

У циљу разматрања ризичних форми привредних субјеката прикупљени су и анализирани подаци о њиховом укупном броју у сектору некретнина и у сектору грађевинарства, као и о њиховим формама организовања, величини, статусу, стварном власнику, пореском статусу, висини остварених прихода и пријављених пореских обавеза.

У току рада на овој процени, посебно су анализирани прикупљени подаци о привредним субјектима и са њима повезаним физичким лицима у покренутим кривичним поступцима због кривичног дела прање новца, као и у кривичним поступцима вођеним због предикатних кривичних дела поводом којих није вођен кривични поступак и због извршења кривичног дела прање новца.

У периоду од 2019 до 2021 године, на основу података Агенције за привредне регистре, примећен је пораст броја привредних субјеката који су регистровани за обављање послова у сектору некретнина, узимајући у обзир и податке о грађевинарству.⁹² Највећи број је регистрован са шифром претежне делатности 41.20 изградња стамбених и нестамбених зграда, у правној форми друштва са ограниченом одговорношћу, са исказаним највећим пословним приходима оствареним обављањем пословних активности, док су оснивачи истих у највећем проценту домаћа физичка лица. Пословни

⁹² Посматрани су подаци који се односе на привредне субјекте са регистрованим шифрама делатности: 41.10 разрада грађевинских пројеката, 41.20 изградња стамбених и нестамбених зграда, 68.10 куповина и продаја властитих некретнина, 68.20 изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима, 68.31 делатност агенција за некретнине и 68.32 управљање некретнина уз накнаду.

приход наведених привредних субјеката се у 2020 години у односу на 2019 годину повећао за 21,10% а у 2021 у односу на 2020 годину за 31,49 %.

Ради свеобухватне анализе, на основу података Централне евиденције обједињених процедура (ЦЕОП), а имајући везу некретнина и сектора грађевине утврђено је да је у периоду од 17.10.2019.године до 31.12.2022.године било преко 50.000 инвеститора од којих је укупно 36.995 инвеститора имало уредно унете податке, и то 10.680 правних лица и 26.315 физичких лица⁹³. Иста база исказала је податак да је било укупно 2.335 финансијера, од чега 1.544 правних лица и 791 физичко лице. Коначно, када је реч о извођачима радова, евидентирано је укупно 11.479 субјеката, од чега 4.546 правних лица и 6.933 физичких лица.

Посебно су посматрани подаци о везама наведених субјеката са другим секторима и утврђено је да су користили услуге екстерног рачуноводства и то: 4.550 инвеститора, 756 финансијера и 2.534 извођача радова.

Такође, подаци финансијског сектора, указују да је највећи број странака повезаних са сектором некретнина, организован у форми друштва са ограниченом одговорношћу и да их је на крају 2021.године, било 21.890.

Иако су физичка лица најзаступљенија у заснивању пословних односа са посредницима у промету и закупу некретнина, када се посматрају одвојено подаци за привредне субјекте, далеко најзаступљенија су друштва са ограниченом одговорношћу и по броју заснованих пословних односа (48.073) и по броју (28.228) и по вредности реализованих уговора (РСД 63.759.587.699.)

Најчешћа форма странака из сектора некретнина које имају и остали обвезници из финансијског и нефинансијског сектора су управо друштва са ограниченом одговорношћу, која на основу података о вредностима, броју и врсти пословних активности у овом сектору остварују најзначајније приходе.

Ризичне форме у предметима прања новца

У анализираном периоду покренути су, поред физичких лица и кривични поступци против 2 правна лица због кривичног дела прање новца у сектору некретнина. У питању су правна лица чији је облик организовања друштво са ограниченом одговорношћу и ради се о микро привредним субјектима. Регистроване делатности ових правних лица су неспецијализована трговина на велико и остале стручне, научне и техничке делатности. Истовремено, ова два правна лица нису обвезници ревизије, а пословне књиге су им водиле екстерне рачуновође.

Кривични поступак против правних лица је покренут обзиром на чињеницу да је одговорно лице у правном лицу сачинило фалсификоване уговоре о пословно техничкој сарадњи са привредним друштвом чије је седиште ван територије Републике Србије и на основу оваквих уговора неовлашћено се уселио у пословне просторе који су били у власништву овог привредног друштва, а затим је ове пословне просторе издавао у закуп

⁹³ анализом података добијених претраживањем кроз базу података апликативног система ЦЕОП у поступцима издавања грађевинске дозволе, употребне дозволе, пријаве радова и издавања решења о одобрењу извођења радова чија је предрачунска вредност радова била већа од 10.000 ЕУР и о укупном броју инвеститора, финансијера и извођача радова

и наплаћивао закупнину преко привредних друштава у односу на која је и покренут кривични поступак због извршења кривичног дела прање новца. Пословни објекти су се налазили у више градова на територији Републике Србије.

Поред поступака који су вођени према правним лицима за кривично дело прање новца, посебно су анализирани подаци о правним лицима коришћеним за прање новца - тј. укључених правних лица. Укључена правна лица су субјекти преко чијих рачуна је вршен трансфер прљавог новца. Против укључених правних лица нису вођени кривични поступци, јер се ради о привредним субјектима који су препознати као тзв. „фантоми“, без имовине, са временски ограниченим периодом пословних активности, без добити, најчешће у статусу ликвидације, стечаја или банкрота, против чијих одговорних лица или заступника односно власника се води кривични поступак јер су своја овлашћења управљања и руковођења оваквим привредним друштвима уступали другим лицима. Приход или добит од пословне активности не постоји, а заправо се своди на износ провизије или накнаде која је дата за услуге даљег трансферисања или подизања новца, са рачуна привредног субјекта.

У предметима прања новца која су предмет анализе у референтном периоду појављује се 60 привредних субјекта, који су коришћени за прања новца, од чега 11 у форми организовања друштва са ограниченом одговорношћу (д.о.о.), а 49 у форми предузетника.

<i>Регистрована Делатност</i>	<i>Предузетници</i>	<i>доо</i>
Изградња стамбених и нестамбених зграда		6
Одржавање и поправка моторних возила		1
Остале стручне, научне и техничке делатности		1
Неспецијализована трговина на велико		3
Рачуноводствени, књиговодствени и ревизорски послови; пореско саветовање	1	
Информационе услужне делатности на другом месту непоменуте	48	

Привредни субјекти у форми д.о.о., разврстани по величини су мирко правна лица, достављају редовно финансијске извештаје, а 2 су и обвезници ревизије.

Сви предузетници (49) обрисани су из регистра и били су фиктивно основани ради извлачења средстава – тачније нису обављали делатност.

Један од предузетника регистрован за рачуноводствено пословање је окривљен за прање новца, које је препознато као типолошко, јер се ради о осмишљавању фиктивне пословне шеме за извлачење средстава са рачуна.

Једно д.о.о. је доставило неисправан финансијски извештај, док су 2 доставила исправну изјаву о неактивности. Сви д.о.о. су и даље активни и обављају пословну активност.

Оснивачи и стварни власници привредних друштава

ОСНИВАЧИ – физичка лица	Домаћи држављани	Страни држављани
Доо	12	4
Предузетници	49	

На основу података из Централне евиденције стварних власника, утврђено је да су сва друштва са ограниченом одговорношћу уписала стварног власника изузев једног, против ког се и води кривични поступак због прања новца.

Првоокривљени се сумњичи да је у својству одговорног лица три привредна друштва, прибавио противправну имовинску корист укупном износу од преко 100.000.000,00 динара, на тај начин што је сачинио лажне исправе - уговор о пословно-техничкој сарадњи и споразумни предлог за закључење поравнања. То није одговарало истини јер наведени уговор није потписан од стране овлашћеног лица, већ је његов потпис на уговору фалсификован. Такође, фалсификовани су и подаци о овери наведеног уговора. Након тога, је у својству директора привредног друштва донео одлуку о оснивању новог привредног друштва и као неновчани капитал у ово привредно друштво између осталог унео и пословни простор у више градова у Србији. Поред тога, коришћењем фалсификоване документације прибавио је имовинску корист у виду стицања пословног простора у Београду, површине око 295 метара квадратних. Касније, описани простор је такође коришћен за издавање у закуп.

Описани пословни простор привредно друштво је у наведеном временском периоду издавало заинтересованим закупцима и неоснованом наплатом закупнине за локале који нису били у њиховом власништву прибавило себи противправну имовинску корист.

За извлачења новца са рачуна који потиче из напред описане криминалне делатности. коришћено је више предузећа и адвокатских канцеларија. Адвокати и власници предузећа су правном лицу у договору са првоокривљеним, испоставили лажне фактуре за испоруку роба и разних услуга које никада нису испоручене односно пружене напред поменутом правном лицу. Оне су послужиле и као основ за трансфер средстава примљених на има закупнине према предузећима и адвокатима. По пријему неосновано трансферисаног новца, примаоци су мањи део у висини од 3-5% задржавали за себе а преостали износ враћали организатору.

На описани начин, извршено је прање новца у износу од преко 100.000.000,00 динара који је потицао од криминалне делатности.

Само у једном д.о.о. као стварни власници су уписани страни држављани (два лица). У половини д.о.о. је евидентирано по једно физичко лице као стварни власник. У осталим д.о.о. стварни власници су више физичких лица која доносе одлуке у привредном субјекту.

Повезаност окривљених из предмета прања новца са привредним субјектима из сектора некретнина

Поред података о правним лицима која су укључена/ коришћена за прање новца, анализирани су посебно и подаци о повезаности *окривљених из предмета прања новца* са привредним субјектима из сектора некретнина. Анализом података АПР утврђено је да се окривљени као физичка лица преко оснивачке и/или власничке структуре доводе у везу са осам привредних субјеката, и то 3 привредна друштва у форми – д.о.о. и 5 предузетничких радњи. Ови привредни субјекти нису укључени, нити су коришћени за прање новца, иако су 4 (3 предузетника и 1 д.о.о.) повезана са сектором некретнина кроз грађевинску делатност и регистровани су за припрему градилишта и остале завршне радове и изградњу стамбених и нестамбених зграда. Све предузетничке радње су угашене и не обављају пословну активност, док су сва привредна друштва укључујући и ово и даље активна. У односу на своје обавезе достављања финансијских извештаја једно привредно друштво није доставило финансијски извештај за 2021. годину и против њега је покренут поступак за привредни преступ.

Врста делатности	Форма организовања		Величина		Својство лица	
	ДОО	Предузетник	Микро	Неразврстано	Директор	Члан
Издавање књига	1		1			1
Изградња стамбених и нестамбених зграда	1	1		1	1	
Трговина на велико деловима и опремом за моторна возила	1			1	1	
Услуге припремања и послуживања пића		1				
Трговина на мало, претежно храном, пићима и дуваном		1				
Припрема градилишта		1				
Делатност фризерских и козметичких салона		1				
УКУПНО	3	5	1	2	2	1

Табела: повезаност окривљених из предмета прања новца са привредним субјектима

Везе окривљених из предикатних кривичних дела са привредним субјектима

Такође, извршена је и анализа покренутих кривичних поступака због извршења *предикатних кривичних дела, и везама окривљених из ових предмета са привредним субјектима*, у којима је у референтном периоду евидентирано 9 укључених привредних субјеката, од чега 1 акционарско друштво, 6 друштава са органиченом одговорношћу и 2 предузетника.

Доминирају по величини микро привредни субјекти, а по структури доо. Једно д.о.о није разврстано, 5 д.о.о су активни, 1 д.о.о је у стечају, док је 1 предузетник активан, а 1 је брисан из регистра. АД је активно. Већина остварује годишњи приход до 1.000.000,00 динара.

Регистрована делатност	предузетници	доо
Изградња стамбених и нестамбених зграда	1	2
Трговина на мало моторним горивима		1
Остала прерада и конзервисање воћа и поврћа		1
Хотели и сличан смештај		1
Производња електричне енергије		1
Трговина на велико воћем и поврћем	1	

Оснивачи су доминантно домаћи држављани, физичка лица, осим у једном случају где су као оснивачи у доо уписана два страна држављанина физичка лица. У једном доо оснивач је домаће правно лице.

ЕВИДЕНЦИЈА СВ	на дан 31.12.2020.	на дан 31.12.2021.	Домаћи држављани	Страни држављани
доо	3	3	2	2
предузетници	/			

Привредни субјекти из предмета прања новца и предикатних кривичних дела у регистру грађевинских дозвола

Посебно су анализирани подаци Централне евиденције обједињених процедура односно регистра грађевинских дозвола, где је провером 2.987 физичких и правних лица против којих су покренути кривични поступци због *предикатних кривичних дела и/или прања новца*, кроз евиденције регистра грађевинских дозвола утврђено да су 15 правних лица, 2 предузетника и 68 физичких лица, поднели 653 захтева, у својству инвеститора, финансијера или извођача радова у поступцима за изградњу, употребу, доградњу или реконструкцију објеката.

Од поменутих 68 физичких лица - окривљених, њих 18 појављују се као оснивачи или чланови 11 правних лица, према подацима из статусног регистра АПР.

Надаље, 11 правних и физичких лица (физичка лица су окривљени у предметима прања новца, а правна лица су укључена у прање новца али нису окривљени) су поднели 156 захтева за изградњу, употребу, доградњу или реконструкцију објеката.

Од поменутих правних лица, која су подносили захтеве, 3 правна лица имају регистровану делатност повезану са сектором некретнина, тачније регистровани су са шифром делатности 41.20 – изградња стамбених и нестамбених објеката, а истовремено су подносили и захтеве за грађевинску дозволу. Остала правна лица су регистрована за делатности које нису повезане са сектором некретнина и то нпр. одржавање и поправка моторних возила и неспецијализована трговина на велико. Физичка лица -окривљени, њих 4 која су били подносиоци захтева немају било какво својство у овим правним лицима, а једно физичко лице је као власник пољопривредног газдинства поднело захтев и то за пријаву радова.

Порески статус привредних субјеката у сектору некретнина

Увидом у ПДВ пријаве које су поднете од стране привредних друштава, обвезника ПДВ-а за делатности које се доводе у везу са сектором некретнина, у периоду **2019 -2021 године** је утврђено да је исказан **укупан промет у износу од 1.979.888.175 евра⁹⁴**, од чега се највећи део односи управо на промет који су остварила друштва са ограниченом одговорношћу.

шифра делатности	привредна друштва	д.о.о.	промет по обвезнику	Учешће
куповина и продаја властитих некретнина	185.069.815	169.043.486	111.727	91,34 %
Изнајмљивање властитих или изнајмљивање некретнина и управљање њима	1.486.465.170	1.330.030.416	366.500	90,57%
Делатност агенције за некретнине	95.535.382	87.232.236	38.059	4,87%
Управљање некретнинама за накнаду	212.817.808	208.116.041	256.300	97,79
Валута ЕУР	1.979.888.175	1.794.422.179		

Табела: Промет привредних друштава у сектору некретнина у периоду од 2019-2021 године

Учешће друштва са ограниченом одговорношћу је доминантно и прелази 90%, изузев у случају посредника у промету и закупу непокретности где је њихово учешће у оствареном укупном промету мање(4,87%).

Увидом у пореске пријаве које су поднете од стране привредних друштава, обвезника ПДВ-а, у периоду **2019 - 2021 година**, утврђено је да је за Сектор Грађевинарства ⁹⁵ у ПДВ пријавама исказан **укупан промет у износу од 28.531.552.811 евра**.

Према подацима Сектора пореске полиције утврђено је да су против одговорних лица - пореских обвезника поднете **271** кривичне пријаве због постојања основа сумње да је

⁹⁴ шифре делатности у Агенцији за привредне регистре 6810, 6820, 6831 и 6832

⁹⁵ шифре делатности 4110, 4120, 4211, 4212, 4213, 4221, 4222, 4291, 4299, 4311, 4312, 4313, 4321, 4322, 4329, 4331, 4332, 4333, 4334, 4339, 4391 и 4399

извршењем пореских кривичних дела причињена штета буџету у износу од **22.461.368** евра⁹⁶. Кривичне пријаве су поднете против одговорних лица у правним лицима, власника предузетничких радњи, власника паушалних радњи, физичких лица у систему ПДВ и физичких лица – инвеститора. Реч је о субјектима који се у Србији баве грађевинском делатношћу. Специфичност која је уочена у оквиру нашег система јесте чињеница да се инвеститарањем у сектору грађевине могу бавити и физичка лица која нису регистрована за бављење грађевинском делатношћу и не налазе се у систему ПДВ.

шифра делатности	Привредна друштва	д.о.о.	промет по обвезнику доо	Учешће
<i>Разрада грађевинских пројеката</i>	1.483.387.448	1.455.304.799	378.690	98,11 %
<i>Изградња стамбених и нестамбених зграда</i>	8.707.607.716	7.862.114.552	335.043	90,30%
<i>Остали непоменути грађевински радови</i>	1.901.147.928	1.376.391.471	223.513	72,34 %
Валута ЕУР	12.092.143.092	10.693.810.822	319.533	88,44%

Табела: Исказан промет у ПДВ пријава – грађевина

Најчешћи модус операнди извршења пореских кривичних дела, где је постојала и сумња на кривично дело прање новца, представља издавање лажних рачуна од стране ризичних привредних субјеката (Фантома и Перача), као и предузетничких радњи које су паушални порески обвезници, где су регуларна предузећа уплаћивала новац по основу лажних рачуна за наводно извршен промет добара и исти је од стране одговорних лица ризичних привредних субјеката и паушалаца подизан са текућег рачуна, те уз задржавање провизије, враћан уплатиоцу новчаних средстава.

Такође, у току провера пореске полиције утврђен је значајан број случајева где су подигнута новчана средства на основу фискалних рачуна и евидентирање недокументованих трошкова, као и продаја станова и пословног простора без евидентирања у пословним књигама.

На основу свих анализираних података, закључено је да су привредна друштва у форми организовања друштва са ограниченом одговорношћу као и предузетници, привредни субјекти који представљају највећу претњу за прање новца у сектору некретнина.

Ова правна форма је доминантна у односу на правна лица која се појављују у предметима прања новца, било као окривљена, било као привредни субјекти који су коришћени за прање новца или са којима су окривљени из предмета прања новца и предикатних кривичних дела повезани кроз власничку структуру или менаџмент. Разврстани по величини најчешће су микро или мали привредни субјекти који нису ни обвезници ревизије.

Такође, најзаступљенији су и као клијенти код обвезника по Закону о спречавању прања новца и носиоци највећих вредности уговорених послова у вези са сектором некретнина.

Готово једнак ризик постоји и у односу на правну форму – предузетник. Највећи број привредних субјеката укључених /коришћених у прању новца је управо

⁹⁶ делатности у области грађевинарства 4110, 4120, 4211, 4212, 4213, 4221, 4222, 4291, 4299, 4311, 4312, 4313, 4321, 4322, 4329, 4331, 4332, 4333, 4334, 4339, 4391 и 4399

регистрован у форми предузетничких радњи, које послују у одређеном периоду, након чега нестају са мапе привредних субјеката. Највећи број њих је и регистрован за обављање делатности у сектору некретнина.

Према расположивим подацима у сектору некретнина, као клијенти банака у извесној мери се појављују и регистрована пољопривредна газдинства, која у предметима прања новца у сектору некретнина нису детектована и њихов удео у сектору некретнина у односу на д.о.о. је занемарљив.

Растуће претње

Растућу претњу у сектору некретнина, представља посебна категорија субјеката, који немају статус привредних субјеката - физичка лица – инвеститори.

Ова лица на основу анализа пореске управе, ако нису регистрована у систему ПДВ односно нису пријавила грађевинску делатност у АПР, најчешће настоје да избегну плаћање пореза. РАди се о лицима која након изградње објекта, продају стамбени или пословни простор, новац од продаје не пријаљују пореским органима, већ задржавају за себе, без плаћања јавних прихода.

У оваквим случајевима, неопходно је размотрити могућност и за покретање кривичног поступка за кривично дело прање новца.

ПРЕКОГРАНИЧНЕ ПРЕТЊЕ

Анализа прекограничних ризика за прање новца у сектору некретнина у РС вршена је на основу података из покренутих истрага због кривичног дела прање новца, података Пореске управе, Народне банке Србије, Управе за спречавање прања новца, Министарства правде и података који су прикупљени од надзорних орагана за контролу примене прописа из спречавања прања новца и финансирања тероризма и обвезника (број клијената, оцена ризичности и друго).

Анализа предмета прања новца, указала је да постоји изражен степен прекограничне претње, нарочито кад је у питању кривично дело неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога. Криминални приходи стечени вршењем овог кривичног дела у иностранству, улагани су у сектор некретнина у Републици Србији.

Такође, значајно је *учешће нерезидентних правних лица у сектору грађевине* у пословима изградње стамбених и нестамбених зграда, која су исказала промет од 186.141.896 евра.

Анализа сумњивих извештаја и поступање Управе за спречавање прања новца потврђује наведене закључке јер су аналитички извештаји указали да се у значајном броју случајева, када је реч о новцу који је пренет из страних држава и био предмет САР извештаја, показало да је након трансфера пласиран у сектор некретнина.

Закључак је и да анализа пријављених сумњивих извештаја и поступање обвезника није у складу са препознатим ризицима а имајући у виду бројност странака-нерезиденти и пословне активности које обављају.

ПРОЦЕНА РИЗИКА ОД ФИНАНСИРАЊА ТЕРОРИЗМА У СЕКТОРУ НЕКРЕТНИНА

Према резултатима Националне процена ризика од финансирања тероризма из 2021. године оцена ризика од финансирања тероризма у Републици Србији је СРЕДЊЕ НИСКА. Претња од финансирања тероризма коју представљају терористи и терористичке организације оцењена је као НИСКА, претња од финансирања тероризма на националном нивоу оцењена је као СРЕДЊА КА НИСКОЈ, Секторски ризик од финансирања тероризма оцењен је као СРЕДЊИ и Рањивост земље од финансирања тероризма је НИСКА.

За потребе последње процене ризика од финансирања тероризма са становишта злоупотребе легалних финансијских институција али и појединаца, разматрани су подаци који се односе на националне претње, претње коју представљају терористи и терористичке организације и секторске ризике. Резултат анализе показао је да је финансијски сектор подложнији за злоупотребу у сврху финансирања тероризма од нефинансијског сектора.

Наиме производи и услуге издаваоца електронског новца, платних институција, овлашћених мењача и банака у финансијском сектору носе са собом повишен ризик од финансирања тероризма, док су у нефинансијском сектору то активности које спроводе посредници за промет и издавање непокретности и јавни поштански оператор. Повишен ризик носе и пружаоци услуга повезаних са дигиталном имовином.

Када се посматра сектор некретнина и ризици од финансирања тероризма, закључци из свеобухватне процене ризика су потврђени и кроз ову посебну процену ризика за сектор некретнина.

У посматраном извештајном периоду (2019-2021) у свим случајевима, где је вођена истрага финансирања тероризма у полицијском и тужилачком смислу, физичка и правна лица која су била предмет истраге, нису припадала сектору некретнина, нису били посредници у промету и закупу непокретности, адвокати, јавни извршитељи, банке, рачуновође и ревизори. Нису забележени случајеви да су продавци, купци, закуподавци, или закупци, односно пуномоћници неког од тих лица, користили средства стечена продајом, или купљене непокретности у сврхе финансирања тероризма. Такође, није утврђена веза страних земаља која улажу у некретнине, са ризичним јурисдикцијама, нити је примећено да се саме некретнине које су предмет промета налазе у високоризичним земљама.

Надзорни органи по Закону о спречавању прања новца и финансирања тероризма нису уочили неправилности у делу који се односи на финансирање тероризма у посматраном периоду 2019-2021. године. У поступку спровођења надзора нису откривене сумњиве активности за финансирање тероризма.

Надаље, потенцијална злоупотреба од ФТ у сектору некретнина би могла бити повезана са чињеницом да се тероризам финансира и пружањем различитих услуга на начин који су и типологије својевремено показале.

Наиме у ранијем периоду, пре извештајног, осуђена лица за кривична дела тероризма користила су објекте у свом, или власништву њима блиских лица, за боравак особа које су из Р. Србије и иностранства путовале у Сирију ради придруживања терористичкој организацији.

Обезбеђивано им је преноћиште и оброци, те пружане најразличитије услуге и логистичке информације којима им је омогућавано да ефикасније, у смислу уштеде новца и времена, дођу до одредишта (где најповољније набавити неку опрему, поправити аутомобил, те како најбезбедније и преко којих посредника у различитим градовима стићи до Сирије).

У неким случајевима такви објекти су били изнајмљивани без евидентирања у систему промета и издавања непокретности што је генерални проблем у Републици Србији.

Свесни чињенице да ризик од финансирања тероризма прометом, или издавањем некретнина није велики, али ни занемарљив, неопходно је обвезнике у сектору некретнина континуирано едуковати о препознатим типолошким ризицима.

Посредници у промету и закупу непокретности

Посредници за промет и издавање непокретности, подложни су злоупотреби од финансирања тероризма, имајући у виду да не постоји јединствена евиденција издаваоца непокретности, те самим тим ни купаца.

Препоруке за ублажавање ризика односе се пре свега на делотворну примену постојећих прописа којима су регулисани промет и закуп непокретности, чиме би се омогућило стварање јединственог система евидентирања страна у уговору.

Као ризичније околности за финансирање тероризма издвојене су ситуације када:

- лице продаје више непокретности у краћем временском периоду;
- даје овлашћење трећем лицу да изврши продају, или издавање више непокретности;
- лице продаје непокретност испод тржишне цене;
- лица из ризичних подручја која поседују документа Републике Србије добијена на основу привременог борава купују покретне ствари и непокретности, или дају овлашћења за куповину домаћим лицима.

Препорука и за јавне бележнике и адвокате је да обрате пажњу при овери уговора, односно вршењу услуга у планирању, или извршавању трансакција, које се могу повезати са ризицима који се односе на посреднике за промет и издавање непокретности.

Анализа структуре код посредника указале је да је НПО као форма рањива за финансирање тероризма користила услуге посредника.

Структура клијената код посредника и вредност закључених уговора

странке	Вредност (РСД)	Вредност (РСД)	Вредност (РСД)	укупно
Физ.лица	40.798.836	50.459.289	320.627.987	411.886.112
Доо	13.733.264.821	19.379.875.248	30.646.447.630	63.759.587.699
Предузетник	946.216.943	1.543.522.065	1.220.999.182	3.710.738.190
Пољ. Газдин.	4.717.600	1.687.095	3.891.690	10.296.385
Непрофитни сектор	36.297.956	0	67.864.215	104.162.171
Траст	589.700	0	0	589.700
Остало	27.853.506	22.541.334	47.423.973	97.818.813
Σ	14.789.739.362	20.998.085.031	32.307.254.677	68.095.079.070

Упоредном анализом бр.услуга и подручја одакле су високо ризичне странке/резиденти заступљене издвајају се наведена четири округа у Србији.

Београдски	Јужнобачки
Рашки	Шумадијски

Присуство странака из **ризичних** подручја у држави ISTO PITANJE

	2019	2020	2021
Погранична	5	5	5
Близ. прихватних центара и центара за азил	1838	2053	2053

Број пословних односа са странкама из **означених држава** и слабо развијених подручја

	2019	2020	2021
Означене државе	23	27	42
слабо насељеним и неразвијеним подручјима	29	28	32

Закључак је да је током анализираног периода дошло до прогресивног увећања прихода од продаје и закупа непокретности од стране НПО организација, са истовременим увећањем оснивања НПО организација у подручјима у којима се налазе мигрантски центри и центри за азил.

Из наведеног закључка произилази да овакав тренд указује да је неопходно континуирано праћење ризика, који се односи на издавање и промет непокретности од стране НПО сектора, а у одређеној мери и од стране физичких лица, у наведеним подручјима, и едукација обвезника у наведеном сектору који би уз адекватан надзор довели до ублажавања овог ризика.

Није било значајнијег промета и закупа некретнина са лицима из земаља које носе повећан ризик од финансирања тероризма.

Од трансакција које су извршене са земљама повећаног ризика у банкарском систему регистрована је само једна трансакција продаје раније стечене некретнине у Републици Србији од стране нерезидента из Државе Либије у 2020. години у укупној вредности од

47.000,00 евра, као и једна трансакција, по истом основу, са Републиком Гватемалом 2019. године у укупној вредности од 90.400 евра.

Сумњиви извештаји

Посредници у промету и закупу непокретности доставили су 9 сумњивих извештаја од којих се већина везује за сумњу у финансирање тероризма.

Код осталих обвезника нису детектовани извештаји о сумњи у финансирање тероризма повезани са сектором некретнина.

Анализом пријава из 2020. године утврђено је да је једна пријава извршена из разлога што је физичко лице извршило промену својих личних података (имена и презимена), а родом је са територије АП КИМ и планира куповину непокретности у Београду. Подаци из ове пријаве су прослеђени Безбедносно-информативној агенцији. Друга пријава се односила на закуп непокретности од стране физичког лица из Словачке које је осуђено на одслужење кућног притвора од седам месеци због кривичног дела недозвољено ношење оружја у изнајмљеном стану у Републици Србији.

Анализом пријава из 2021. године утврђено је да је једна пријава извршена из разлога што је лице из УАЕ и нема других исказаних сумњи. У питању је куповина непокретности вредности ЕУР 50.000,00. У другој пријави је у питању закуп непокретности од стране лица из Турске о коме постоје сазнања да је осуђено због кривичног дела недозвољено ношење оружја.

Управа за спречавање прања новца је примила извештај о сумњивој активности од посредника за промет непокретности у којој се наводи да потенцијални клијент изазива сумњу код посредника, јер је у току продаје непокретности извршио промену имена (лице је име арапског порекла променило у хришћанско име карактеристично за Западну Европу). У неформалном разговору са клијентом, посредник је утврдио да је клијент променио име, јер планира да се убрзо одсели у Западну Европу (што је уједно и разлог продаје целокупне имовине у Р. Србији) и сматра да ће са новим именом лакше бити прихваћен у заједницу, тј. да би имао мање проблема него са арапским именом. Оно што је додатно изазвало сумњу код посредника непокретности је то ништа није указивало да је лице променило став по питању радикалног, скоро екстремног доживљавања вере.

Пријављено лице је већ било предмет рада Управе на основу захтева других надлежних државних органа због сумње у финансирање тероризма. Изузевши податке из пријаве извештаја о сумњивој активности, Управа није имала сазнања да је лице извршило промену имена. Анализа целокупног случаја је прослеђена надлежним органима, који су иницирали предмет у Управи.

Наведени случај пријаве извештаја о сумњивој активности представља пример добре праксе примене индикатора од стране посредника у промету непокретности: уочено је да лице у својим просторијама држи материјал који може бити пропагандни у смислу екстремистичког карактера; лице на брзину продаје целокупну имовину са циљем

одласка из земље; драстична промена у понашању клијента у веома кратком року (промена имена) итд.

Наведено такође указује на важност обуке „фронта“, односно запослених лица код обвезника који имају директан контакт са клијентима и странкама у циљу смањења рањивости система од финансирања тероризма. Нити једна од индикативних активности клијента у наведеном случају није нешто што би овлашћено лице из канцеларије могло да уочи (екстремистички материјал у непокретности, одлука клијента да на брзину напусти земљу, па чак и промена имена можда не би била уочљива лицима у канцеларији који би само припремили документацију са новим именом) без да је добило информације од запосленог лица који директно остварује контакт са клијентом.

Типолошки случај злоупотребе од продаје непокретности се десио у ранијем периоду у односу на посматрану процену када су два страна терористичка борца која су у Сирију и Ирак отпутовала са породицама пре одласка распродала сву покретну и непокретну имовину. Продаја је извршена у кратком року, испод стварне вредности, а стечена средства употребљена су за плаћање трошкова путовања. У једном случају СТБ је, за имовину која није продата до датума поласка, овластио друго лице да изврши продају и дао му инструкцију шта да уради са новцем.

Индикатори који су указивали на потенцијални ризик од продаје некретнина за ФТ су били нпр. када симпатизер терористичке идеологије (СТИ) продаје целокупну имовину (некретнине, возила, накит и др.) у краћем временском периоду; СТИ продаје имовину по цени нижој од тржишне; Постојање генералног пуномоћја које садржи и овлашћење за продају целокупне имовине дато идеолошком истомишљенику уз навођење да власник некретнине-давалац овлашћења није у земљи.

Закључак о ризицима од финансирања тероризма у сектору некретнина

Узимајући у обзир све предходно наведено, као и чињеницу да се финансирање тероризма, може вршити и из легалних извора прихода, препознат је **низак ризик** да би се сектор некретнина могао злоупотребити у сврхе финансирања тероризма, обзиром да је сектор некретнина уређен правним оквиром, развијеним системима и капацитетима за спречавање финансирања тероризма, ефикасном функцијом усклађености пословања, добрим приступом изворима информација које су кључне за спречавање финансирања тероризма и стално изложен систематском надзору. Такође треба напоменути добре примењене индикаторе за препознавање сумње да се ради о финансирању тероризма код посредника у промету непокретности, као и обавезу сваког посредника да пријави уколико са странком, или трансакцијом постоје основи сумње да се ради о финансирању тероризма, као и о свакој сумњивој активности странке у овом смислу.

Када је у питању издавање некретнина, фокус би у наредном периоду требало усмерити на сектор услуга, јер је се препознат ризик који се односи на некатегорисане објекте који се издају по систему ``стан на дан``, хостеле, куће у пограничним подручјима, где су

смештени центри за азили и сл. и анализа овог дела система биће обухваћена кроз ажурирање националне процене ризика 2024. године.

Истраживање јавног мњења о спречавању прања новца и финансирања тероризма у Републици Србији ⁹⁷

Већина испитаника (83,7%) сматра да постоји висок ризик од прања новца и финансирања тероризма у сектору некретнина у Републици Србији. Мањи број испитаника (16,3%) види средњи ризик у овом сектору, док ниједан од испитаника није оценио ризик као низак или изразио неодлучност.

Анализирајући резултате анкете, приметно је да већина испитаника (90,7%) снажно подржава јачање регулативе и надзора у вези са спречавањем прања новца и финансирања тероризма у сектору некретнина. Ово указује на широко распрострањено уверење да постојеће мере нису довољне и да је потребно предузети додатне кораке како би се ојачала регулатива и надзор у овом сектору. Само мали проценат испитаника (4,7%) подржава умерене промене или сматра да је тренутна регулатива довољна, што значи да постоји мали број људи који су задовољни постојећим стањем или сматрају да би промене требало да буду умерене.

Анализирајући резултате, можемо приметити да већина испитаника (62,8%) има делимично разумевање мера и процедура које се примењују у сектору некретнина ради спречавања прања новца и финансирања тероризма. То указује на то да постоји одређени ниво свести или знања о овим питањима, али можда недовољно дубок или свеобухватан. Затим, 23,3% испитаника изјављује да су слабо упознати са мерама и процедурама. Ово сугерише да постоји значајан број људи који имају ограничено разумевање или су само површно упознати са тим питањима. Мањи проценат 9,3% изјављује да су потпуно упознати са мерама и процедурама. Ово су људи који вероватно имају дубље разумевање ових тема и могу бити активно укључени у сектор некретнина или сродне области. Само 4,7% испитаника изјављује да нису упознати са мерама и процедурама. Ово је мали проценат, али ипак важно је обратити пажњу на ову групу како би се подигла свест и образовање о важности спречавања прања новца и финансирања тероризма у сектору некретнина.

Резултати указују на то да већина испитаника (74,4%) сматра да агенције за некретнине и друге релевантне институције нису довољно ангажоване у откривању и пријављивању сумњивих трансакција у вези са прањем новца и финансирањем тероризма. Мањи проценат испитаника (18,6%) сматра да су ангажоване делимично, док само 2,3% сматра да су веома ангажоване. Постоји и мала група (4,7%) која није сигурна у свој став.

Већина испитаника (86,0%) сматра да би сви наведени - државне институције, банке и професионална удружења агената за некретнине - требали бити одговорни за надзор и спровођење мера против прања новца и финансирања тероризма у сектору некретнина. Овај резултат указује на потребу за интегрисаним приступом који укључује различите

⁹⁷ Истраживање јавног мњења о спречавању прања новца и финансирања тероризма у Републици Србији спроведено је путем online анкете. У истраживању су учествовале високошколске институције, удружења и др. Анкету је попунило 154 испитаника.

актере и секторе у борби против прања новца и финансирања тероризма у овом сектору.

Београд је издвојен као најчешће наведена локација коју испитаници сматрају најризичнијом, са високих 69,8%. Туристички центри су такође оцењени као ризични, али са значајно нижим процентом (9,3%). Већи градски центри су такође оцењени са 11,6%, сугеришући да постоји забринутост у вези са урбаним средиштима, али не толико изражена као код Београда. Бање, одмаралишта нису наведени као ризичне локације, док је мањи проценат испитаника (9,3%) изјавио да не зна или су неодлучни.

Анализирајући резултате, можемо приметити да је већина испитаника (53,5%) идентификовала пословно-стамбене комплексе као посебно ризичан пројекат у сектору некретнина с аспекта ризика од прања новца и финансирања тероризма. Београд на води је такође идентификован као ризичан пројекат од стране значајног броја испитаника (41,9%). Трговачки центри и приватни стамбени објекти су мање идентификовани као ризични у овом контексту, са само 2,3% испитаника који су их истакли као такве.