

## 7.4. Nekustamā īpašuma aģenti

Nekustamā īpašuma aģenti ir pakļauti vidēji augstai ievainojamībai noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas izpratnē.

✓ Galvenās tipoloģijas:

• *nekustamā īpašuma piesaistīšana juridiskai personai.*

Nekustamais īpašums tiek ieguldīts uzņēmuma kapitālā, piesaistīts kā nodrošinājums (ķīla) uzņēmuma saistībām vai kā citādi ar juridiskiem mehānismiem sasaistīts ar juridisko personu. Šāda metode tiek izmantota, jo juridisko personu pirkšana un pārdošana bieži ir vienkāršāk realizējama un juridiskas personas īpašumtiesību pārejas reģistrēšana neietver darījuma izvērtēšanu pēc būtības, bet gan tikai izvērtējumu par iesniedzamo dokumentu formālu atbilstību normatīvo aktu prasībām, kā arī juridiskā persona var tikt izmantota patiesā labuma guvēja slēpšanai;

• *naudas noguldījumi.* Viegļākais un izplatītākais veids, ko izmanto noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijā. Pārsvarā tiek izmantota skaidra nauda, lai nopirktu īpašumu. Piemēram, persona A iegādājas nekustamo īpašumu, kas maksā 100 000 *euro*, lielākoties izmantojot skaidru naudu. Lai apgrūtinātu legalizācijas fakta identificēšanu, persona A var noorganizēt daudzus nelielus maksājumus skaidrā naudā vai veikt skaidras naudas ieskaitus dažādos bankas kontos, lai izvairītos no jebkādiem normatīvi noteiktiem ziņošanas sliekšņiem un būtiski samazināt oficiālo pirkuma summu, tādējādi arī izvairoties no atbilstošu nodokļu un nodevu nomaksas;

• *renovācija un pārdošana kā augstākas klases īpašumu.* Īpašumam tiek pievienota vērtība, pēc tam tas tiek pārdots par būtiski augstāku cenu. Piemēram, persona B ir saistīta ar personu A, kura nopērk īpašumu par 250 000 *euro*. Persona A iztērē atjaunošanas un apdares izdevumos 50 000 *euro*. Pēc tam persona A pārdod “renovētu” īpašumu personai C (bieži arī ar personu B saistītai personai) par 700 000 *euro*;

• *tiešais maksājums.* Trešo pušu izmantošana, lai nopirktu nekustamo īpašumu noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizētāja vārdā. Piemēram, persona A iedod naudu personai B, kura iegādājas īpašumu savā vārdā, lai gan patiesais īpašnieks ir persona A;

• *aizdevuma vai hipotēkas izmantošana.* Viena no noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizētāju vēlamajām, “drošajām” metodēm. Persona piesakās hipotēkai, lai iegādātos īpašumu, pēc tam īsā laikā dzēs hipotēku. Piemēram, persona A pieprasa 25 gadu aizdevumu 1 milj. *euro* apmērā ABC bankai, lai nopirktu luksusa klases īpašumu. Pēc pāris ikmēneša maksājumu veikšanas persona A sazinās ar ABC banku, lai pilnībā norēķinātos par hipotēku, neņemot vērā nekādas papildu izmaksas, pakalpojumu izmaksas vai soda naudu bankai. Juridisku personu un pārrobežu darījumu iesaiste būtu uzskatāma kā papildus risku paaugstinošs

kritērijs. Jāņem vērā, ka hipotēkas noformēšana, lai iegādātos īpašumu, nav īpaša pazīme, savukārt liela apjoma jaunas hipotēkas ātra dzēšana ir nozīmīga pazīme;

- *zemāka novērtēšana*. Pārdošanas līgumā tiek reģistrēta īpašuma vērtība, kas ir mazāka par faktisko tirgus cenu. Starpību starp īpašuma līguma cenu un tā patieso vērtību pircējs slepeni samaksā pārdevējam, izmantojot noziedzīgi iegūtus līdzekļus. Piemēram, persona A vēlas pārdot īpašumu par 350 000 *euro* (tirgus vērtība). Persona B uzrunā personu A un pārliecina pārdevēju, ka viņš nopirks tā īpašumu par 350 000 *euro*, maksājot 200 000 *euro* ar bezskaidras naudas pārskaitījumu un starpību 150 000 *euro* slepeni izmaksājot personai A skaidrā naudā;

- *pakāpeniska pārdošana/īpašuma novietošana*. Īpašuma vairākkārtēja pārdošana, lai apgrūtinātu noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas identificēšanas iespējas. Piemēram, persona A iegādājas īpašumu 100 000 *euro* apmērā. Persona A to pārdod personai B par 150 000 *euro*. Persona B pārdod to personai C par 250 000 *euro* utt. Īpašuma novietošana (angliski – *parking*) nozīmē nopirkt īpašumu un saglabāt to kādu laiku, tad pārdot to par lielāku vērtību. Piemēram, persona D nopērk īpašumu par 250 000 *euro*. Persona D pieprasa pārdošanas cenu 600 000 *euro*, lai gan tirgus cena ir krietni zemāka un šādas cenas noteikšana nav ekonomiski pamatota, tādējādi imitējot vēlmi realizēt īpašumu un mākslīgi to sadārdzinot;

- *īpašuma izīrēšana*. Cenšoties leģitimizēt nelegāli iegūtus līdzekļus, īpašnieks izsniedz īrniekam noziedzīgi iegūtus līdzekļus, lai īrnieks varētu daļēji vai pilnībā nosegt īres/nomas maksu. Piemēram, persona A iznomā/izīrē savu īpašumu personai B par 10 000 *euro* mēnesī. Persona B piekrīt, ka persona A slepeni katru mēnesi izsniegs personai B 10 000 *euro*, ko ieskaitīt personas A kontā, pretī saņemot iespēju dzīvot luksus apartamentos;

- *apakšuzņēmēju izmantošana nekustamā īpašuma attīstīšanā*. Investors izmanto nelegāli iegūtus līdzekļus, lai samaksātu apakšuzņēmējiem par pakalpojumiem summas, kas būtiski pārsniedz reālo tirgus cenu. Investors izmanto nelegāli iegūtus līdzekļus kā maksu par pakalpojumiem vairākām juridiskām personām (apakšuzņēmējiem), kuri izraksta fiktīvus rēķinus citām ar investoru saistītām personām, kuras vēlāk atdod šķietami legālus līdzekļus investoram;

- *pārrobežu īpašumtiesības*. Šo metodi bieži izmanto korumpēti publiskā sektora darbinieki, lielie uzņēmumi un organizētās noziedzības grupējumi. Persona izveido korporatīvu struktūru vāji regulētā valstī un pēc tam izmanto šo buferuzņēmumu, lai iegādātos īpašumu citā valstī, kas neprasa pircēja klātbūtni darījumu apstiprināšanai. Piemēram, amatpersona, izmantojot zemo nodokļu zonā reģistrētu uzņēmumu vai dažādas korporatīvas struktūras, iegulda lielas summas nekustamajā

īpašumā kopā ar vairākiem citiem uzņēmumiem (investīciju projekts, pūļa finansējums, līdzekļu pārvaldības fondi, trasti).

✓ Pazīmes, kuras var izmantot kā riska identifikatorus darījumos ar nekustamo īpašumu:

- neparasta trešo pušu iesaistīšana. Mājokļa īpašumtiesību nodošana trešās puses vārdā, piemēram, draugs, radnieks, biznesa partneris vai advokāts. Juridisko personu (piemēram, akciju sabiedrības, zemo nodokļu zonās reģistrēta uzņēmuma) lietošana, kas slēpj tās personas identitāti, kurai pieder juridiskais veidojums vai kura to kontrolē;

- zemas vai nesamērīgas īpašumu cenas. Īpašnieks pārdod īpašumu par būtiski zemāku summu nekā pirkuma summa. Pārdevējs nav ieinteresēts iegūt labāku cenu;

- nekustamā īpašuma pirkšana bez hipotēkas, ja tā neatbilst pircēja īpašībām, profilam;

- īpašumtiesības, kas neatbilst personas profesijai vai ienākumiem, vai plānotā īpašuma iegāde būtiski pārsniedz pircēja līdzekļus;

- nekustamā īpašuma tālākpārdošana, īpaši, ja pārdošana rada būtisku cenu palielinājumu vai samazinājumu salīdzinājumā ar iepriekšējo pirkuma cenu bez saprātīga izskaidrojuma;

- darījuma ātrums (bez pamatota izskaidrojuma). Pircējs un/vai pārdevējs vēlas noslēgt darījumu ļoti īsā laika posmā, nesniedzot loģisku pamatojumu;

- neparasts finansējuma avots. Piemēram, trešo pušu līdzekļu izmantošana nekustamā īpašuma iegādei, ja tas nav loģiski izskaidrojams, proti, trešā puse nav vecāks, brālis vai cits radnieks. Klients izmanto dažādus līdzekļu avotus, finansējums nāk no uzņēmuma, bet īpašums netiek reģistrēts uz uzņēmuma vārda vai iegādājamais īpašums neatbilst uzņēmuma saimnieciskajai darbībai;

- pirkumi tiek veikti bez īpašuma apskates, klientam nav intereses par īpašumu raksturojošām pazīmēm, trūkumiem;

- jebkura cita darbība, kas parāda aizdomīgu uzvedību un nerada profesionālu vai ekonomiski pamatotu priekšstatu par darījumu, pamatojoties uz aģenta zināšanām par nekustamā īpašuma nozari un ierastu uzņēmējdarbības praksi.