

Утверждено
и рекомендовано к применению аудиторами
Комитетом СРО ААС по противодействию
коррупции легализации (отмыванию) доходов,
полученных преступным путем, и
финансированию терроризма
Протокол от 29.03.2023 г. № 90

РАЗЪЯСНЕНИЕ ПО ВОПРОСАМ ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ ЛЕГАЛИЗАЦИИ (ОТМЫВАНИЮ) ДОХОДОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРЕСТУПНЫМ ПУТЕМ, И ФИНАНСИРОВАНИЮ ТЕРРОРИЗМА ПРИ ОКАЗАНИИ АУДИТОРСКИХ УСЛУГ В ОТНОШЕНИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ

1. Общая характеристика строительного сектора.

В целях Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» (далее – Закон № 115-ФЗ) строительные организации, осуществляющие строительство жилых домов отнесены к организациям, осуществляющим операции с денежными средствами или иным имуществом (ст. 5 Закона № 115-ФЗ).

Деятельность строительных организаций в т. ч. в области жилых домов регулируется:

- "Градостроительным кодексом Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.12.2022);

- Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 30.12.2004 N 214-ФЗ

Законодательство о градостроительной деятельности состоит из настоящего Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

Федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить настоящему Кодексу.

Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить настоящему Кодексу.

По вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить настоящему Кодексу.

Порядок расчета собственных средств застройщика устанавливается Правительством Российской Федерации п. 1.1 введен Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ; в ред. Федерального закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ) собственные средства размер которых должен составлять не менее чем десять процентов от проектной стоимости строительства.

При строительстве застройщик использует:

- собственные средства размер которых должен составлять не менее чем десять процентов от проектной стоимости строительства. ;

- кредитные средства банков или инвесторов,

- паевых инвестиционных фондов,

- средства дольщиков (граждане и юридические лица, которые на основании договора участия в долевом строительстве собственными или заемными денежными средствами участвуют в строительстве (создании) многоквартирных жилых домов).

Однако средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу, являются собственностью дольщика, а не застройщика.

Распоряжаться находящимися на эскроу-счетах средствами для целей строительства застройщик не может, поэтому в данной трактовке он не рассматривается как посредник.

Отношения между застройщиком и дольщиком уже не могут носить инвестиционный характер, поскольку при аккумулировании денежных средств на счетах эскроу до момента ввода дома в эксплуатацию исчезает сама суть инвестиций в долевое строительство. Тем самым ставится под сомнение возможность определения финансового результата в виде экономии.

После того, как государство перестало выдавать лицензии, подтверждающие квалификации строителей, эти полномочия перешли к саморегулируемым организациям.

Эти же объединения отвечают и за выплату компенсаций заказчикам, пострадавшим от не квалифицированно выполненных работ застройщиками, проектировщиками и изыскателям.

Бизнес связанный со строительством, членство в саморегулируемой организации является необходимым условием работы на законных основаниях.

Вступление в СРО строителей накладывает на компанию ряд обязательств, но вместе с тем дает определенные выгоды.

Следует понимать, что подрядчиком обычно выступает физическое лицо или компания, которая обладает необходимым оборудованием и навыками для осуществления СМР.

Заказчиком же является физ. лицо или органы, которые нуждаются в проведении установленных работ.

Компании достаточно часто используют ИП занимающимися обналичиванием денежных средств: предприниматель, заплатив необходимые налоги, имеет право распоряжаться деньгами на своем счете по собственному усмотрению. Для этого аудитору необходимо проверить:

- отсутствие у ИП других заказчиков, его сотрудничество только с конкретным ООО;
- взаимозависимость учредителя (руководителя) организации с предпринимателем;
- осуществление сделок по нерыночным ценам: значительно выше или ниже реальной рыночной стоимости товаров/работ/услуг;
- невозможность ИП реально совершать указанные в договоре услуги (не закупились нужные материалы и т.п.),
- выполнение ИП услуги, не указанной в кодах ОКВЭД-2 и т.д.

Схема вывода денежных средств застройщика через подрядчиков и технические компании.

Целью схемы является вывод средств со спец счета застройщика (по 214-ФЗ) на обычный счет для обналички:

1. Застройщик привлекает средства для финансирования строительства по ДДУ на специальный счет, расходы по которому контролируются в рамках Закона 214-ФЗ. В связи с этим, ему тяжело платить на технические фирмы-однодневки для последующего обналичивания.
2. Для этого застройщик со спец счета платит аванс генеральному подрядчику.
3. Генеральный подрядчик осуществляет расчеты с техническими компаниями за выполнение работ (оказание услуг, поставку материалов), либо производит возврат денежных средств компании-застройщику на расчетный счет без специального режима
4. Далее идут платежи на технические компании через подрядчиков или поставщиков.
5. Технические компании обналичивают деньги.

Риски участников долевого строительства:

- Задержка сроков строительства (риск возникновения долгостроя)
- Банкротство застройщика
- Риск двойных продаж, если квартира продается не по 214-ФЗ

Законодательством допускается привлечение денежных средств граждан только:

- на основании договора участия в долевом строительстве (ДДУ). Это считается надежным вариантом.

Привлекать денежные средства в обход Закона РФ 214-ФЗ без заключения договора запрещено!

- путем выпуска жилищных сертификатов
- жилищно-строительными (ЖСК) и жилищными накопительными кооперативами, обладающими правами застройщика.

2. Угрозы ОД/ФТ в строительном секторе

Угроза вовлечения Строительного сектора (с использованием его инфраструктуры) в схемы легализации преступных доходов является высокой.

Основным видом выявляемых преступлений выступает мошенничество (ст. 159 УК РФ) и хищение имущества, в том числе бюджетных средств (ст. 160 УК РФ), и уже как следствие таких деяний – легализация преступных доходов (ст. ст. 174, 174.1 УК РФ).

Вместе с этим непосредственно строительные компании не редко фигурируют в выявленных Росфинмониторингом схемах ОД и характеризуются высокой криминализированностью (подавляющим большинством фигурантов уголовных дел являются руководители организаций).

Специфика деятельности строительных компаний – взаимодействие как с юридическими, так и с физическими лицами, поскольку предмет договора долевого строительства не ограничен предпринимательской деятельностью клиентов.

3. Уязвимости строительного сектора в части ОД/ФТ

1.1. В целях выполнения своих обязанностей в области ПОД/ФТ при получении понимания организации и ее окружения и выявлении рисков существенного искажения финансовой отчетности среди прочего аудитору следует проанализировать наличие рисков, связанных с легализацией (отмыванием) доходов, полученных преступным путем, и финансированием терроризма.

В качестве критериев такого анализа аудитору следует использовать информацию о рисках ПОД/ФТ, размещенную в личных кабинетах на официальном Интернет-сайте Росфинмониторингом, в том числе:

- публичный отчет «Национальная оценка рисков легализации (отмывания) преступным путем доходов 2021-2022 г.; Дата публикации: 27.01.2023г.
- публичный отчет «Национальная оценка рисков финансирования терроризма 2021-2022 гг.»; Дата публикации: 16.12.2022 г.
- прочую информацию о рисках ПОД/ФТ.

Необходимо отметить, что действующий закон «О долевом участии в строительстве» достаточно надежно защищает покупателя и обязывает застройщика заключать именно договор долевого участия (ДДУ) в строительстве. По данному договору застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, который обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (статья 4 ФЗ «О долевом участии в строительстве»).

Поэтому любая схема недобросовестного застройщика начинается со стремления заключить другой договор, вместо ДДУ по одной из следующих схем:

- Предварительный договор или договор продажи объекта, который возникнет в будущем.

Суть этих схем заключается в том, что застройщик хочет уклониться от исполнения обязательств, а сам по себе предварительный договор представляет исполнение обязательств в будущем. При заключении такого договора значительная часть оплаты отдается сразу, и застройщик не регистрирует его в уполномоченном государственном органе. Уловка договора

состоит в том, что он не содержит сроков сдачи квартиры и вообще не гарантирует того, что дом будет построен.

- Посредники.

Суть этой схемы заключается в том, что застройщик заключает агентские договоры с фирмами-посредниками, которых уполномочивает на заключение договора, либо продает уже реализованные ранее объекты, скрывая этот факт. Такие случаи хоть и не часто, но все же бывают. Случается, так, что покупатель получает квартиру, в которой уже живут другие люди.

- Отсутствие разрешений на стройку.

Эта схема представляет собой наиболее жесткий вид мошенничества и встречается сейчас гораздо реже, чем ранее описанные. Застройщик предлагает заключить договор в отношении объекта, который он не собирается строить, либо не имеет на это разрешения от компетентных государственных органов власти.

Кроме того, в последнее время участились случаи оформления долевого строительства по каждому дому (комплексу) на отдельное юридическое лицо, что так же может говорить о проблемной стройки, так как данного юридического лица нет истории. Но для нивелирования рисков аудитору можно проверить - связанных с данными организациями лиц (бенефициаров).

4. Признаки необычных сделок, выявляемые при осуществлении строительства жилых домов

1188 Отсутствие очевидной связи между характером и родом деятельности клиента с услугами, за которыми клиент обращается к организации, осуществляющей операции с денежными средствами или иным имуществом

1189 Совершение операций (сделок) с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, период деятельности которых с даты государственной регистрации составляет менее 1 года

1192 Совершение операции (сделки) в интересах клиента, период деятельности которого с момента государственной регистрации не превышает 3 месяцев, при этом клиент имеет незначительный размер уставного капитала по сравнению с суммой операции (сделки), которую намеревается совершить

1290 Совершение операции (сделки) по поручению клиента в случае, когда клиент, учредитель или выгодоприобретатель является участником федеральных, региональных либо муниципальных целевых программ или национальных проектов.

1490 Настаивание клиента на проведении расчетов наличными денежными средствами.

1299 Иные признаки.

5. Уведомление Росфинмониторинга аудиторскими организациями, индивидуальными аудиторами

Аудиторским организациям, индивидуальным аудиторам при оказании аудиторских услуг в отношении организаций строительных жилья необходимо помнить, что при возникновении любых оснований полагать, что сделки или финансовые операции аудируемого лица могли или могут быть осуществлены в целях ОД/ФТ (в том числе с учетом вопросов, рассмотренных в настоящем Разъяснении), необходимо уведомить об этом Росфинмониторинг (п. 3.2 ч.2 ст. 13 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» и п. 2.1 ст. 7.1 Закона № 115-ФЗ).

**Председатель Комитета
по противодействию коррупции и легализации
(отмыванию) доходов, полученных преступным путем,
и финансированию терроризма СРО ААС
к.ю.н. В.В. Бутовский**

