



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ФИНАНСОВОМУ МОНИТОРИНГУ

**ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО
от 12 мая 2021 г. N 62**

**О РАЗЪЯСНЕНИИ
ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСОВ ПРИМЕНЕНИЯ НОРМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
О ПРОТИВОДЕЙСТВИИ ЛЕГАЛИЗАЦИИ (ОТМЫВАНИЮ) ДОХОДОВ,
ПОЛУЧЕННЫХ ПРЕСТУПНЫМ ПУТЕМ, И ФИНАНСИРОВАНИЮ ТЕРРОРИЗМА,
ОРГАНИЗАЦИЯМИ И ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯМИ,
ОКАЗЫВАЮЩИМИ ПОСРЕДНИЧЕСКИЕ УСЛУГИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Настоящие разъяснения подготовлены по результатам анализа наиболее часто задаваемых вопросов организациями и индивидуальными предпринимателями, оказывающими посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, о применении отдельных положений законодательства о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма (далее - ПОД/ФТ).

1. В связи с изменениями, внесенными в Федеральный закон N 115-ФЗ и касающимися агентств недвижимости и риелторов, разъясните какие требования необходимо выполнять с 10 января 2021 года? Какие требования к деятельности агентств недвижимости и риелторов утратили силу, остались без изменения?

Принятые поправки в Федеральный закон от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" (далее - Федеральный закон N 115-ФЗ) направлены, прежде всего, на выявление организациями и индивидуальными предпринимателями, оказывающими посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества (далее - риелторы), сомнительных операций (сделок) и информирование о них Росфинмониторинга.

В этой связи при оценке рисков нарушения поднадзорными субъектами требований законодательства о ПОД/ФТ, Росфинмониторинг учитывает исполнение ими обязанностей по информированию о подозрительных операциях (сделках), а также количество, качество и оперативность представления соответствующих сведений.

Для сведения субъектов Федерального закона N 115-ФЗ на сайте Росфинмониторинга и в Личном кабинете размещены информационные письма о рисках и признаках подозрительных операций в сделках с недвижимым имуществом:

- совместное сообщение Росфинмониторинга и Федеральной нотариальной палаты от 04.03.2019 N 2192/01-01-40/4546 "О признаках возможного использования недвижимого имущества в схемах легализации преступных доходов";

- письмо Росфинмониторинга от 26.04.2021 "О повышении внимания индивидуальных предпринимателей и организаций, оказывающих посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, к выявлению сделок с высоким уровнем риска".

Обращаем внимание, что все обязанности по исполнению требований законодательства о ПОД/ФТ (кроме предоставления сведений об операциях (сделках), подлежащих обязательному контролю) для риелторов сохранены в полном объеме.

В частности, риелторы должны:

- до начала предоставления посреднических услуг при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества встать на учет в Росфинмониторинг;

-
- осуществлять внутренний контроль согласно разработанным и актуальным правилам внутреннего контроля;
 - назначить специальное должностное лицо, ответственное за реализацию правил внутреннего контроля;
 - проводить обучение сотрудников в целях ПОД/ФТ (вводный и дополнительный инструктаж), проходить целевой инструктаж и повышать уровень знаний в сфере ПОД/ФТ;
 - использовать функционал Личного кабинета, в том числе для просмотра/скачивания актуального Перечня организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму, решения межведомственного координационного органа, осуществляющего функции по противодействию финансированию терроризма, о замораживании (блокировании) денежных средств или иного имущества, Перечня организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к распространению оружия массового уничтожения (далее - Перечни);
 - с учетом просмотра/скачивания Перечней проводить идентификацию и изучение клиентов (их представителей, выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев);
 - с учетом просмотра/скачивания Перечней проводить не реже чем один раз в три месяца проверки наличия среди своих клиентов организаций и физических лиц, в отношении которых применены либо должны применяться меры по замораживанию (блокированию) денежных средств или иного имущества, и представлять сведения о таких проверках в Росфинмониторинг ([ФЭС 3-ФМ](#));
 - выявлять операции, вызывающие подозрение на ОД/ФТ, и в установленном порядке представлять сведения о них в Росфинмониторинг (код 6001);
 - проводить не реже одного раза в полугодие внутренние проверки выполнения правил внутреннего контроля и иных требований законодательства о ПОД/ФТ.

Напоминаем, что Правила внутреннего контроля должны быть приведены организацией и индивидуальным предпринимателем в соответствии с требованиями нормативных правовых актов о ПОД/ФТ не позднее месяца после даты их вступления в силу, если иное не установлено данными документами ([пункт 1\(1\) Требований к правилам внутреннего контроля, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2012 N 667](#)).

Следовательно, риелторы самостоятельно в установленный срок вносят изменения в правила внутреннего контроля в связи со вступившими в силу изменениями Федерального [закона N 115-ФЗ](#).

В связи со вступлением в силу изменений, внесенных в Федеральный [закон](#) от 07.08.2001 N 115-ФЗ, для риелторов с 10.01.2021 исключены обязательные требования по предоставлению в Росфинмониторинг сведений об операциях (сделках), подлежащих обязательному контролю, в частности, о сделках с недвижимым имуществом стоимостью равной или превышающей 3 млн руб. Как следствие, требование о документальном фиксировании информации об операциях, подлежащих обязательному контролю, также не распространяется на риелторов с 10.01.2021.

2. Индивидуальный предприниматель осуществляет деятельность (код ОКВЭД - [68.31](#)) в качестве агента между застройщиком и потенциальными покупателями недвижимости - физическими лицами. С застройщиком заключен агентский договор, предусматривающий оплату услуг за привлечение клиентов. Будет ли такой индивидуальный предприниматель являться субъектом Федерального [закона N 115-ФЗ](#)? Требуется ли ему вставать на учет в Росфинмониторинге?

[Статьями 5 и 7.1](#) Федерального закона N 115-ФЗ определен перечень организаций и индивидуальных предпринимателей, обязанных принимать меры, направленные на ПОД/ФТ.

В данный перечень, в частности, входят организации и индивидуальные предприниматели, оказывающие посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества.

Росфинмониторинг относит к ним юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных в качестве субъектов предпринимательской деятельности, осуществляющих посредническую деятельность на рынке недвижимого имущества, включая деятельность по подбору вариантов объектов недвижимости для их последующей купли-продажи, помощь в заключении клиентами сделок по купле-продаже объектов недвижимости, организации продажи объектов недвижимости по поручению данных лиц.

Кроме того, принадлежность организаций и индивидуальных предпринимателей к субъектам Федерального закона N 115-ФЗ определяется исходя из условий заключенных договоров и характера деловых отношений, возникающих в рамках реализации данных договоров и (или) вытекающих из таковых, в том числе и при отсутствии соответствующего кода ОКВЭД.

В рассматриваемом случае индивидуальный предприниматель указал группу ОКВЭД 68.31 "Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе", содержащую ряд уточняющих подгрупп.

По нашему мнению, к субъектам Федерального закона N 115-ФЗ относятся организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие вид деятельности, предусмотренный непосредственно кодом ОКВЭД 68.31.1 "Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе".

В случае, если организации и индивидуальные предприниматели оказывают посреднические услуги на рынке недвижимости, а также консультируют население, например, по стоимости объектов недвижимости, спросе и предложениях на вторичном рынке недвижимости в конкретных микрорайонах, инфраструктуре районов-новостроек и т.д., но указали при регистрации только код ОКВЭД 68.31.3 "Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе", то, по нашему мнению, оказываемые ими консультационные услуги являются составной частью их риелторской деятельности. В данном случае такие лица являются субъектами Федерального закона N 115-ФЗ, при этом им следует внести изменения в части кодов ОКВЭД в ЕГРЮЛ/ЕГРИП.

Применительно к рассматриваемой ситуации для отнесения индивидуального предпринимателя к субъектам Федерального закона N 115-ФЗ, а именно, к риелторам, необходимо рассматривать совокупность аспектов - наличие соответствующего кода ОКВЭД, характер и условия агентского договора, фактически оказываемые услуги как застройщику, так и привлекаемым клиентам.

Учитывая изложенное, в случае, если под привлечением клиентов по условиям агентского договора понимается и фактически оказывается застройщику посредническая услуга при купле-продаже недвижимого имущества, по нашему мнению, индивидуальный предприниматель является субъектом Федерального закона N 115-ФЗ (даже при отсутствии кода ОКВЭД 68.31.1 в ЕГРИП) и на него распространяются требования законодательства о ПОД/ФТ, в том числе в части постановки на учет в Росфинмониторинге, работе с Перечнями, проведения идентификации и изучения своих клиентов (их представителей, выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев), оценки их рисков, проведения проверки наличия среди своих клиентов лиц из Перечней и представления сведения о таких проверках в Росфинмониторинг (ФЭС 3-ФМ), выявления сомнительных операций (сделок) и информирования о них Росфинмониторинга (код 6001).

3. Организация является финансовым консультантом, иногда (1 - 2 раза в год) к ней обращаются клиенты за услугой по сопровождению сделки с недвижимостью. Является ли такая организация субъектом Федерального закона N 115-ФЗ? Должна ли организация направлять сведения в Росфинмониторинг о такой сделке? Каковы последствия непредставления таких сведений?

Наряду с основным видом деятельности (консультации) финансовый консультант может вести (как на постоянной основе, так и разово) иные разрешенные законодательством Российской Федерации виды хозяйственной деятельности.

Федеральный закон N 115-ФЗ не содержит каких-либо изъятий, влияющих на обязанность исполнения требований законодательства о ПОД/ФТ. Пороговые значения по минимальному количеству клиентов,

операций и их сумм отсутствуют.

Требования законодательства о ПОД/ФТ распространяются на субъектов Федерального [закона](#) N 115-ФЗ независимо от того, является ли предоставление посреднических услуг при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества их основным видом деятельности или дополнительным.

В рассматриваемом случае, если к финансовому консультанту обращаются клиенты за оказанием разовой, но посреднической услуги при купле-продаже недвижимого имущества, то он является субъектом Федерального [закона](#) N 115-ФЗ и на него распространяются требования законодательства о ПОД/ФТ.

При этом указанная ситуация может возникнуть у любой организации или индивидуального предпринимателя, занятых в иных сферах деятельности, но дополнительно осуществляющих виды деятельности, указанные в [статьях 5 и 7.1](#) Федерального закона N 115-ФЗ.

Сделка с недвижимым имуществом может вызвать подозрение на ОД/ФТ (в результате анализа характера сделки и расчетов по ней, оценке рисков клиента и т.д.). В этом случае организации и индивидуальные предприниматели, оказывающие посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, документально фиксируют информацию о такой операции для последующего принятия решения о признании сделки подозрительной и представления сведений о ней в Росфинмониторинг.

Информирование о подозрительных сделках (операциях) осуществляется в соответствии с [Инструкцией](#) о представлении в Росфинмониторинг информации, утвержденной приказом Росфинмониторинга от 22.04.2015 N 110.

В частности, соответствующие сведения направляются по форме [ФЭС 1-ФМ](#) с указанием кода 6001 и конкретных кодов признака необычной сделки (включая коды "...99" "Иные признаки"), установленных [Рекомендациями](#) по разработке критериев выявления и определению признаков необычных сделок, утвержденных приказом Росфинмониторинга от 08.05.2009 N 103, и с учетом информационных писем о рисках и признаках подозрительных операций в сделках с недвижимым имуществом:

- совместное сообщение Росфинмониторинга и Федеральной нотариальной палаты от 04.03.2019 N 2192/01-01-40/4546 "О признаках возможного использования недвижимого имущества в схемах легализации преступных доходов";

- письмо Росфинмониторинга от 26.04.2021 "О повышении внимания индивидуальных предпринимателей и организаций, оказывающих посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, к выявлению сделок с высоким уровнем риска".

С учетом изложенного, финансовый консультант, оказывающий также услуги по сопровождению сделок с недвижимостью, обязан оценивать их на предмет ОД/ФТ и при принятии соответствующих решений направлять сведения о них в Росфинмониторинг (код 6001).

Несоблюдение требований законодательства о ПОД/ФТ, возложенных на организации и индивидуальных предпринимателей, оказывающих посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, может повлечь за собой административную ответственность, предусмотренную [частью 1 статьи 15.27](#) Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

4. Индивидуальный предприниматель (основной код ОКВЭД [68.31](#)) состоит на учете в Росфинмониторинге, но фактически не оказывает посреднические услуги при купле-продаже недвижимого имущества. Как выйти из-под "субъектности" Федерального [закона](#) N 115-ФЗ? Что включает в себя понятие "посреднические услуги при осуществлении сделок с недвижимостью"? Можно ли считать проведение проверки объекта недвижимости и присутствие при заключении сделки с недвижимостью посреднической услугой?

Перечень организаций и индивидуальных предпринимателей, подлежащих постановке на учет в Росфинмониторинге, определен [пунктом 2](#) Положения о постановке на учет в Росфинмониторинге,

утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 27.01.2014 N 58.

В частности, индивидуальные предприниматели, имеющие в ЕГРИП запись о соответствующем коде [ОКВЭД](#) и осуществляющие посредническую деятельность при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, подлежат постановке на учет в Росфинмониторинге.

В случае, если индивидуальный предприниматель прекращает осуществлять посредническую деятельность при купле-продаже недвижимого имущества, ему следует исключить соответствующий код ОКВЭД группы [68.31](#) из ЕГРИП и представить в территориальный орган Росфинмониторинга заявление о снятии с учета.

Порядок представления заявления о снятии с учета в Росфинмониторинге изложен в Административном [регламенте](#), утвержденном приказом Росфинмониторинга от 11.02.2019 N 33.

Обращаем внимание, что индивидуальный предприниматель, оказывающий посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, самостоятельно оценивает свою принадлежность к риелторской деятельности, исходя из требований законодательства, характера и условий заключаемых договоров, и несет ответственность в случае несоблюдения требований Федерального [закона](#) N 115-ФЗ.

По нашему мнению, посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества - это оказываемые клиентам услуги по подбору вариантов объектов недвижимости для их последующей купли-продажи, помощь в заключении клиентами сделок по купле-продаже объектов недвижимости, организация продажи объектов недвижимости по поручению данных лиц, а также другая деятельность, связанная с оказанием содействия в купле-продаже недвижимого имущества.

С учетом указанной в ответе на вопрос 2 информации в части отнесения организаций и индивидуальных предпринимателей к субъектам Федерального [закона](#) N 115-ФЗ, проведение индивидуальным предпринимателем проверки объекта недвижимости и присутствие при заключении такой сделки, по нашему мнению, относится к посредническим услугам при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества.

Следовательно, оказание такого рода услуг является основанием для соблюдения индивидуальным предпринимателем требований законодательства в сфере ПОД/ФТ, в частности, необходимо проводить идентификацию своих клиентов (их представителей, выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев) с учетом просмотренных/скаченных Перечней, не реже одного раза в три месяца проводить проверки наличия среди своих клиентов лиц из Перечней и представлять сведения о таких проверках в Росфинмониторинг ([ФЭС 3-ФМ](#)), выявлять сомнительные операции (сделки) и информировать о них Росфинмониторинг (код 6001).

В этой связи не усматривается оснований для снятия индивидуального предпринимателя с учета в Росфинмониторинге.

5. Агентство недвижимости состоит на учете в Росфинмониторинге и исполняет требования Федерального [закона](#) N 115-ФЗ. С учетом внесенных с 10.01.2021 изменений в данный закон, касающихся отмены обязанности для таких организаций представлять сведения по коду 8001, можно ли сняться с учета в Росфинмониторинге?

С учетом указанной в ответе на вопрос 1 информации дополнительно обращаем внимание, что внесенные с 10.01.2021 изменения в Федеральный [закон](#) N 115-ФЗ в части отмены обязанности по предоставлению сведений об операциях, подлежащих обязательному контролю, риелторами сократили состав обязательных требований, но не повлекли изменение осуществляемого ими вида деятельности и необходимости исключения из числа субъектов [статей 5 и 7.1](#) Федерального закона N 115-ФЗ.

Внесенные изменения в Федеральный [закон](#) N 115-ФЗ направлены, прежде всего, на обеспечение риелтором главной обязанности - выявление рисков ОД/ФТ и направление информации о них в Росфинмониторинг, а именно, с учетом просмотренных/скаченных Перечней проводить идентификацию и изучать своих клиентов (их представителей, выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев),

оценивать их риски, проводить проверки наличия среди своих клиентов лиц из Перечней и представлять сведения о таких проверках в Росфинмониторинг ([ФЭС 3-ФМ](#)), выявлять сомнительные операции (сделки) и информировать о них Росфинмониторинг (код 6001).

Следовательно, внесенные изменения в Федеральный [закон](#) N 115-ФЗ не могут являться основанием для снятия агентства недвижимости с учета в Росфинмониторинге.

Дополнительно обращаем внимание, что основания для снятия с учета в Росфинмониторинге организаций и индивидуальных предпринимателей, в сфере деятельности которых отсутствуют надзорные органы, определены [Положением](#) о постановке на учет в Росфинмониторинге, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27.01.2014 N 58, а также указаны в Административном [регламенте](#), утвержденном приказом Росфинмониторинга от 11.02.2019 N 33.

В частности, основанием для снятия с учета в Росфинмониторинге будет смена вида деятельности или прекращение деятельности организации, индивидуального предпринимателя, оказывающих посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества (при наличии внесенных изменений в ЕГРЮЛ/ЕГРИП).
