



**МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ**  
**(Мінфін)**

вул. М. Грушевського 12/2 м. Київ 01008 тел. (044) 206-59-47, факс 425-90-26  
e-mail: [infomf@minfin.gov.ua](mailto:infomf@minfin.gov.ua), код ЄДРПОУ 00013480

від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. № \_\_\_\_\_ На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**Спілка фахівців з нерухомого майна  
України**

*вул. Бульварно-Кудрявська, буд. 21В  
м. Київ, 02000*

**Асоціація фахівців з нерухомості  
(ріелторів) України**

*вул. Раїси Окипної, 4а, оф. 93  
м. Київ, 02002*

**Про надання інформації**

Відповідно до норм статті 7 Закону України від 06.12.2019 № 361-ІХ «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» (далі – Закон № 361) суб'єкт первинного фінансового моніторингу (далі – СПФМ) зобов'язаний у своїй діяльності застосовувати ризик-орієнтований підхід, враховуючи відповідні критерії ризику, зокрема, пов'язані з його клієнтами, географічним розташуванням держави реєстрації клієнта або установи, через яку він здійснює передачу (отримання) активів, видом товарів та послуг, що клієнт отримує від СПФМ, способом надання (отримання) послуг. При визначенні критеріїв ризиків СПФМ повинен враховувати типологічні дослідження у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення (далі – запобігання та протидія), підготовлені спеціально уповноваженим органом та оприлюднені ним на своєму веб-сайті, результати національної оцінки ризиків, а також рекомендації суб'єктів державного фінансового моніторингу.

Згідно із пунктом 3 частини другої статті 8 Закону № 361 СПФМ зобов'язаний забезпечувати функціонування належної системи управління ризиками, застосування у своїй діяльності ризик-орієнтованого підходу та вжиття належних заходів з метою мінімізації ризиків.

Слід зазначити, що запорукою успішного впровадження ризик-орієнтованого підходу є всебічне розуміння, комплексне оцінювання та управління ризиками



ДОКУМЕНТ СЕД Мінфін АСКОД

Сертифікат [3FAA9288358EC00304000000A2FE2E000B35B000](#)

Підписувач [Улюїн Денис Валерійович](#)

Дійсний з [18.01.2023 0:00:00](#) по [17.01.2025 23:59:59](#)

Міністерство фінансів України



26110-06-10/7414 від 20.03.2023

легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення (далі – ВК/ФТ), а також відповідні заходи для ефективного зниження цих ризиків.

З цією метою Група розробки фінансових заходів боротьби з відмиванням коштів (FATF) переглянула Керівництво FATF щодо застосування ризик-орієнтованого підходу до сектору нерухомості та оновила свої вказівки щодо підходу, що ґрунтується на оцінці ризику для сектору нерухомості за участю приватного сектору, у тому числі шляхом публічних консультацій у березні-квітні 2022 року.

За результатами громадського обговорення FATF в липні 2022 року прийнято «Керівництво FATF щодо застосування ризик-орієнтованого підходу для сектору нерухомості», що окреслює принципи та переваги застосування ризик-орієнтованого підходу до боротьби з ВК/ФТ, враховує останні зміни у ситуації з ВК/ФТ, щоб сектор нерухомості міг і далі успішно протидіяти ВК/ФТ, та надає фахівцям з нерухомості, залученим до операцій з нерухомістю, необхідні інструменти та приклади, які допоможуть впроваджувати стандарти FATF та реалізувати ризик-орієнтований підхід до протидії з відмивання коштів та протидії фінансуванню тероризму.

Вказане керівництво, зокрема, містить: огляд ризик-орієнтованого підходу FATF, включно із загальними ризиками та викликами, з якими можуть стикатися фахівці з нерухомості, а також способи їхнього ефективного зниження та управління ними; основні категорії ризиків, з якими може стикатися сектор, і рекомендації щодо стратегій зниження ризиків, які слід розробити, впровадити та переглянути, включаючи забезпечення заходів належної перевірки клієнта і вжиття заходів щодо визначення бенефіціарної власності. Також у цьому Керівництві наголошується на необхідності навчання та кваліфікації фахівців з нерухомості, які необхідні їм для ефективного впровадження вимог запобігання та протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму.

Тому для забезпечення ефективного управління ризиками та запобігання використанню послуг та продуктів для ВК/ФТ у сфері нерухомості Мінфіном забезпечено здійснення перекладу зазначеного керівництва.

Неофіційний переклад Керівництва FATF щодо застосування ризик-орієнтованого підходу розміщено на офіційному вебсайті Мінфіну у підрубриці «Методологічна допомога (рекомендації та роз'яснення)» рубрики «Фінансовий моніторинг» розділу «Діяльність».

Також зазначаємо, що Мінфін прийняв наказ від 28.12.2022 № 465 «Про затвердження Критеріїв ризиків легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення», який зареєстровано в Міністерстві юстиції України 09.02.2023 за № 258/39314. Реалізація норм наказу забезпечить виконання СПФМ законодавства у сфері запобігання та протидії щодо застосування ними ризик-орієнтованого підходу, в тому числі формування ризик-профілю клієнта.

Звертаємо увагу, що частиною першою статті 32 Закону № 361 встановлено, що особи, винні у порушенні вимог законодавства у сфері запобігання та протидії, в тому числі у незабезпеченні належної організації та/або проведення первинного

фінансового моніторингу, а також у причетності до ВК/ФТ або у сприянні іншим особам у вчиненні таких дій, або які фінансували тероризм чи розповсюдження зброї масового знищення, несуть відповідальність згідно із законом.

Разом з тим, частиною другою статті 8 Закону № 361 визначено обов'язки СПФМ, серед яких, зокрема: стати на облік у спеціально уповноваженому органі (Держфінмоніторингу) як СПФМ, забезпечувати виявлення фінансових операцій, що підлягають фінансовому моніторингу, повідомляти Держфінмоніторинг про підозрілі фінансові операції (діяльність) або спроби їх проведення.

Порядок подання інформації для взяття на облік (зняття з обліку/поновлення на обліку) СПФМ, реєстрації та подання СПФМ Державній службі фінансового моніторингу інформації про фінансові операції, що підлягають фінансовому моніторингу, іншої інформації, що може бути пов'язана з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванням тероризму та фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 09.09.2020 № 850 «Деякі питання організації фінансового моніторингу».

За інформацією, яка розміщена на [сайті](#) Асоціації фахівців з нерухомості України, реєстр членів цієї організації включає 2 273 осіб. За інформацією, яка розміщена на [сайті](#) Всеукраїнської громадської організації «Спілка фахівців з нерухомого майна України», реєстр членів цієї організації включає 1 379 осіб.

Разом з тим, за даними Державної служби фінансового моніторингу України, станом на 01.01.2023 стоять на обліку у Держфінмоніторингу лише декілька сотень суб'єктів господарювання, що надають посередницькі послуги та/або консультаційні послуги під час здійснення операцій з нерухомим майном.

Враховуючи вищезазначене, з метою організації та здійснення СПФМ належної системи управління ризиками, застосування у своїй діяльності ризик-орієнтованого підходу, просимо довести інформацію про розміщення на сайті Мінфіну Керівництва FATF щодо застосування ризик-орієнтованого підходу для сектору нерухомості до відома та врахування в роботі членам (учасникам) ваших організацій, а також поінформувати їх щодо необхідності постановки на облік у Держфінмоніторингу та виконання інших норм Закону № 361.

**Перший заступник Міністра**

**Денис УЛЮТІН**