

Овладяване на AML/КУС - 15 Power Q&A за професионалисти в недвижимите имоти

Въпрос 1: Какво е AML (Противодействие на прането на пари) и защо е критично?

AML се отнася до закони, политики и процедури, които предотвратяват престъпниците да маскират незаконни средства като легитимни. Той защитава целостта на финансовите системи и сделките с недвижими имоти. Недвижимите имоти са задължени субекти от декември 2001 г. и днес е необходима незабавна одитируемост, което принуждава тези бизнеси да бъдат правилно организирани за съответствие с AML и подпомагани от решение, съвместимо с GDPR.

В2 Какво е КУС (Познай своя клиент)?

Процес за потвърждаване на идентичността на клиента чрез документи, биометрия и проверки на риска преди въвеждане.

Въпрос 3: Какво представляват CDD (Customer Due Diligence) и EDD (Enhanced Due Diligence)?

CDD = Стандартни проверки за идентичност/риск. EDD = По-задълбочено разследване за клиенти с висок риск като политически изложени лица (PEPs).

В4: Какви са червените флагове за подозрителни транзакции?

Необичаен размер или честота на транзакцията, структуриране, офшорни трансфери или несъответствие между поведението на транзакцията и профила на клиента.

Въпрос 5: Каква е разликата между STR и SAR?

STR = Доклад за подозрителна транзакция. SAR = Доклад за подозрителна активност. И двете са механизми за уведомяване на регулаторите и финансовите разузнавателни звена за потенциални рискове от финансови престъпления.

Въпрос 6: Каква е ролята на ИИ в съответствието с AML?

AI открива скрити модели в големи набори от данни, намалява фалшивите положителни резултати при предупреждения за скрининг и автоматизира мониторинга на транзакции — което позволява по-бързо и по-точно идентифициране на подозрителна активност.

Въпрос 7 Какво е КУВ (Познай бизнеса си)?

Задължителен процес за всеки бизнес с недвижими имоти, независимо от размера, който включва стриктен самоанализ и определяне на риска. Тя включва дефиниране на вътрешната AML политика и процедури, като ги направи лесно достъпни за всеки член във вашия бизнес (независимо от статуса на договора), както и AML обучителна програма с доказателство за завършване (чрез сертифициране).

Овладяване на AML/КУС - 15 Power Q&A за професионалисти в недвижимите имоти

Въпрос 8: Какво представляват проверките за санкции и PEP проверките?

Скрининг спрямо глобални списъци за наблюдение (като санкционни списъци на ЕС, ООН и OFAC) и идентифициране на политически изложени лица — за предотвратяване на въвеждане и обслужване на високорискови сметки. Има над 2000 налични източника, затова е необходима достатъчна проверка за голям брой такива източници.

Въпрос 9 Какво е мониторинг на транзакции?

Непрекъснато наблюдение на активността на клиентските транзакции с цел откриване на необичайни или високорискови модели — като структуриране, бързи движения на средства или транзакции, несъвместими с профила на клиента.

Въпрос 10 Какво е действителна собственост и защо е от значение?

Действителната собственост определя реалното физическо лице, което в крайна сметка притежава или контролира сметка, компания или актив. Проверяването на действителната собственост предотвратява злоупотребата с фиктивни компании и номинирани структури за прикриване на престъпни приходи. Всеки, който притежава значителна сума (= минимум 25%), се счита за заинтересован участник.

Въпрос 11 Какво представлява подходът, базиран на риска (RBA)?

Разпределяне на усилията за съответствие с AML пропорционално на нивата на риск от клиенти и продукти, вместо да се прилага универсален подход. Връзките с по-висок риск получават повишена проверка; Взаимоотношенията с по-нисък риск получават пропорционално по-лек контрол.

Въпрос 12 Как регулаторите налагат съответствието с AML/КУС?

Чрез одити, финансови глоби, спиране на лиценз, публична цензура и задължителни мерки за отстраняване. Висшето ръководство може да се изправи пред лична наказателна отговорност за системни нарушения на съответствието.

Въпрос 13: Кога бизнесите с недвижими имоти трябва да започнат процеса по AML?

От последната актуализация на Директивата, член 19 ясно постановява, че бизнесът с недвижими имоти, който има връзка с лица в сделката, трябва да започне процедурите по AML в момента, в който купувачът (или наемателят) прояви сериозен интерес към сделката. Това често се случва в момента, в който се стартира процес на продажби (подписване на договор, плащане на депозит,...).

Овладяване на AML/KYC - 15 Power Q&A за професионалисти в недвижимите имоти

Q14 може ли бизнес с недвижими имоти да възложи на външни изпълнители своите AML задължения?

Недвижимите имоти могат да бъдат подпомагани от трети страни, за да гарантират, че техните AML задължения се изпълняват според строгите правила. Въпреки това, те не могат просто да предадат ключовете на трета страна, тъй като задълженията ясно определят отговорностите в управленската и собственическата структура на бизнеса, където всеки човек, работещ в или за този бизнес, трябва да бъде напълно ангажиран с AML процедурите, осведомеността и обучението по AML на бизнеса.

Въпрос 15 Има ли значение размерът на бизнеса с недвижими имоти по отношение на задълженията по AML?

Размерът няма значение, когато става въпрос за задължение да се спазва законодателството за AML. Има нюанси, при които, например, едноличен бизнес за недвижими имоти очевидно има всички отговорности и задължения концентрирани върху този човек. Щом има двама или повече души, активни в бизнеса с недвижими имоти, ролята на служител по AML съответствие може да бъде възложена на всеки от тях. Обикновено вътрешните одитни структури и одити в средни и големи организации се различават по сложност и интензивност, тъй като кръстосаната проверка между лица става по-актуална.

