

AML / KYC apgūšana - 15 jaudas jautājumi un atbildes nekustamā īpašuma profesionāļiem

Q1 Kas ir AML (Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršana) un kāpēc tā ir kritiska?

AML attiecas uz likumiem, politikām un procedūrām, kas neļauj noziedzniekiem slēpt nelegālos līdzekļus kā likumīgus. Tas aizsargā finanšu sistēmu un nekustamā īpašuma darījumu integritāti. Nekustamā īpašuma uzņēmumi ir atbildīgie subjekti kopš 2001. gada decembra, un mūsdienās ir nepieciešama tūlītēja revīzija, liekot šiem uzņēmumiem būt pienācīgi organizētiem, lai nodrošinātu AML atbilstību un palīdzētu VDAR saderīgam risinājumam.

Q2 Kas ir KYC (Know Your Customer)?

Klienta identitātes pārbaudes process, izmantojot dokumentus, biometrijas datus un riska pārbaudes pirms pievienošanas.

Q3 Kas ir CDD (klienta uzticamības pārbaude) un EDD (pastiprināta uzticamības pārbaude)?

CDD = Standarta identitātes/riska pārbaudes. EDD = padziļināta izmeklēšana augsta riska klientiem, piemēram, politiski pakļautām personām (PEP).

Q4 Kas ir sarkanie karodziņi aizdomīgiem darījumiem?

Neparasts darījumu apjoms vai biežums, strukturēšana, ārzonas pārskaitījumi vai neatbilstība starp darījumu uzvedību un klienta profilu.

Q5 Kāda ir atšķirība starp STR un SAR?

STR = ziņojums par aizdomīgu darījumu. SAR = ziņojums par aizdomīgām darbībām. Abi ir mehānismi, lai informētu regulatorus un finanšu izlūkošanas vienības par iespējamiem finanšu noziegumu riskiem.

Q6 Kāda ir AI loma AML atbilstības nodrošināšanā?

Mākslīgais intelekts atklāj slēptos modeļus lielās datu kopās, samazina viltus pozitīvus rezultātus pārbaudes brīdinājumos un automatizē darījumu uzraudzību, ļaujot ātrāk un precīzāk identificēt aizdomīgas darbības.

Q7 Kas ir KYB (Know Your Business)?

Obligāts process katram nekustamā īpašuma uzņēmumam neatkarīgi no lieluma, kas ietver stingru pašanalīzi un riska noteikšanu. Tas ietver iekšējās AML politikas un procedūru definēšanu, padarot tās viegli pieejamas ikvienam jūsu uzņēmuma dalībniekam (neatkarīgi no līguma statusa), kā arī AML apmācības programmu ar pabeigšanas apliecinājumu (ar sertifikāciju).

AML / KYC apgūšana - 15 jaudas jautājumi un atbildes nekustamā īpašuma profesionāļiem

Q8 Kas ir sankciju pārbaude un PEP pārbaudes?

Pārbaude pret globālajiem uzraudzības sarakstiem (piemēram, ES, ANO un OFAC sankciju sarakstiem) un politiski nozīmīgu personu identificēšana, lai novērstu augsta riska kontu pievienošanu un apkalpošanu. Ir pieejami vairāk nekā 2000 avotu, tāpēc ir nepieciešama pietiekama uzticamības pārbaude attiecībā uz lielu daudzumu šādu avotu.

Q9 Kas ir darījumu uzraudzība?

Klientu darījumu darbības nepārtraukta uzraudzība, lai atklātu neparastus vai augsta riska modeļus, piemēram, strukturēšanu, strauju līdzekļu kustību vai darījumus, kas neatbilst klienta profilam.

Q10 Kas ir patiesie īpašnieki un kāpēc tas ir svarīgi?

Faktiskie īpašnieki identificē reālu fizisku personu, kurai galu galā pieder vai kontrolē kontu, uzņēmumu vai aktīvu. Faktisko īpašnieku pārbaude novērš čaulas uzņēmumu un nominālo struktūru ļaunprātīgu izmantošanu, lai slēptu noziedzīgi iegūtus līdzekļus. Ikviens, kuram pieder ievērojama summa (= vismaz 25%), tiek uzskatīts par ieinteresēto personu.

Q11 Kas ir uz risku balstīta pieeja (RBA)?

AML atbilstības centienu sadalīšana proporcionāli klientu un produktu riska līmeņiem, nevis vienotas pieejas piemērošana. Augstāka riska attiecības saņem pastiprinātu uzticamības pārbaudi; zemāka riska attiecības saņem proporcionāli vieglāku pārbaudi.

Q12 Kā regulatori nodrošina AML/KYC atbilstību?

Veicot revīzijas, naudas sodus, licenču apturēšanu, sabiedrības neuzticību un obligātus korektīvus pasākumus. Augstākā vadība var saskarties ar personisku kriminālatbildību par sistēmiskām atbilstības nepilnībām.

Q13 Kad nekustamā īpašuma uzņēmumiem ir jāsāk AML process?

Kopš pēdējās direktīvas atjaunināšanas 19. pantā ir skaidri noteikts, ka nekustamā īpašuma uzņēmumam, kuram ir jebkādas attiecības ar darījumā iesaistītajām personām, ir jāuzsāk AML procedūras brīdī, kad pircējs (vai nomnieks) izrāda nopietnu interesi par darījumu. Tas bieži notiek brīdī, kad tiek uzsākts pārdošanas process (līguma parakstīšana, naudas maksājums,...).

AML / KYC apgūšana - 15 jaudas jautājumi un atbildes nekustamā īpašuma profesionāļiem

Q14 Vai nekustamā īpašuma uzņēmums var uzticēt savas AML saistības ārpalpojumu sniedzējiem?

Nekustamā īpašuma uzņēmumiem var palīdzēt trešās personas, lai pārlicinātos, ka viņu AML saistības tiek izpildītas saskaņā ar stingriem noteikumiem. Tomēr viņi nevar vienkārši nodot atslēgas trešajai personai, jo pienākumi skaidri nosaka atbildību uzņēmuma vadības un īpašnieku struktūrā, kur arī ikvienai personai, kas strādā šajā uzņēmumā vai šajā uzņēmumā, ir pilnībā jāiesaistās AML procedūrās, izpratnē un apmācībā par AML uzņēmumā.

Q15 Vai nekustamā īpašuma uzņēmuma lielumam ir nozīme AML saistību ziņā?

Lielumam nav nozīmes, ja runa ir par pienākumu ievērot AML tiesību aktus. Ir nianse, kur, piemēram, vienas personas nekustamā īpašuma uzņēmumam acīmredzami ir visi pienākumi un pienākumi, kas koncentrēti uz šo vienu personu. Tiklīdz nekustamā īpašuma biznesā darbojas divas vai vairākas personas, AML atbilstības amatpersonas lomu var piešķirt jebkurai no tām. Parasti vidējo un lielāko organizāciju iekšējās revīzijas struktūras un revīzijas atšķiras pēc sarežģītības un intensitātes, jo personu savstarpējā pārbaude kļūst arvien svarīgāka.

