



AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ MALİYYƏ MONİTORİNQİ XİDMƏTİ

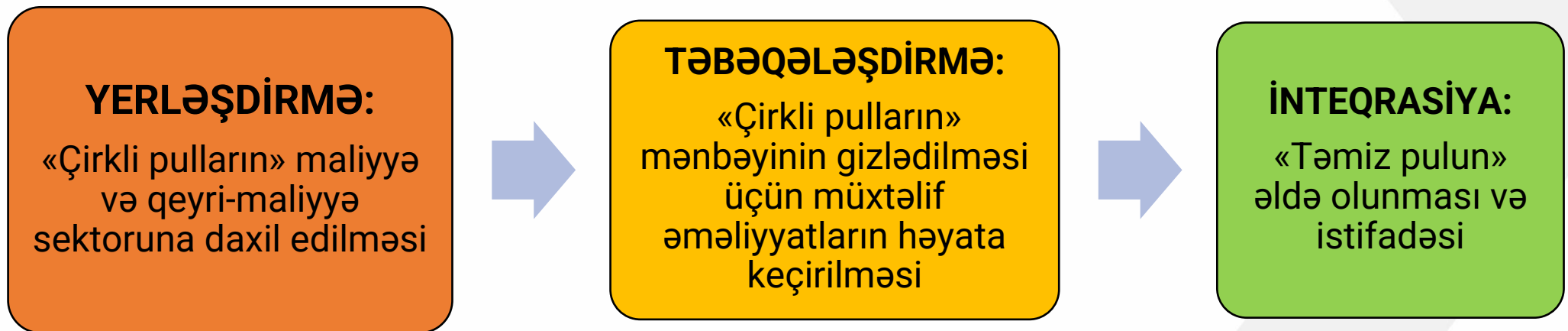


Daşınmaz əmlak sektorunda PL/TM hallarının aşkarlanması meyarları və risklərin azaldılması tədbirləri

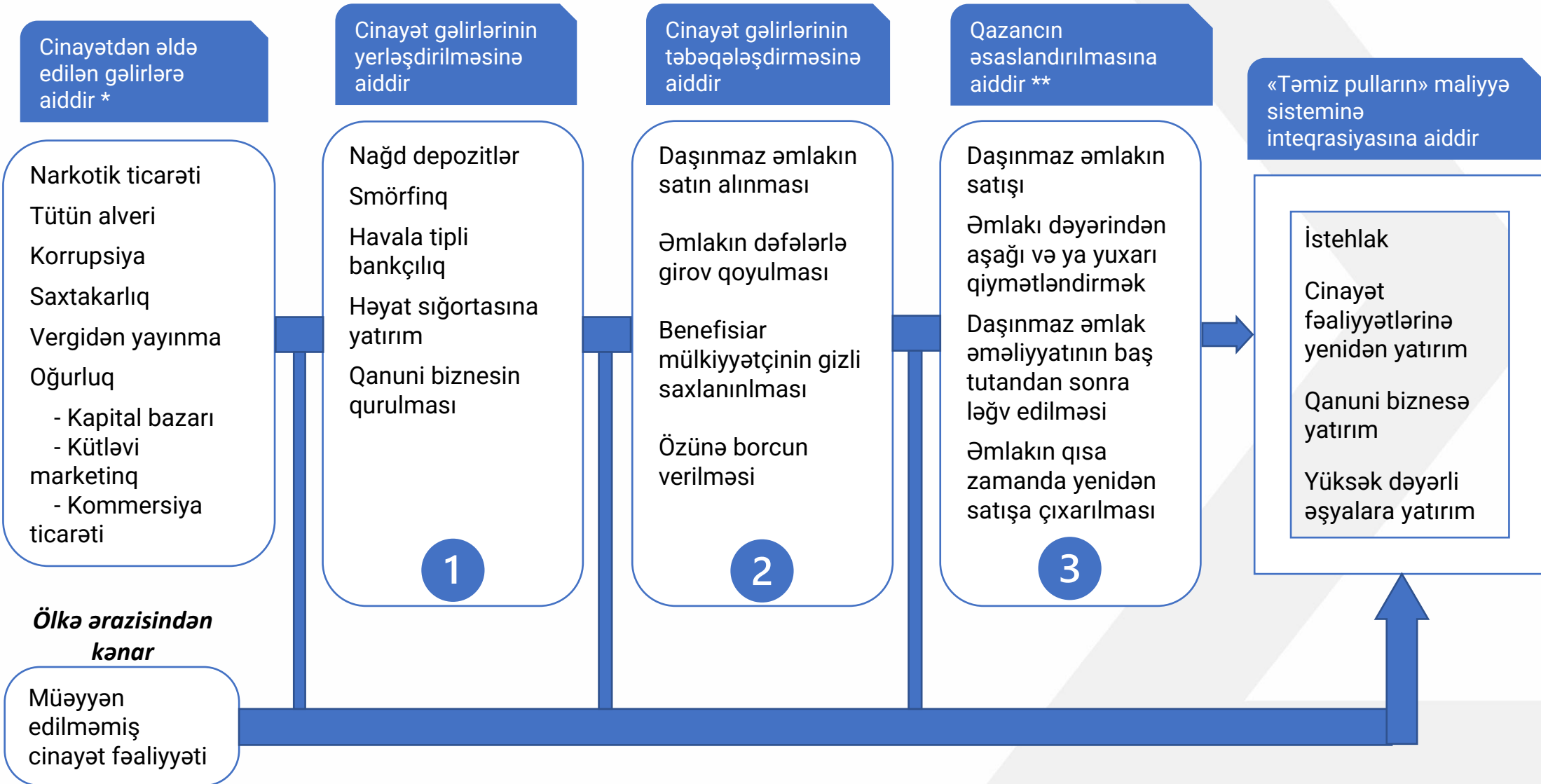
2022

*Azərbaycan Respublikasının Maliyyə Monitoringi Xidməti,
Nəzarət departamenti*

ÇİRKLI PULLARIN LEQALLAŞDIRILMASI (PL) PROSESİNİN ƏSAS MƏRHƏLƏLƏRİ (ƏNƏNVI YANAŞMA ÜZRƏ):



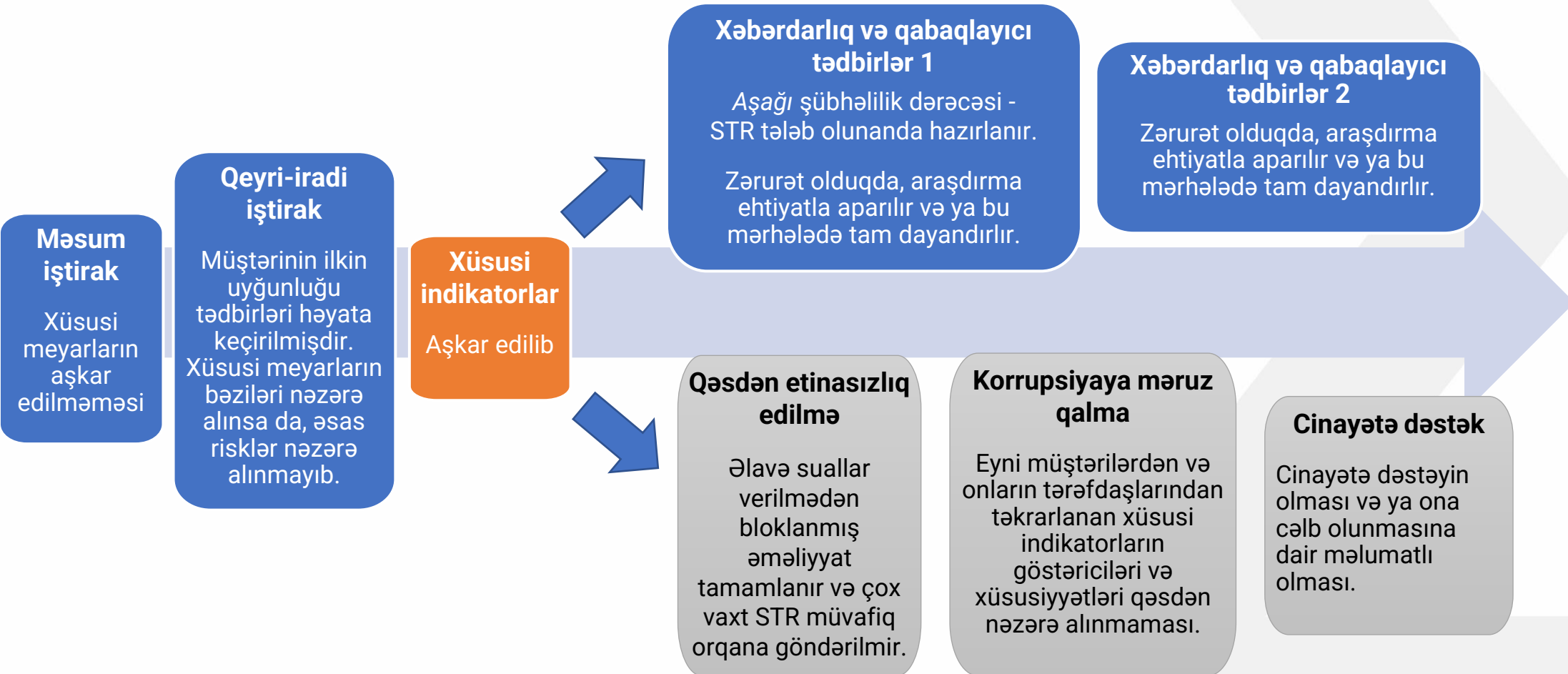
Daşınmaz əmlak sektorunda PL/TM üsullarının konseptual çərçivəsi (Kanadanın nümunəsində)



DAŞINMAZ ƏMLAKIN ƏSAS CƏLBEDİCİ XÜSUSİYYƏTLƏRİ:

- qanuni, prestijli və yüksək imkana sahib olma statusunun görüntüsü;
- tanınma potensialı və investisiya imkanı;
- bəzi ölkələrdə bu sahəyə nəzarət tədbirlərinin zəif olması.

Peşəkarların PL/TM prosesinə cəlb edilməsi dərəcələri:



Qeyri-adi / şübhəli sövdələşmə tərəfləri:

- Müqavilə tərəflərinin şübhəli davranışa malik iştirakçıları
- Tərəflərin cinayətkar şəbəkə ilə əlaqəli olması
- Hüquqi şəxsin mülkiyyətinin qeydiyyatında qeyri-şəffaflığın olması

Qeyri-adi / şübhəli maliyyələşdirilmə:

- Vəsaitlərin qeyri-adi mənşəyi
- Qeyri-adi kreditor
- Qeyri-adi borc alan
- Qeyri-adi kredit müqaviləsi
- Qeyri-adi maliyyələşdirmə nəticələri

Qeyri-adi / şübhəli əməliyyatlar:

- Əməliyyatlarda qeyri-adiliyin müşahidə olunması
 - ✓ Nümunə: əməliyyatlarda verilmiş əmlakın dəyərinin müvafiq bazar dəyəri və ya oxşar (yaxud eyni dövrdə olmuş) əməliyyatın qiyməti ilə müqayisədə kəskin fərqlənməsi
 - ✓ Nümunə: mülkiyyətin qısa müddətdə yüksək mənfəət gətirməsi

Qeyri-adi / şübhəli sahiblik:

- Mülkiyyətin qeyri-şəffaf benefisiarı
(məsələn, adsız səhmlər, vergi idarəsi tərəfindən tanınmayan hüquqi şəxs)
- Gəlirin alış qiymətinə uyğun olmaması
- Cinayət məsuliyyətinə cəlb edilmiş və ya cinayəti olan şəxslər
- Cinayətkar şəbəkəsi ilə əlaqələr şəxs
- Sürətlə böyüyən portfelə malik şəxs

Qeyri-adi / şübhəli kirayə götürən və ya kirayə verən müştəri:

- Kirayə haqqının ədalətli bazar səviyyəsi ilə əlaqədar gəlirin olmaması
- Şəxsin cinayət keçmişinin olması və ya cinayətkar keçmişi olan şəxslərlə əlaqəli müştəri

Qeyri-adi / şübhəli ifadələrin verilməsi:

- Etibarlılığı aşağı dərəcədə olan, yoxlanıla bilinməyən və ya sənədləşdirilməmiş bəyanatların verilməsi

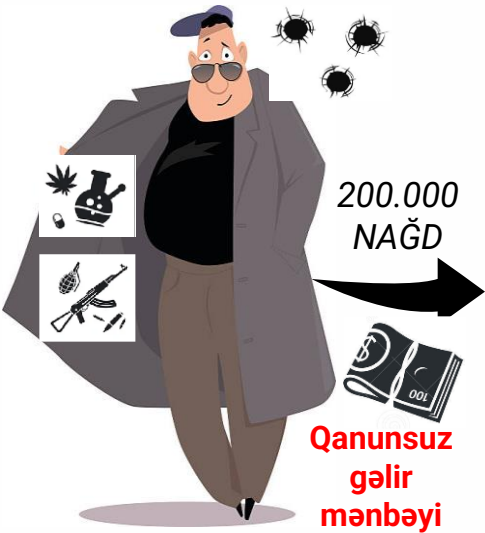
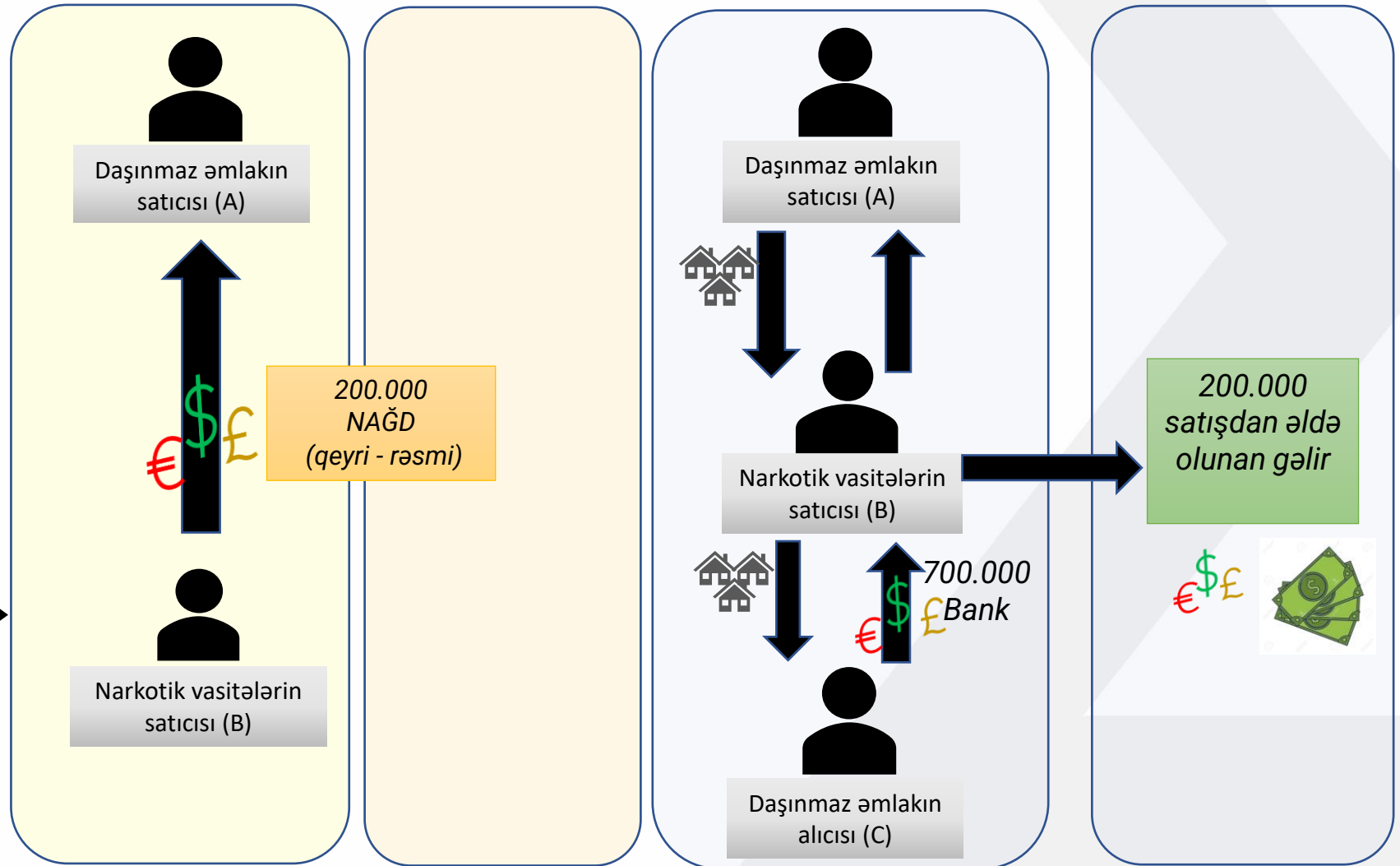
ƏMLAKIN QISA ZAMANDA YENİDƏN SATIŞA ÇIXARILMASI *əməliyyatı əsasında nümünə*

YERLƏŞDIRİLMƏ
MƏRHƏLƏSİ

TƏBƏQƏLƏŞDİRMƏ
MƏRHƏLƏSİ

İNTEQRASIYA
QAZANCIN ƏSASLANDIRILMASI
MƏRHƏLƏSİ

İNTEQRASIYA
YATIRIM
MƏRHƏLƏSİ



ƏMLAKIN QISA ZAMANDA YENİDƏN SATIŞA ÇIXARILMASI

əməliyyatının izahı

1

Bu misalda, cinayətkar (B) açıq-aydın daşınmaz əmlakın qanuni yol ilə alışından və əmlakın sonrakı satışından istifadə edərək 200.000 ABŞ dollarını «yumaq istəyir».

2

Əmlakın satıcısı (A) reallıqda əmlakını tam bazar qiymətinə satır (700.000 ABŞ dolları), lakin ödənişin 200.000 ABŞ dollarını nağd olaraq “zərf”də, qalan 500.000 ABŞ dolları isə rəsmi ödəniş olaraq daşınmaz əmlakın satışını göstərən notariat sənədləri ilə birlikdə almağa razıdır.

3

Daha sonra alıcı (C) əmlakı real bazar qiymətinə satdıqda (700.000 ABŞ dolları), 200.000 ABŞ dolları qismində qazanc əldə etmiş kimi görünür ki, bu da nağd əldə etmiş vəsaitini əsaslandırmış olur.

Xüsusi meyarlar:

Nümunə 1 - Malayziya İnkişaf Bankı ilə bağlı qalmaqal

Jho Low & Associates

Nəcib Rəzak – Malayziya baş nazirinin ögey oğlu

korporativ qurumların yaradılması

Bankların aldadılması

Ofşorda olan hesablara vəsaitlərin göndərilməsi

Vəsaitlərin ABŞ-da «yuyulması»

Daşınmaz əmlaka yatırım portfeli

Beverly Hills malikanələri, Manhattan penthausları, Park Lane oteli də daxil olmaqla, LA və Nyu-Yorkdakı otellərə marağın göstərilməsi

Daşınmaz əmlak agentlərinə əmlakın alınmasını asanlaşdırdıqları üçün yüksək qonorar ödənilir

Əməliyyatları 5 fərqli sığorta və əmanət firması reallaşdırır

Müştərinin adından əmlak alan korporativ qurumlar üçün Nyu-Yorkda yerləşən hüquq firmaları və «Interest on Lawyer Trust Accounts»-dan (IOLTA) istifadə edilir

Daşınmaz əmlak üzrə iri investisiya şirkəti «Park Lane» otelini almaq üçün ortaqlıq olur

«Wells Fargo» bankı «Park Lane»nin alınması üçün ipoteka verir

NÜMUNƏ 1 – MALAYZIYA İNKİŞAF BANKI İLƏ BAĞLI QALMAQAL

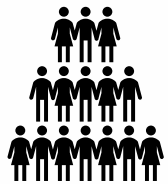
Xüsusi Meyarlar və Əsas Elementlər



- **Siyasi nüfuza malik şəxslər (PEPs)**



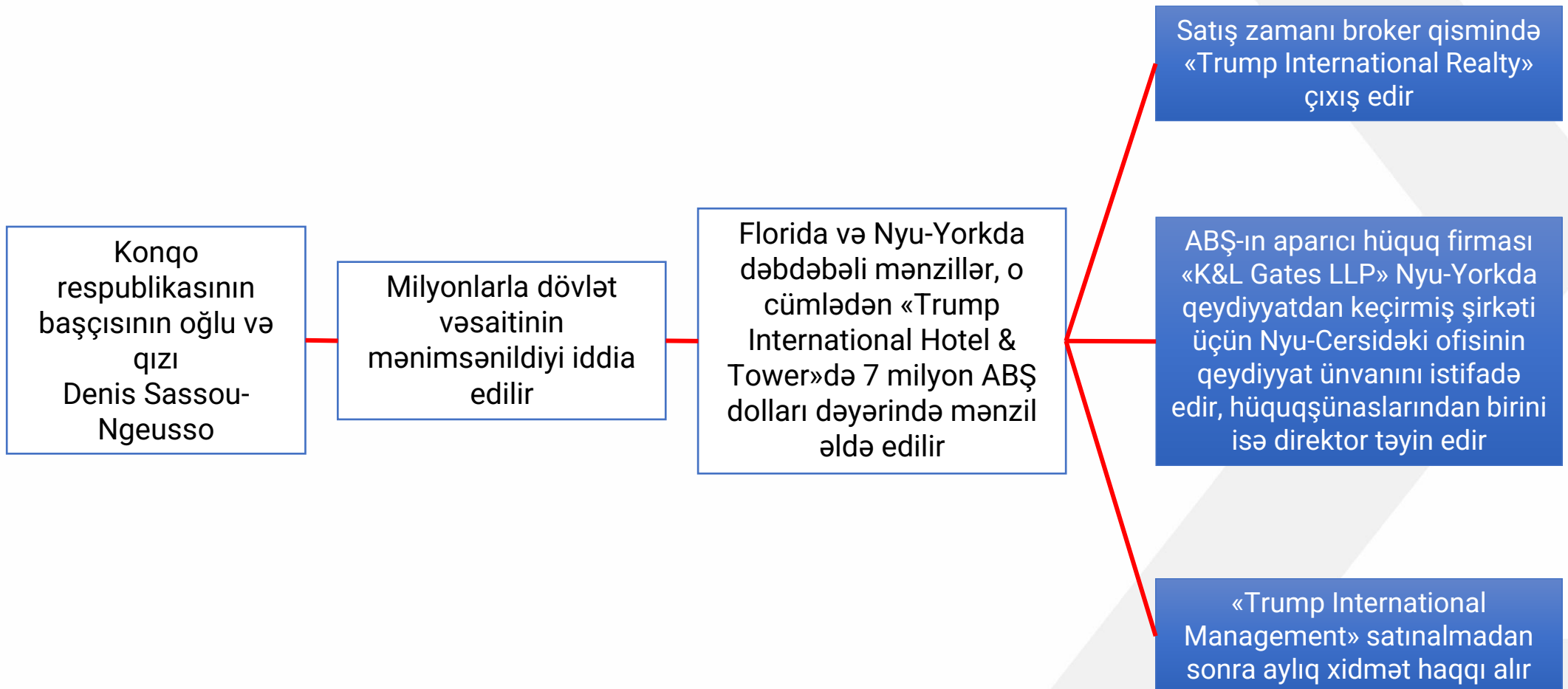
- **Mürəkkəb Korporativ Strukturlar**



- **Hüquqşünaslar, banklar, daşınmaz əmlak agentlərinin qanuni xidmətlərindən istifadə**

Xüsusi meyarlar:

Nümunə 2 – Kleptokratların xəyalı olan ABŞ-ın daşınmaz əmlak bazarı



NÜMUNƏ 2: KLEPTOKRATLARIN XƏYALI OLAN ABŞ-İN DAŞINMAZ ƏMLAK BAZARI

Xüsusi Meyarlar və Əsas Elementlər



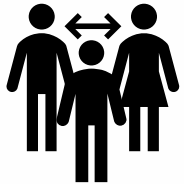
- **Siyasi nüfuza malik şəxslər (PEPs)**



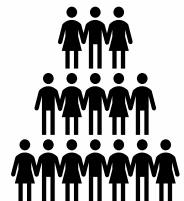
- **Mürəkkəb Korporativ Strukturlar**



- **Ölkənin (Konqo Demokratik Respublikası) BMT-nin sanksiyalar siyahısına daxil olması**



- **Üçüncü tərəflərdən istifadə**



- **Hüquqşünaslar, banklar, daşınmaz əmlak agentlərinin qanuni xidmətlərindən istifadə**

RİSKLƏRİN AZALDILMASI TƏDBİRLƏRİ

DAŞINMAZ ƏMLAK ÜZRƏ BROKERLƏRİN və AGENTLƏRİN PL/TMM* UYĞUNLUQ PROQRAMINA AİD ÖHDƏLİKLƏRİ

- Risklərə nəzarətin idarəedilməsi dərəcəsini müəyyən etmək üçün PL/TM və digər müəyyən edilmiş risklərə məruz qalma səviyyəsinin, hüquqi şəxsin özünəməxsus risklərinin risk qiymətləndirməsi aparılır və daxili qaydalarla rəsmi qaydada sənədləşdirilir;
- PL üzrə daxili qaydaların və təlimatların müddəalarına uyğun gələn risk əsaslı yazılı siyasət və prosedurlar yaradılır, mütəmadi yenilənir və şirkətin yüksək səviyyəli rəhbərliyi, yaxud direktorlar şurası tərəfindən təsdiqlənir. Eyni zamanda, qaydalar və təlimatlar səlahiyyətli orqanlar üçün əlçatandır və riskin azaldılması üçün təkmilləşdirilmiş tədbirləri özündə ehtiva edir;
- hesab açarkən, işgüzar əlaqələr qurarkən və ya əməliyyat həyata keçirərkən müştərilər, onların vəsaitlərinin və sərvətinin mənbəyi müəyyən edilir və yoxlanılır;
- yüksək rəhbərlik tərəfindən PL üzrə məsul şəxs təyin edilir ;
- əməliyyatların, eyniləşdirmə sənədlərinin və yoxlamaların uçotu aparılır;
- müştərinin əməliyyatlarının davamlı monitorinqi aparılır;
- şübhəli əməliyyatlar barədə MMO-ya məlumat vaxtında verilir.

RİSKLƏRİN AZALDILMASI TƏDBİRLƏRİ

DAŞINMAZ ƏMLAK ÜZRƏ BROKERLƏRİN və AGENTLƏRİN PL/TMM UYGUNLUQ PROQRAMINA AİD ÖHDƏLİKLƏRİ

- rəhbərlik və müvafiq işçilər PL/TMM üzrə illik təlimlər keçirlər;
- ən azı iki (2) ildə bir dəfə öz daxili fəaliyyətinin effektivlik uyğunluğu üzrə təhlili aparılır;
- PL üzrə aidiyyəti imtahanlarda iştirak təmin olunur;
- Yüksək riskli müştərilərlə əlaqələr yüksək səviyyəli rəhbərlik tərəfindən təsdiqlənir;
- Müştərilər və biznes partnyorları risklərin idarə edilməsi sisteminə və müştərilərin BMT-nin Sanksiyalar Siyahısına daxil edilib-edilmədiyini müəyyən edirlər və onlara nəzarət etmək üçün World Check və ya digər sistemlər vasitəsilə yoxlanılırlar; eləcə də
- müştərilərinin və biznes partnyorlarının (kontragentlər) risklərin idarə edilməsi sisteminə malik olması, eyni zamanda müştərilərin yüksək riskli şəxslər olub-olmadığı müəyyənəşdirilir və yoxlanılır:
 - siyasi nüfuza malik şəxslərlə (PEPs) və ya yüksək riskli şəxslərlə əlaqəli olması yoxlanılır;
 - FATF tərəfindən müəyyən edilmiş yüksək riskli ölkədən gəlirlərin olması yoxlanılır.



Faydalı mənbələr

1. Pul vəsaitlərinin və ya digər əmlakın cinayət yolu ilə əldə edilməsi meyarları (2019-cu il 11 dekabr tarixli, 1934008 nömrəli Əmr).

<http://www.fiu.az/special-indicators>

2. Daşınmaz əmlak agentləri üçün risk əsaslı yanaşma (FATF):

[https://www.fatf-](https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/RBA%20Guidance%20for%20Real%20Estate%20Agents.pdf)

[gafi.org/media/fatf/documents/reports/RBA%20Guidance%20for%20Real%20Estate%20Agents.pdf](https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/RBA%20Guidance%20for%20Real%20Estate%20Agents.pdf)

3. Ölkələrin daşınmaz əmlak sahəsində təcrübələri:

<https://www.nar.realtor/global/real-estate-practices-around-the-world>

4. Azərbaycan Respublikasının Maliyyə Monitorinqi Xidmətinin YouTube kanalı:

https://www.youtube.com/channel/UCYBxonz0U6XfjLushb_BFeA