



Azərbaycan Respublikasının Maliyyə Monitoringi Xidməti

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASINDA DAŞINMAZ ƏMLAKIN
ALQI-SATQISI ÜZRƏ VASİTƏÇİLİK XİDMƏTİ GÖSTƏRƏN
FİZİKİ VƏ HÜQUQİ ŞƏXSLƏR ÜÇÜN CİNAYƏT YOLU İLƏ
ƏLDƏ EDİLMİŞ PUL VƏSAİTLƏRİNİN
LEQALLAŞDIRILMASINA VƏ TERRORÇULUĞUN
MALİYYƏLƏŞDİRİLMƏSİNƏ QARŞI MÜBARİZƏYƏ DAİR
METODİKİ VƏSAİT**



BAKİ - 2019

MÜNDƏRİCAT

1. Giriş
2. PL/TM nədir?
3. Daxili nəzarət sisteminin təşkili
4. Məsul şəxsin təyin edilməsi və məsul şəxsə dair tələblər
5. Qeydiyyat
6. Hesabatların təqdim edilməsi
7. Xüsusi indikatorlar və tipologiya nümunəsi
8. Nəzarət
9. Faydalı linklər

GİRİŞ



“Cinayət yolu ilə əldə edilmiş pul vəsaitlərinin və ya digər əmlakın leqallaşdırılmasına və terrorçuluğun maliyyələşdirilməsinə qarşı mübarizə haqqında”

Azərbaycan Respublikasının Qanununa (Preventiv Qanun) uyğun olaraq daşınmaz əmlakın alqı-satqısı üzrə vasitəçilik fəaliyyəti göstərən fiziki və hüquqi şəxslər (rieltorlar) monitoring rejiminə cəlb olunurlar. Rieltorlar tərəfindən Preventiv Qanunun tələblərinə əməl edilməsinə nəzarət Azərbaycan Respublikasının Maliyyə Monitoringi Xidməti (MMX) tərəfindən həyata keçirilir. Rieltorlar MMX-nın məlumat bazasında monitoring subyekti kimi qeydiyyatdan keçməli və Preventiv Qanunun tələblərinə uyğun olaraq monitoring olunmalı əməliyyatlar üzrə məlumatları təqdim etməlidirlər.

PL/TM nədir?



Cinayət yolu ilə əldə edilmiş pul vəsaitlərinin və ya digər əmlakın leqallaşdırılması - cinayət yolu ilə əldə edildiyini bilə-bilə pul vəsaitləri və ya digər əmlakın əldə edilməsinin həqiqi mənbəyini

gizlətmək və ya cinayət törətmiş şəxsin məsuliyyətdən yayınması üçün ona kömək etmək məqsədilə belə pul vəsaitlərinin və ya digər əmlakın konversiyası və ya köçürülməsi, yaxud həmin məqsədlərlə cinayət yolu ilə əldə

edilmiş pul vəsaitlərindən və ya digər əmlakdan istifadə etməklə maliyyə əməliyyatlarının və ya digər əqdlərin həyata keçirilməsi, yaxud cinayət yolu ilə əldə edildiyini bilə-bilə pul vəsaitləri və ya digər əmlakın həqiqi xarakterinin, mənbəyinin, yerinin, onlara sərəncam verilməsinin, onların yerdəyişməsinin, belə pul vəsaitləri və ya digər əmlaka olan hüquqların və ya onların kimə məxsus olmasının ört-basdır edilməsi və ya gizlədilməsidir.

Terrorçuluğun maliyyələşdirilməsi - əldə olunma mənbəyindən asılı olmayaraq pul vəsaitlərinin və ya digər əmlakın tamamilə və yaxud qismən, bilavasitə və ya dolayısı ilə Azərbaycan Respublikasının Cinayət Məcəlləsinin 102, 214, 214-2, 214-3, 215, 219, 219-1, 219-2, 226, 227, 227-1, 270-1, 277, 278, 279, 280, 282 və 283-1-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş əməllərin şəxs və ya qrup (dəstə, təşkilat) tərəfindən hazırlanmasının, təşkil olunmasının və ya törədilməsinin, yaxud terrorçunun və ya terrorçu qrupun (dəstənin, təşkilatın) maliyyələşdirilməsi üçün istifadə olunacağını bilərək pul vəsaitlərinin və ya digər əmlakın qəsdən toplanılması və ya verilməsidir.

Daxili nəzarət sisteminin təşkili



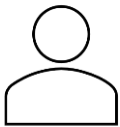
Daxili nəzarət sisteminin məqsədi effektiv nəzarət tədbirlərini və prosedurlarını tətbiq etməklə Preventiv Qanun ilə müəyyən edilmiş monitoring subyektlərindən PL/TM məqsədilə istifadə olunma riskini azaltmaqdan ibarətdir.

Monitoring iştirakçıları və ya monitoringdə iştirak edən digər şəxslər daxili nəzarət sistemini Preventiv Qanunun 12-ci maddəsinin müvafiq tələblərinə uyğun olaraq hazırlamalıdırlar. Tələblərlə yanaşı monitoring iştirakçıları və monitoringdə iştirak edən digər şəxslər tərəfindən daxili nəzarət sistemi üzrə əlavə tədbirlər də müəyyən edilə bilər.

Monitoring iştirakçıları və monitoringdə iştirak edən digər şəxslər tərəfindən PL/TM ilə mübarizə üzrə daxili nəzarət sistemlərinin hazırlanmasına dair tələblər ilə ətraflı buradan tanış ola bilərsiniz.

Məsul şəxsin təyin edilməsi və məsul şəxsə dair tələblər

Məsul şəxs kimdir?



Məsul şəxs - monitoring subyektində rəhbərlik, habelə struktur bölmələrinin rəhbərliyi səviyyəsində PL/TM ilə mübarizə üzrə daxili qayda və prosedurların həyata keçirilməsinə nəzarət etməyə,

MMX ilə məlumat mübadiləsini həyata keçirməyə, həmçinin monitoring olunmalı əməliyyatlarla bağlı müvafiq hesabatları hazırlamağa və təqdim etməyə məsul olan fiziki şəxsdir.

Məsul şəxs təmsil olunduğu monitoring subyektinin fəaliyyətinin ayrı-ayrı başlıca sahələri haqqında məlumatlı olmalıdır. Eyni zamanda məsul şəxsin monitoring subyektinin fəaliyyətinə dair bütün növ maliyyə əməliyyatlarına çıxış imkanı olmalıdır.

Məsul şəxsə dair tələblər

Məsul şəxsin peşə ixtisasına və təcrübəsinə dair aşağıdakı tələblər gözlənilməlidir:

- Ali təhsilin və monitoring subyektinin əsas fəaliyyəti çərçivəsində azı 2 illik iş stajına malik olması;
- PL/TM ilə mübarizə sahəsində milli qanunvericiliyi, beynəlxalq standartları və tələbləri bilməsi;
- Monitoring subyektinin fəaliyyətinin ayrı-ayrı başlıca sahələri haqqında məlumatlı olması;
- Azərbaycan Respublikasının dövlət dilini mükəmməl bilməsi;
- Törədilmiş cinayətə görə məhkumluğun olmaması.

Məsul şəxsin təyin edilməsi

Monitoring subyektinin strukturu daxilində məsul şəxsin müəyyən edilməsi müvafiq qərarla (əmr, sərəncam və s.) rəsmiləşdirilir. Həmin qərarda məsul şəxsin nəzərdə tutulmuş tələblərə uyğunluğunu göstərən məlumatlar qeyd olunmalıdır. Monitoring subyektinin rəhbərliyi tərəfindən imzalanmış qərarın surəti 2 iş günü müddətində MMX-ya təqdim olunur.

MMX-nın məlumat bazasında monitoring subyekti kimi qeydiyyatdan keçilməsi



Məsul şəxsin təyin edilməsindən və sonra daşınmaz əmlakın alty-satqısı üzrə vasitəçilik xidməti göstərən fiziki və ya hüquqi şəxs MMX-nın məlumat bazasında qeydiyyatdan keçməlidir. Qeydiyyatdan keçmək üçün MMX-nın məlumat bazasına qoşulması üzrə istifadəçi təlimatı ilə [buradan](#) tanış ola bilərsiniz.



Monitoring olunmalı əməliyyatların MMX-ya təqdim edilməsi

Hesabatlar MMX-ya iki üsulla: elektron və kağız vasitəsilə təqdim edilir. Monitoring olunmalı əməliyyatların sayı il ərzində 10-dan artıq olan monitoring subyekti hesabatı

elektron şəkildə mövcud XSD sxem vasitəsilə təqdim edir. Monitoring olunmalı əməliyyatlar haqqında daha ətraflı Preventiv Qanunun 7-ci maddəsində tanış ola bilərsiniz.

“Monitoring iştirakçıları və monitoringdə iştirak edən digər şəxslər tərəfindən məlumatların Azərbaycan Respublikasının Maliyyə Monitoringi Xidmətinə təqdim olunması Qaydaları” ilə buradan tanış ola bilərsiniz.



Xüsusi indikatorlar

Öz fəaliyyəti zamanı rieltorlar aşağıdakı xüsusi indikatorlara fikir verməlidirlər:

- Daşınmaz əmlakla əməliyyat üçün əməliyyat iştirakçısı ilə əlaqəsi olmayan şəxsin ödəniş etməsi;
- Müştərinin daşınmaz əmlaka baxmadan onu almağa razı olması;
- Müştərinin daşınmaz əmlak üçün bazar qiymətindən daha çox ödəməyə razı olması;
- Müştərinin yaşayış və ya kommersiya binalarını bazar qiymətindən yüksək qiymətə icarəyə götürmək istəməsi və ya icarənin qiyməti ilə maraqlanmaması;
- Satılmış əmlakın qısa müddət sonra yenidən birbaşa və ya dolayı olaraq satıcının sərəncamına keçməsi;
- Müştərinin (satıcı) daşınmaz əmlak satışından əldə etdiyi məbləği üçüncü şəxsin hesabına daxil edilməsini xahiş etməsi;

- Şəxsin daşınmaz əmlak qiymətləndiricisindən aktda daşınmaz əmlakın qiymətləndirilmiş dəyərinin bazar qiymətindən daha yüksək və ya daha aşağı göstərməsini xahiş etməsi;

- Məlumatların yoxlanılması zamanı şəxsin öz adından fəaliyyət göstərməməsi şübhəsinin aşkar edilməsi;

- Daşınmaz əmlak alıcısının əldə etdiyi əmlakın alış qiymətinə uyğun gəlirinin olmaması;

- Müştərinin daşınmaz əmlakı əldə etmək üçün hesablaşmalarda iri məbləğdə nağd vəsaitdən istifadə etməsi;

- Müştərinin nominal sahibkar üçün mülkiyyət əldə etməsi;

- Müştərinin müvafiq daşınmaz əmlak ilə əlaqədar hər hansı sənəddə öz adının göstərilməsini istəməməsi;

- Müştərinin daşınmaz əmlak alışını bazara qiymətindən yuxarı qiymətə alması üzrə razılığa gəlməsi, lakin sənədlərdə daha aşağı qiymətlər göstərilməsi və yaranmış fərqi birbaşa olaraq nağd pul ilə ödənilməsi;

- Müştərinin daşınmaz əmlak satışını bazara qiymətindən aşağı qiymətə satması üzrə razılığa gəlməsi, lakin sənədlərdə daha yuxarı qiymətlər göstərilməsi və yaranmış fərqi birbaşa olaraq nağd pul ilə əldə etməsi;

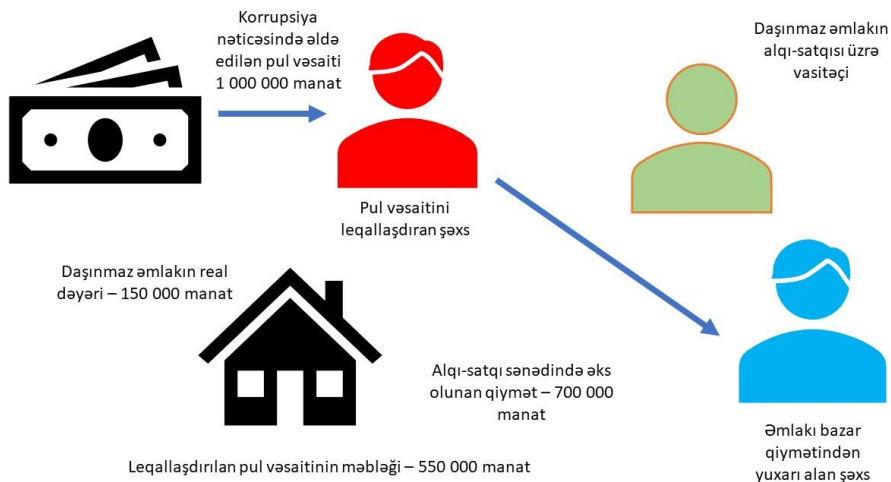
- Müştərinin daşınmaz əmlak üçün ilkin ödənişi iri nağd avans ödənişi ilə həyata keçirməsi, məbləğin qalan hissəsinin isə qeyri-adi mənbədən və ya ofşor bankdan maliyyələşdirilməsi;

- Müştərinin qısa zaman ərzində bir sıra daşınmaz əmlak obyektləri əldə etməsi və hər bir obyektin yerləşdiyi ərazi, onun

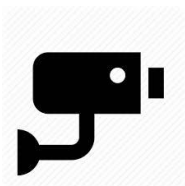
vəziyyəti və gözlənilən təmir xərclərinin həcmi ilə az maraqlanması.

Daşınmaz əmlakın alqı-satqısı vasitəsilə pulların leqallaşdırılmasına dair tipologiya nümunəsi:

Korrupsiya yolu ilə küllü miqdarda pul vəsaiti əldə edən şəxs bu vəsaiti leqallaşdırmaq yəni pul vəsaitinin mənbəyinin qanuni olduğu görüntüsünü yaratmaq istəyir. Bu məqsədlə həmin şəxs daşınmaz əmlakın alqı-satqısı üzrə vasitəçiyə müraciət edərək ondan müştəri tapmasını xahiş edir. Daha sonra korrupsioner şəxs həmin müştəri ilə sövdələşməyə girərək ona dəyəri 150 min manat təşkil edən əmlakını bir neçə qat baha qiymət göstərməklə satmaq qərarına gəlir. Alqı-satıq müqaviləsində satılan əmlakın dəyəri 700 min manat kimi göstərilir. Reallıqda isə əmlak 150 min manata satılır. Bu zaman əmlakı alan şəxs heç bir şey itirmir, əksinə bu “xidmətə” görə ona əlavə pul ödənilir. Beləliklə alqı-satqı əməliyyatı baş verəndən sonra korrupsioner şəxs cinayət yolu ilə əldə etmiş pul vəsaitini leqallaşdırmış olur. Bu halda yuxarıda sadaladığımız indikator kimi müştərinin daşınmaz əmlak üçün bazar qiymətindən daha artıq ödəməyə razı olmasını nümunə kimi göstərmək olar.



MMX tərəfindən nəzarət



Rieltorlar tərəfindən Preventiv Qanunun tələblərinə əməl edilməsinə nəzarətin həyata keçirilməsi müvafiq qaydalar əsasında aparılır. Qaydalar ilə daha ətraflı [buradan](#) tanış ola

bilərsiniz.

Faydalı linklər:

FATF

[İqtisadi Əməkdaşlıq və İnkişaf Təşkilatının Maliyyə Tədbirləri üzrə İşçi Qrupu](#)

MONEYVAL

[Avropa Şurasının Pulların Yuyulması və Terrorçuluğun Maliyyələşdirilməsi Tədbirlərinin Qiymətləndirilməsi üzrə Ekspertlər Komitəsi](#)

Egmont Group

[Maliyyə Monitorinqi Orqanlarının Egmont Qrupu](#)

UNODC

[BMT-nin Narkotiklər və Cinayətkarlıq üzrə İdarəsi](#)

BCBS

[Banklara Nəzarət üzrə Bazel Komitəsi](#)

USAID

[ABŞ Beynəlxalq İnkişaf Agentliyi \(ABŞBİA\)](#)