

Originalni naučni rad

UDK:336.74:343.9

DOI:10.7251/ZND2106098S

## SPREČAVANJE PRANJA NOVCA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

*Ajla Šurković, MA<sup>88</sup>*

*Doktorandica na Fakultetu za kriminalistiku, kriminologiju i sigurnosne studije,  
Univerziteta u Sarajevu*

**Sažetak:** *Sprečavanje pranja novca je kompleksna sistem mjera i aktivnosti u koju su uključeni nadležni državni organi i tijela te privatni sektor. Iako u teorije postoje dva pristupa kada je u pitanju sprečavanje pranja novca, u ovom radu predmet interesovanja bit će pristup baziran na procjeni rizika od pranja novca. Cilj rada je utvrditi izloženost tržišta nekretnina na određenim područjima riziku od aktivnostima pranja novca. Kada su u pitanju metode prikupljanja podataka bit će korištena analiza sadržaja koja omogućava sticanje novih saznanja o predmetu istraživanja. Od općih naučnih metoda bit će korištene: metoda indukcije, dedukcije, analize, sinteze, komparacije i dokazivanja. Rezultati istraživanja ukazuju na važnost izrade procjena rizika kako bi se utvrdila efikasnost državni tijela i privatnog sektora u provođenju mjera koji doprinose sprečavanju pranja novca na tržištu nekretnina. Zaključci proizašli na temelju ovog rada ukazuju na potrebu organizovanja obuka za posrednike u prometu nekretninama, notare i advokate kroz prezentaciju konkretnih slučajeva zloupotrebe tržišta nekretnina kako bi stekli nova saznanja o rizicima od pranja novca te uticalo na podizanje svijesti o njihovoj važnosti u sistemu sprečavanja i otkrivanja pranja novca na tržištu nekretnina.*

**Ključne riječi:** *tržište nekretnina, pranje novca, procjena rizika, dubinske analiza klijenta*

### Uvod

Pranje novca predstavlja proces kojim se nastoje prikriti porijeklo novčanih sredstava ili imovine stečena na nezakonit način kako bi ista integrisala u legalne finansijske tokove. Sprečavanje pranje novca predstavlja izazov sa kojim se suočavaju državni organi, privatni sektor, međunarodne organizacije i druga

---

<sup>88</sup>.surkovicajla@gmail.com

nadležna tijela. Stub prevencije pranja novca sastoji se od nekoliko ključnih elemenata i to: dubinske analize klijenata, podnošenja izvještaja o sumnjivim transakcijama, regulacije i nadzor, te sankcija. Navedeni elementi su sastavni dio regulacije oblasti sprečavanja i otkrivanja pranja novca kako na nacionalnom tako i međunarodnom nivou. Naime, usvojeni su zakoni o sprečavanju pranja novca na nacionalnim nivoima kao i određene preporuke međunarodnih organizacija te direktive Europske Unije. U teoriji postoje dva pristupa u sprečavanju pranja novca i to: pristup baziran na pravilima i pristup baziran na riziku.

Ključni nagovještaj pristupa baziranog na riziku je Preporuka izdata od strane Radne grupe za finansijsku akciju protiv pranja novca – *The Financial Action Task Force* ( u daljem tekstu *FATF*). kojom je predviđeno da mjere sprečavanja trebaju biti srazmjerne utvrđenom riziku (FATF, 2012, s.31). Kako navode Hufnagel i King (2019) “centralno pitanje je ko je zadužen za provođenje preventivnih mjera – Agencije za provođenje zakona ili privatni sektor? Međutim, kako bi se uspostavio efikasan sistem sprečavanja pranja novca neophodna je adekvatna saradnja između Agencija za provođenje zakona, drugih nadležnih organa i poduzeća. U kontekstu provođenja preventivnih mjera postoji značajan spor oko odgovornosti privatnih poduzeća. Mora se uzeti u obzir da provođenje preventivnih mjera doprinosi smanjenju rizika da firma postane “žrtva” pranja novca, zaštiti od reputacijskih rizika, očuvanju integriteta, korištenje podataka o usklađenosti u razvoju novih usluga ili marketinških aktivnosti i podizanju svijesti o rizicima među zaposlenicima i poboljšavanju profesionalnosti unutar firme”. Kako navode Savona i Riccardi (2019) “pristup utemeljen na riziku primjenjuju kako vladina tijela tako i privatne kompanije. Procjena rizika od pranja novca se provodi po područjima, sektorima, proizvodima i klijentima”. Cilj rada je utvrditi izloženost tržišta nekretnina na određenim područjima riziku od aktivnostima pranja novca.

Procjena rizika od pranja novca predstavlja ključni element pristupa baziranog na riziku. Faktori koji sektor nekretnina čine inherentno ranjivim na pranje novca odnose se na (FIU, 2020):

- profil klijenata - domaće politički eksponirana lica, pojedinac visoke vrijednosti<sup>89</sup>, klijent nerezident, klijente sa krivičnom evidencijom ili ranije administrativne i/ili nadzorne radnje protiv fizičkih i pravnih lica;
- upotreba gotovine;
- anoniman način upotrebe proizvoda - kupovina nepokretnih stvari putem *prêtes-noms*<sup>90</sup>; i

---

<sup>89</sup> Osoba koja raspolaze likvidnim sredstvima u iznosu od milion američkih dolara ili više.

- relativna poteškoća u pronalaženju evidencija transakcija uslijed odsustva dubinske analize klijenta.

Prema (HM Treasury, 2020) učinkovit pristup zasnovan na riziku zahtijeva duboko razumijevanje nadzirane populacije; razlikovanje između vrsta poduzeća, usluga koje pružaju i njihovih klijenata, između ostalih faktora. Dostupni su različiti izvori koji pomažu nadzornicima da razumiju rizika od pranja novca unutar njihove regulatorne populacije, poput smjernica koje su objavile europske nadzorne vlasti i izvještaja koje je objavio FATF.

Države bi trebale poduzimati odgovarajuće korake da neprestano identifikuju i procjenjuju rizike od pranja novca kojem su izložene i kako bi<sup>91</sup>:

- obavijestile o potencijalnim promjenama režima koji se odnosi na sprečavanje i otkrivanje pranja novca u istoj, uključujući promjene zakona, propisa i druge mjere;
- pomogle u dodjeli i određivanju prioriteta za borbu protiv pranja novca od strane nadležnih tijela; i
- učinile dostupnim informacije za procjene rizika od pranja novca koje provodi finansijski i nefinansijski sektor. Zemlje bi trebale ažurirati procjene i trebale bi imati mehanizme za pružanje odgovarajućih informacija o rezultatima svim relevantnim nadležnim tijelima i samoregulatornim tijelima, finansijskom i nefinansijskom sektoru.

### Metodološki okvir

Cilj ovog istraživanja je utvrditi izloženost tržišta nekretnina na određenim područjima riziku od aktivnostima pranja novca. Istraživanje ima društveni i naučni značaj. Društveni značaj istraživanja usmjeren je na rješavanje problema u pogledu primjene mjera i usvajanja novih saznanja iz oblasti sprečavanja i otkrivanja pranja novca na tržištu nekretnine od strane posrednika u prometu nekretninama, notarima i advokatima čiji poslovanje uključuju transakcije u vezi sa nekretninama. Naučni značaj istraživanja ogledu se u spoznaji koja će imati pozitivan uticaj na druge naučne radove, u verifikaciji naučnih saznanja koja su evidentirana ali nisu naučno verifikovana a odnose se na primjene pristupa baziranog na procjeni rizika od pranja novca na tržištu nekretnina.

---

<sup>90</sup> “Čovjek od slame” koji predstavlja osobu koja može izvršiti kupovinu nekretnine u ime neke druge osobe ili grupe za organizovani kriminal.

<sup>91</sup> Prema <https://www.cfatf-gafic.org/index.php/documents/fatf-40r/366-fatf-recommendation-1-assessing-risks-and-applying-a-risk-based-approach> 20.05.2021. godine.

Zadaci ovog istraživanja su: predstaviti aktivnosti koje posrednici u prometu nekretninama, notari i advokati u skladu sa propisima iz oblasti sprečavanja i otkrivanja pranja novca, utvrditi stepen ranjivosti od pranja novca u odnosu na određene usluge i profil klijenta i utvrditi učestalost provođenja nadzora nad obveznicima i obuke istih.

Istraživanje problema, predmeta kao i načina istraživanja podrazumijeva primjenu metoda istraživanja. Od općih naučnih metoda bit će korištene: metoda indukcije, dedukcije, analize, sinteze, komparacije i dokazivanja. Kada su u pitanju metode prikupljanja podataka bit će korištena analiza sadržaja dokumenata kao nezamjenjiva i pouzdana metoda koja omogućava sticanje novih saznanja. Istom su prikupljene kvantitativni (kao što je na primjer, broj prijavljenih sumnjivih transakcija) i kvalitativni tipovi podataka (opisi nivoa rizika od pranja novca u odnosu na određene usluge) koji su predstavljeni u okviru određenih dokumenata.

U ovom istraživanju koristit će se uzorkovanje po nevjerovatnoći i to tipični slučaj ili svrsishodni uzorak. Uzorak čine sljedeći dokumenti: Nacionalna procjena rizika od pranja novca i finansiranja Ujedinjenog Kraljevstva (u daljem tekstu UK) iz 2020. godine, Procjena rizika od pranja novca i finansiranja terorizma u Bosni i Hercegovini (u daljem tekstu BiH), za period 2018-2022. godina, Procjena rizika od pranja novca i procjena rizika od finansiranja terorizma Republike Srbije (u daljem tekstu RS) i Nacionalna procjena rizika od pranja novca i finansiranja terorizma Republike Hrvatske (u daljem tekstu RH).

## **Rezultati istraživanja**

### **Nacionalna procjena rizika od pranja novca u UK**

Nacionalna procjena rizika od pranja novca i finansiranja terorizma UK iz 2020 je izrađena po metodologiji FATF-a koja se sastoji od tri faze i to faza identifikacije, faza procjene i faza ocjene dokaza u kontekstu modela „Upravljanje rizikom prilikom provođenja zakona“. U okviru iste je predstavljen rizik kojem su izloženi određeni sektori kada je u pitanju pranje novca. U nastavku će biti više riječi o riziku kojem je izloženo tržište nekretnine u UK.

Tržište nekretnina u UK izloženo je visokom riziku od pranja novca u odnosu na novčane tokove u inostranstvu i kupce iz stranih država. Slučajevi pranja novca su povezani sa nekretninama koje su u vlasništvu stranih državljana ili kompanija. Pojava takvog složenog vlasništva na nekretninama je dovela do ograničenja resursa prilikom istraživanja. Stambeno tržište nekretnina je izloženo većem riziku od pranja novca u odnosu na komercijalno jer omogućava bržu i lakšu prodaju nekretnina. Međutim, komercijalna imovina, posebno uredski i maloprodajni prostor, i dalje ostaje atraktivna, a složene, neprozirne strukture

poduzeća koje koriste strani subjekti rjeđe upućuju na sumnju na pranje novca u komercijalnom sektoru u odnosu na rezidencijalno tržište. Pored toga, kupljene komercijalnu nekretnine mogu se koristiti kao prostor u kojem se obavljaju poslovi sa intenzivnim gotovinskim transakcijama povezanim sa pranjem novca.

Agencije za promet nekretninama su izložene srednjem riziku od pranja novca u odnosu na inostrane kupce i korištenje složenih struktura. Naime, njihovi odnosi sa kupcima i prodavačima nekretnina mogu pružiti ključne informacije za prepoznavanje sumnjivih transakcija. Provođenjem mjera dubinske analize kupaca i prodavaca nekretnina, u skladu sa propisima koji se odnose na sprečavanje pranja novca, prikupljaju se važne informacije o stvarnom vlasniku imovine i njihovom izvoru sredstava. Neprovođenje tih mjera može značiti da agencije za promet nekretninama nesvjesno olakšavaju izvršenje pranja novca.

Poslovi iznajmljivanja nekretnina izložene su srednjem riziku kada su u pitanju aktivnosti pranja novca. Prema (HM Treasury i Home Office, 2020) moguće je da postoji visok nivo anonimnosti unutar sektora zakupa, uključujući stanodavca, stanara i druge zainteresovane strane i klijente. Zemljoposjednici su možda kupili nekretninu nedozvoljenim sredstvima, stanari možda plaćaju stanarinu nedozvoljenim sredstvima (kao ostvarenje svog prihoda), ili iznajmljivač i stanar mogu biti dio iste kriminalne grupe i vršiti „pranje“ novčanih sredstva kroz plaćanje stanarine. Također, agencije mogu dozvoliti i plaćanje stanarina preko *off shore* računa, a da ne znaju krajnjeg stvarnog vlasnika.

Poseban dio procjene rizika od pranja novca na tržištu nekretnina odnosio se na nadzor i poštovanje propisa. Naime, uočeni su nedostaci u pogledu određenih politika, kontrola i postupaka identifikacije klijenata. Jedan od nedostataka je i ne razmatranje lokacije nekretnina prilikom procjene rizika, na primjer nije prepoznato da su nekretnine u Londonu izložene većem riziku od pranja novca. Također, većem riziku izložene su i agencija za promet nekretninama koje djeluju online. Osim toga, nedovoljno se provode mjere identifikacije klijenata, posebno u odnosu na strane osobe. Razlog takvog postupanje je postojanje visokom nivoa konkurencije na tržištu nekretnina. Dakle, kako ne bi izgubili klijente posrednici u okviru agencija za promet nekretninama ne provode potpuno mjere dubinske analize klijenata. Uzimajući u obzir da transakcije u vezi sa nekretninama mogu provoditi i advokati, agencije za promet nekretninama može se pretpostavljati da će onda isti provoditi i mjere dubinske analize klijenata.

Razmjena informacija između agencija za promet nekretninama, advokata, kao i relevantnih supervizora može dovesti do identifikacije slučajeva pranja novca. HM prihodi i carine (*HM Revenue & Customs – HMRC*) je član pravnog i računovodstvenog sektora Stručnih radnih grupa za razmjenu obavještajnih podataka

(Intelligence Sharing Expert Working Groups – ISEWGs) koji ima mogućnosti razmjene obavještajnih podataka sa profesionalnim nadzornicima u oba sektora.

Nadzorom je utvrđeno nepoštovanje propisa od strane agencije za promet nekretninama, te je HMRC objavio popis pravnih lica koja su kažnjena. Grupi agencija za poslovanje nekretninama Countrywide izrečena je kazna u iznosu od od 215 000 funti Nadzorom je utvrđeno da 50 poduzeća trgovalo nekretninama iako nisu bile registrovane za obavljanje te djelatnosti.

Nalozi za istragu neobjašnjivog bogatstva (*Unexplained Wealth Orders - UWO*) su korišteni od strane NCA u slučajevima postojanja određenih ograničenja dostupnosti informacija. Nacrt Zakona o registraciji stranih pravnih lica omogućit će veću transparentnost u vezi sa stranim pravnim licima koja posjeduju ili kupuju imovinu u UK bilježenjem podataka o stvarnom vlasništvu.

U periodu od 2019-2020. godine posrednici u prometu nekretnina podnijeli su 861 izvještaj o sumnjivim transakcijama, što je porast od 21% u odnosu na izvještajni period 2017-2018. godine, što sugerira da su postignuta poboljšanja prilikom identificiranja aktivnosti pranja novca (HM Treasury i Home Office, 2020).

### **Procjena rizika od pranja novca u BiH**

Vijeće ministara BiH je na prijedlog Ministarstvo sigurnosti BiH donijelo Odluku o formiranju radne grupe koja je učestvovala u izradi Procjene rizika od pranja novca u BiH. Radna grupa je bila sastavljena od osam podgrupa, a od važnosti za ovaj rad su agencije za poslovanje nekretninama i notari u okviru Podgrupe za procjenu ranjivosti ne-finansijskog sektora od pranja novca. Podgrupa je usvojila određenu metodologiju rada i obrade na osnovu koje je ocijenjena ranjivost tih djelatnosti na pranje novca.

Podnošenje izvještaja o sumnjivim transakcijama FOO-u je obaveza agencija za poslovanje nekretninama i notara. Notari su dostavljali FOO-u podatke o sumnjivim transakcijama, dok nije navedeno takvo postupanje i od strane agencija za poslovanje nekretninama. FOO-u nisu dostavljeni podaci o izvršenim nadzorom nad radom notara koje vrše nadležna ministarstva pravde niti nad agencijama za poslovanje nekretninama za čiji nadzor su zadužena nadležna entitetska ministarstva finansija, odnosno Direkcija za finansije BDBiH. Podgrupa je ocijenila da bi se situacija mogla promijeniti kada bi nadzor nad notarima vršio neki drugi nadzorni organ.

Agencije za poslovanje nekretninama su obavezne izraditi listu pokazatelja za identifikaciju sumnjivih transakcija i klijenata u saradnji sa FOO i drugim nadzornim tijelima. U vezi sa tim, dvije agencije za poslovanje nekretninama su informisale FOO o provedenim aktivnostima.

Agencije za poslovanje nekretninama nisu ostvarile učešće u anketama, te nisu dostavili određene informacije i podatke FOO. Stoga se može pretpostaviti da iste ne postupaju po odredbama kojim je uređena oblast sprečavanja i otkrivanja pranja novca.

Tržište nekretnina u BiH ima određene specifičnosti koje treba uzeti u obzir prilikom procjene rizika od pranja novca. Podatke o „ukupnim sredstvima kojima se upravlja“ u okviru djelatnosti nije moguće osigurati, s obzirom na činjenicu da na tržištu nekretnina u BiH postoji nekoliko faktora koji utiču na procjenu ukupnih gotovinskih sredstava koja su u opticaju, a to su (Ministarstvo sigurnosti, 2018):

- visok nivo gotovinskih sredstava koja su u prometu na tržištu nekretnina,
- veliki procenat prometovanih nekretnina koje nisu prevedene sa vlasnika na kupca,
- sivo tržište, odnosno veliki broj posrednika u trgovini nekretninama koji obavljaju svoju djelatnost ilegalno, a što podrazumijeva da svoju proviziju i još mnogo toga nigdje neprijavljaju.

Osnovni nedostaci i problemi kada su u pitanju agencije za poslovanje nekretnina odnose se na to da, prije svega, navedena djelatnost regulisana posebnim zakonom na nivou entiteta. Naime, na području RS je 13. 10. 2020. godine usvojen Zakon o posredovanju u prometu nepokretnosti, dok je Zakonom o posredovanju u prometu nekretninama F BiH usvojen 22. 09. 2021. godine. Jedan od nedostataka je i ne primjenjivanje u dovoljnoj mjeri odredbi kojima je uređena oblast sprečavanja i otkrivanja pranja novca od strane agencija za poslovanje nekretninama. Stoga, djelatnost kojom se bave agencije za promet nekretninama predstavlja jedna od najranjivijih u pogledu pranja novca.

Notarska djelatnost je također izložena visokom riziku od pranja novca. Naime, promet nekretninama i pozajmice izložene su najvećem stepenu rizika ranjivosti od pranja novca u okviru notarske djelatnosti, s obzirom da se mogu izvršiti plaćanjem gotovim novcem. Prema (Ministarstvo sigurnosti, 2018) u vezi sa „Internim pozajmicama – između osnivača i pravnih lica“, podgrupa je mišljenja da su pozajmice jedan od često korištenih vidova pranja novca, te da bi ovu oblast trebalo bliže urediti kroz uvođenje obaveze da se svi ugovori o pozajmicama notarski ovjeravaju i uvođenje obaveze da notari FOO-u prijavljuju sve pozajmice u iznosu od 10.000,00 KM i više. Faktori koji umanjuju rizik notarske djelatnosti jeste kupovina nekretnina iz kreditnih sredstava, što podrazumijeva da su ta sredstva sa jasnim porijeklom.

Obradom 16 varijabli inherentnih i srednjih za djelatnost agencije za promet nekretninama i notara u BiH je utvrđeno postojanje visokog rizika kada su u pitanju aktivnosti pranja novca.

## Nacionalna procjena rizika od pranja novca u RS

Nacionalna procjena rizika od pranja novca i procjena rizika od finansiranja terorizma u RS objavljena je u julu 2018. godine. Cilj iste je bio utvrditi rizik kojem su izloženi određeni sektori kada su u pitanju aktivnosti pranja novca, a u nastavku će biti više riječi o riziku od pranja novca kojem je izložen nefinansijski sektor. Radnu grupu za izradu nacionalne procjene rizika od pranja novca i finansiranja terorizma obrazovao je koordinacioni tim kojim predsjedava potpredsjednik vlade RS i ministar unutrašnjih poslova. Ta radna grupa imala je zadatak da preispitaju rizici procijenjeni sveobuhvatnom nacionalnom procjenom rizika iz 2012. godine, te ponovo procjene po metodologiji Svjetske banke.

Sveobuhvatna Nacionalna procjena rizika od pranja novca izvršena je po metodologiji Svjetske banke kroz četiri tematske cjeline (koje su obuhvaćene kroz 8 modula) (Republika Srbija, 2018):

1. procjena pretnji od pranja novca - prethodna krivična djela, krivični postupci za predikatna krivična djela i krivično djela pranja novca, prethodno krivično djelo izvršeno u zemlji ili inostranstvu, prekogranično prijetnje, tipologije pranja novca, trendovi, rizični sektori, rizične forme privrednih društava, djelovanje organizovanih kriminalnih grupa, trendovi;
2. ranjivost od pranja novca na nacionalnom nivou – kvalitet politika i strategija, koordinacija rada, domaća i međunarodna saradnja u sistemu za sprečavanje pranja novca i dr., ranjivost kroz procjenu kapaciteta, resursa, integriteta i nezavisnosti organa za istragu, finansijsko obavještajne službe, kvalitet graničnih i carinskih kontrola, procesiranje i suđenje i dr;
3. dio koji se odnosi na sektorsku ranjivost:
  - finansijskog sistema: banaka, ranjivost tržišta kapitala, sektor osiguranja, mjenjačnica, društvo za upravljanje penzijskim fondovima, finansijskim lizingom i
  - lica van finansijskog sektora: računovođa, advokata, revizora, javnih bilježnika/notara, sektor nekretnina, igara na sreću.

Procjenom rizika obuhvaćeni su sljedeći segmenti: sveobuhvatnost pravnog okvira, efikasnost nadzora, raspoloživost sankcija, kako upravljanih tako i krivičnih, uređenost sistema u smislu dozvole za rad i licenciranje, integritet zaposlenih kod obveznika, nivo znanja kod obveznika u vezi sa primjenjenim propisom i prepoznavanje sumnjivih aktivnosti, efikasnost funkcije usklađenosti, praćenja i prepoznavanje sumnjivih transakcija i lica, raspoloživost informacija o stvarnom vlasniku, o identifikaciji klijenata i raspoloživost nezavisnih izvora informacija (Republika Srbija, 2018).



Prilikom procjene rizika od pranja novca razdvojena je djelatnost pružanje usluga od strane posrednika za promet nekretnina od investitora čija djelatnost je usmjerena na izgradnju i prodaju novoizgrađenih objekata. Kada je u pitanju djelatnost posredovanja, donošenje posebnog zakona 2013. godine kojim je uređena ta oblast predstavlja značajan napredak.

Posrednici u prometu nekretninama još uvijek nedovoljno poznaju propise koje se odnose na izradu analize rizika stranke, primjenu indikatora, imenovanje ovlaštenog lica i njegovog zamjenika, vođenje evidencija, provođenje unutrašnje kontrole, vršenje internih edukacija i drugo. Naprijed navedeno je utvrđeno nadzorom nad radom posrednika u prometu nepokretnosti koji je izvršavala Tržišna inspekcija. Ista je pored kontinuiranog nadzora, u saradnji sa Upravom za sprečavanje pranja novca, vršila i stalne obuke posrednika.

Investiranje od strane fizičkih lica u izgradnju stambeno-poslovnih objekata i kupovina nekretnina predstavlja način plasiranja nezakonito stečenog novca. Naime, građevinski materijal je moguće platiti gotovinom što povećava rizika za pranje novca. Također, povećan rizik od pranja novca rezultat je i nepostojanja registra lica koja obavljaju naprijed navedenu djelatnost. Podaci Porezne uprave ukazuju da je povećan trend takvih lica u 2013. godini, te da ih 2017. godine ima 354. Izgradnja je finansirana od sredstava nezakonitog porijekla u obliku pozajmica, poklona i slično. Pored toga, prisutno su podcijenjene vrijednosti u kupoprodajnim ugovorima i plaćanje razlike u cijeni gotovinom.

Fizičkim licima – investitorima je omogućeno da se registruju na PDV sistem iako nisu registrovani kao porezni obveznici u skladu sa Zakonom o registraciji privrednih društava. Međutim, Porezna uprava je ima mogućnost do 1. aprila 2018. godine da vrši kontrolu plaćanja u gotovom novcu preko Zakonom propisanog iznosa, dok je nakon tog datuma navedenu kontrolu preuzelo Ministarstvo trgovine, turizma i telekomunikacija.

Isplaćivanje kupoprodajne cijene nekretnine u gotovom novcu i mogućnost refundacije PDV-a kupcu prilikom kupovine prvog stana u slučajevima kada je cjelokupan iznos sa PDV-om isplaćen na račun prodavca koji je obveznik PDV-a utiče na smanjenje rizika od pranja novca.

Utvrđeno je da je sektor nekretnina najranjiviji na aktivnosti pranja novca, pa čak i da predstavlja i pretnju sistemu, jer je prepoznato da se isti u velikom broju predmeta pranja novca koristio za ulaganje novca stečenog na nezakonit način.

Javni bilježnici su postali obveznici tek od 1. aprila 2018. godine. Međutim, isti su i prije nego što su postali obveznici dostavljali Upravi za sprečavanje pranja novca prijave čiji kvalitet je pozitivno ocijenjen od strane Uprave. Od trenutka stupanja na snagu novih odredbi iz oblasti sprečavanja i otkrivanja pranja novca,

Javnobilježnička komora Srbije je poduzela niz mjera koje se odnose na provođenje podzakonskim akata, obuka, posrednog nadzora bilježnika.

Sektor javnih bilježnika je ocijenjen kao srednje rizičan kada su u pitanju aktivnosti pranja novca. Međutim, javni bilježnici i Javnobilježnička komora moraju poduzete i niz drugih aktivnosti kako bi se uspostavio adekvatan sistem. Tek nakon što novi Zakon bude primjenjivan u punom obimu moći se je realno ocijeniti ranjivost javnobilježničke djelatnosti, posebno kada je u pitanju promet nekretninama.

### **Nacionalna procjena rizika od pranja novca RH**

Nacionalna procjena rizika od pranja novca i finansiranja terorizma u RH predstavlja osnovu za dalji razvoj i unaprjeđenje sistema sprečavanja pranja novca. Prilikom izrade iste analizirani su statistički podaci u vremenskom periodu od 1.1.2014. do 31.12.2018. godine. Tipologije koje su identificirane odnose se na kupoprodaju nekretnina ispod tržišne cijene, plaćajući razliku prodavatelju „ispod stola“ u gotovini, kupoprodaju nekretnina iznad tržišne cijene u dogovoru sa prodavateljem koji vraća dio novca i kupoprodaju nekretnina kreditom koji se otplaćuje prljavim novcem.

Prema (Ministarstvo finansija, 2020) kupoprodaja nekretnina procijenjena je kao visokorizičan proizvod, dok se sektor posredovanja u prometu nekretninama navodi kao rizičan u kombinaciji sa drugim sektorima advokatima, javnim bilježnicima i kreditnim institucijama. Međutim, putem primijenjenog modela utvrđena je posrednici u prometu nekretninama izloženi srednjem riziku od pranja novca. Prema podacima koje je Financijski inspektorat prikupio putem upitnika 4% obveznika izjavilo je da je poslovalo s visokorizičnim strankama, 2% obveznika sa politički izloženim osobama i 2% obveznika s tvrtkama sa sjedištem u *off shore* jurisdikcijama.

Posrednici u prometu nekretninama imaju obavezu prijave sumnjivih transakcija Upravi za sprečavanje pranja novca. U vremenskom periodu koji je ranije naveden samo je podnijeta jedna prijava o sumnjivoj transakciji i to 2018. godine.

Kada je u pitanju edukacija, forumi poslovanja nekretninama se održavaju dva puta godišnje na kojima budu predstavljeni pregledi aktuelnih obavijesti iz oblasti sprečavanja pranja novca. Također, putem Hrvatske gospodarske komore distribuirani su posrednicima u prometu nekretninama obavijesti o pregledu novosti i izmijenjenih regulatornih odredbi koji je sačinjen od strane Financijskog inspektorata. I na kraju, održane su dvije edukacije na temu kodeksa etike u poslovanju nekretninama čiji organizator je bila Hrvatska gospodarska komora.

Financijski inspektorat vrši nadzor nad posrednici u prometu nekretninama, te je u razmatranom periodu izvršeno 179 nadzora i izrečeno 140 mjera radi ispravljanja utvrđenih nepravilnosti koje su se odnosile na utvrđivanja identiteta stranke, provođenje dubinske analize klijenta, izradu procjene rizika, vođenje evidencija i stalno praćenje i obavještanje. Iste su ispravljene u roku koji im je određen.

Prema (Ministarstvo finansija, 2020) tržište kupoprodaje nekretnina u RH značajno raste tokom razmatranog perioda, a preko posrednika prolazi svega 22-27% kupoprodaja dok se ostatak kupoprodaja odvija drugim kanalima (izravna kupoprodaja, ovršni postupci i dr.). Prema podacima UZSPN poslovne banke su u razdoblju od 2014. -2018. godine prijavile 84 sumnjive i 41.707 gotovinskih transakcija sa svrhom transakcije–kupoprodaja nekretnina (ukupan iznos prijavljenih gotovinskih transakcija u navedenom razdoblju je 17,82 mlrd. kuna). Prethodno navedeno, kao i mogućnost nelimitiranih gotovinskih plaćanja između fizičkih osoba, upućuje na potrebu boljeg regulisanja cjelokupnog tržišta poslovanja nekretninama uključujući i obvezu primjene SPNFT mjera u sektoru poslovanja vlastitim nekretninama (investicije u nekretnine, kupoprodaja, iznajmljivanje i dr.).

Srednjem riziku kada su u pitanju aktivnosti pranja novca izložen je i sektor javnih bilježnika. Naime, javni bilježnici obavljaju rizičnije poslove koji se odnose na pružanje pomoći u planiranju i provođenju transakcija za svoju stranku u vezi sa osnivanjem, poslovanjem ili upravljanjem trustovima, trgovačkim društvima, zakladama ili sličnim pravnim uređenjima, obavljanjem transakcija koje uključuju nekretnine u ime stranke ili za stranku, kupnjom ili prodajom poslovnih subjekata, obavljanjem financijskih transakcija u ime stranke ili za stranku,- kupnjom ili prodajom nekretnina.

Prema prikupljenim podacima 82% javnih bilježnika posluje sa nerezidentima iz EU, 10% posluje sa nerezidentima iz *off shore* područja, 67% sa nerezidentima iz trećih država, 12% sa neprofitnim organizacijama, 2% sa strankama sa netransparentnom vlasničkom strukturom te 2% sa politički izloženim osobama (Ministarstvo finansija, 2020).

Javni bilježnici imaju veću svijest vezano za provođenja mjera iz oblasti sprečavanja pranja novca, te je u razmatranom periodu prijavljeno 39 sumnjivih transakcija.

Hrvatska javnobilježnička komora je zadužena za organizaciju edukacija iz oblasti sprečavanja pranja novca. Putem iste distribuirane su javni bilježnicima obavijesti o pregledu novosti i izmjenama regulatornih odredbi koje je sačinio Federalni inspektorat.

U periodu 2014.-2018. godine Financijski inspektorat je obavio 96 supervizija javnobilježničkih ureda pri čemu su izrečene 84 mjere za ispravljanje

utvrđenih nepravilnosti koje su se odnosile na utvrđivanje stvarnog vlasnika te u manjoj mjeri provođenje dubinske analize klijenta, procjene rizika te vođenja evidencija, te je podneseno 5 optužnih prijedloga (Ministarstvo finansija, 2020).

Advokatska djelatnost je izložena riziku od pranja novca jer kriminalci smatraju ove usluge lako dostupnima, a oslanjanje na pravne stručnjake omogućuju organizovanim kriminalnim grupama potrebna znanja i legaliziranje njihovih aktivnost što je utvrđeno od strane tijela krivičnog progona. Advokati mogu biti uključeni u *sheme* pranja novca koje se odnose na stvaranje komplikovanih „netransparentnih struktura vlasništva“ koje su prisutne u više jurisdikcija uključujući i *off shore* centre. Najranjiviji poslovi uključuju kupoprodaju nekretnina, zloupotrebe računa klijenta i osnivanje/upravljanje društvima i trustovima. Kada je u pitanju struktura rizičniji poslova povezanih sa tržištem nekretnina na prvom mjestu je pružanje usluge pomoći u planiranju i provođenju transakcije u vezi sa kupnjom i prodajom nekretnina, a potom transakcije u vezi s nekretninama u ime i za račun klijenata.

Prema (Ministarstvo finansija, 2020) uzorkom je utvrđeno da 37% obveznika posluje sa nekim od rizičnijih klijenata: nerezidentima iz *off shore* područja, nerezidentima iz trećih država, neprofitnim organizacijama, politički izloženim osobama ili strankama sa netransparentnom vlasničkom strukturom. Obzirom na način pružanja usluge utvrđeno je da 16% advokata iz uzorka ima klijente sa kojima posluju isključivo telekomunikacijskim putem, dok 9% advokata iznajmljuje svoju poslovnu adresu klijentima. Sukladno navedenom profil klijenata u sektoru advokata procijenjen je kao "srednje rizičan"

Prijava sumnjivim transakcija od strane advokata izvršena je u 9 slučajeva i to: 3 u 2014 godini, 2 u 2015. godini i 4. u 2016. godini, dok 2017. i 2018. godine nije zabilježena niti jedna.

Seminari i obuke kako i oblasti sprečavanja i otkrivanja pranja novca tako i iz oblasti advokatske etike za advokate su organizovani od strane Hrvatske odvjetničke komore. Putem iste distribuirane su obavijesti koje uključuju pregled novosti i izmjene regulatornih odredbi advokatima. Održani su i tematski sastanci između advokata i predstavnika Komore.

U razmatranom periodu Finansijski inspektorat je izvršio 114 supervizija advokatskih društava i samostalnih advokatskih ureda. Nakon obavljanje iste izdato je 67 mjera za ispravljanje nepravilnosti koje su se odnosile na utvrđivanje stvarnog vlasnika u velikom broju slučajeva, te na vođenje evidencija, čuvanje dokumentacije u propisanom roku, provođenja dubinske analize klijenta, procjene rizika te stalnog praćenja i obavještanja u manjem broju slučajeva. Također, utvrđeno je kršenje Kodeksa advokatske etike u 2.816 slučajeva, te su izrečene različite mjere od ukora do zabrane obavljanja advokatske djelatnosti.

## Diskusija

Sprečavanje pranja novca na tržištu nekretnina obuhvata niz aktivnosti koje nadležni organi provode kako bi se otkrile sumnjive transakcije i uticalo a smanjenje rizika od pranja novca. Uvođenjem programa sprečavanje pranja novca sve strane uključene u promet nekretnina bi trebale steći nova saznanja o mjerama sprečavanja i otkrivanja pranja novca, omogućeno je bolje prepoznavanje sumnjivih aktivnosti i efikasno sprečavanje pranje novca (Cheney, 2005).

Procjena rizika od pranja novca na području određene države predstavlja međunarodni standard. Tržišta nekretnina su uglavnom izložena većem riziku od aktivnosti pranja novca. Naime, tržište nekretnina u UK je atraktivno kako za legalna tako i za novčana sredstva ili imovinu stečenu na nezakonit način (Goodrich i Cowdock, 2016). Također, grupe za organizovani kriminal ulažu prihodi u privrednim sektorima ostvarujući visokim promet u vlasništvu istih kako bi putem transakcija velike vrijednosti izvršili pranje novca zloupotrebom građevinskog i sektor nekretnina (MONEYVAL, 2015).

Posrednici u prometu nekretninama, notari i advokati prilikom obavljanja poslova iz svoje nadležnosti mogu uočiti i sprečiti aktivnosti pranja novca zloupotrebom tržišta nekretnina. Samo u UK je zabilježen povećan broj prijave sumnjivih transakcijama, dok se u drugim državama koje su bile predmet analize iste ili ne prijavljuju ili prijavljuju u manjem obimu. S druge strane, posrednici u prometu nekretninama mogu svjesno ili nesvjesno omogućiti aktivnosti pranja novca. Od nedavno je prisutna zabrinutosti u UK koja se tiče toga da je londonsko tržište nekretnina meta „prljavog novca“ i da posrednici u prometu nekretninama olakšavaju pranje takvog novca (Weber i Kruisbergen, 2019). Za razliku od drugih obveznika, kod notara je više razvijena svijest o njihovoj ulozi u sprečavanju pranja novca te isti prijavljuju sumnjive transakcije u slučajevima kada postoje određeni indikatori koji upućuju na aktivnosti pranja novca. Na osnovu praktičnog iskustva, može se tvrditi da je stepen rizika da se notari zloupotrijebe za pranje novca prilično nizak, međutim ne može se u potpunosti isključiti (Karfíková i Hladká, 2021). S druge strane, u procjenama rizika koje su bile predmet analize u ovom radu rizik od pranja novca u sektoru notara ocijenjen je kao srednji i visok. I na kraju, advokati također prijavljuju sumnjive transakcije i poduzimaju i druge mjere koje se odnose na sprečavanje pranja novca. Međutim, na osnovu američke studije utvrđeno je da su advokati u pet slučajeva omogućili aktivnosti pranja novca obavljanjem transakcija povezanih sa nekretninama (Cummings and Stepnowsky 2011). Dok su djelovanje pri kupovini ili prodaji stambene imovine i premještanje novca putem računa klijenta njihove firme bili najčešći način na koji su advokati u ulagali kriminalna sredstva, bilo je i advokata koji su prenosili vlasništvo nad hotelima koji pripadaju

klijentu (Benson, 2020). Advokati i drugi profesionalci posjeduju stručnost za stvaranje i manipulaciju složenim finansijskim transakcijama zbog kojih je gotovo nemoguće pratiti porijeklo (stvarni vlasnici) nedozvoljenih sredstava (Pacini,2020).

Obveznici provođenja mjera sprečavanja i otkrivanja pranja novca susreću se sa klijentima koji su politički izložene osobe. Kako navode Zavoli i King, (2021) u mnogim slučajevima, političke izložene osobe (bilo strane ili domaće) pokušat će „oprati“ svoj koruptivni prihod. Da bi se umanjili rizici povezani sa transakcijom koja uključuje politički izložene osobe, neki posrednici u prometu nekretninama su usvojili pristup automatskog provođenja pojačane dubinske analize klijenta tamo gdje misle da je isti uključen u politiku (bilo u Velikoj Britaniji ili u inostranstvu).

Važan aspekt koji utiče na efikasno provođenja mjera sprečavanja pranja novca predstavlja postojanje obuka u kojima bi trebali učestvovati obveznici provođenja propisa iz oblasti sprečavanja pranja novca. Kako navode Zavoli i King, (2020) možda nije iznenađujuće da postoji razlika u organizaciji obuka među agencijama, zavisno od njihove veličine i finansijskih mogućnosti. Na primjer, pružanje učinkovite obuke može predstavljati finansijski teret koji ne može održavati manja agencija za promet nekretninama.

## **Zaključak**

Sprečavanje pranja novca na tržištu nekretnina obuhvata niz mjera koje poduzimaju obveznici a tiču se identifikacije klijenata, dubinske analize istih na osnovu kojih se procjenjuje rizik od pranja novca. Nadležni državni organi imaju obavezu da formiraju radna tijela za izradu procjene rizika od pranja novca. na taj način kada se procjene kritične tačke, potrebno je poduzeti odgovarajuće mjere kako bi se uticalo na smanjenje rizika.

Tržišta nekretnina su ocijenjeno kao visokorizično za aktivnosti pranja novca, dok su sa njim povezan sektor notara i advokatska djelatnost u okviru obavljanja transakcija povezanih sa nekretninama izložene srednjem riziku u RH i RS. Međutim, sektor notara u BiH je izložen visokom riziku zbog prisustva internih pozajmnica kao načina na koji se vrši pranje novca.

Rezultati istraživanja ukazuju na važnost izrade procjena rizika kako bi se utvrdila efikasnost državni tijela i privatnog sektora u provođenju mjera koji doprinose sprečavanju pranja novca na tržištu nekretnina. Naime, na osnovu ovog rada utvrđeno je nepostojanje volje pojedinih obveznika u određenoj državi da učestvuju u prikupljanju podataka korištenjem anketnog upitnika kako bi se procjenio rizik od pranja novca, dok je u drugim državama uglavnom prijavljuju sumnjive transakcije. Također, dok se u nekim državama obveznici kašnjavaju radi

neprovođenja mjera sprečavanja pranja novca u drugoj državi se nadzor nad obveznicima i ne vrši bez obzira što nadzor i kažnjavanje predstavlja ključne elemente prevencije.

Zaključci proizašli na temelju ovog rada ukazuju na potrebu organizovanja obuka za posrednike u prometu nekretninama, notare i advokate kroz prezentaciju konkretnih slučajeva zloupotrebe tržišta nekretnina kako bi stekli nova saznanja o rizicima od pranja novca te uticalo na podizanje svijesti o njihovoj važnosti u sistemu sprečavanja i otkrivanja pranja novca na tržištu nekretnina.

## Literatura

1. Benson K (2020) Lawyers and the proceeds of crime: the facilitation of money laundering and its control. Routledge, London.
2. Cheney, E. A. (2005). Leaving No Loopholes for Terrorist Financing: The Implementation of the USA PATRIOT Act in the Real Estate Field. *Vanderbilt Law Review*, 58(5), 1705–1745.
3. CFTF-GAFIC <https://www.cfatf-gafic.org/index.php/documents/fatf-40r/366-fatf-recommendation-1-assessing-risks-and-applying-a-risk-based-approach> pristupljeno 20.05.2021. godine.
4. Cummings L, Stepnowsky P (2011) My Brother's keeper: an empirical study of attorney facilitation of money-laundering through commercial transactions. Faculty Scholarship 971
5. FATF (2012). International Standards on combating money laundering and the financing of terrorism & proliferation. The FATF Recommendations. Paris, France: Financial Action Task Force - Organization for Economic Cooperation and Development.
6. FIU Republic of Mauritius (2020). Guidelines on the Measures for the Prevention of Money Laundering and Countering the Financing of Terrorism for the Real Estate Sector.
7. Goodrich, S., & Cowdock, B. (2016). Paradise Lost: Ending the UK'S Role as a Safe Haven for Corrupt Individuals, their Allies and Assets. London: Transparency International UK.
8. Hufnagel, S i King, C. (2019). Anti-money laundering regulation and art market. *Legal Studies*, 1–20.
9. HM Treasury (2020). Anti-money laundering and counter-terrorist financing: Supervision report 2018-19.
10. HM Treasury and Home Office (2020). National risk assessment of money laundering and terrorist financing 2020.

11. Karfíková, M., & Hladká, M. (2021). The Supervision in the Area of Anti-Money Laundering (Aml) in Relation to Legal and Advisory Professionals. *Lawyer Quarterly*, 11(2), 289–304.
12. Ministarstvo finansija RH (2020). Nacionalna procjena rizika od pranja novca i financiranja terorizma u Republici Hrvatskoj s akcijskim planom za smanjenje identificiranih rizika.
13. Ministarstvo sigurnosti BiH (2018). Procjena rizika od pranja novca i finansiranja terorizma u Bosni i Hercegovini za period 2018-2022.
14. MONEYVAL. (2015). Typologies Report on Laundering the Proceeds of Organised Crime (p. 93). Strasbourg: Council of Europe.
15. Pacini, C., Stowell, N. F., Katz, I. J., Patterson, G. A., & Lin, J. W. (2020). An Analysis of Money Laundering, Shell Entities, and No Ownership Transparency That Washes off and on Many Shores: A Building Tidal Wave of Policy Responses. *Kansas Journal of Law & Public Policy*, 30(1), 1–36.
16. Republika Srbija (2018). Procena rizika od pranja novca i procena rizika od finansiranja terorizma.
17. Savona, E.U. i Riccardi, M. (2019). Assessing the risk of money laundering: research challenges and implications for practitioners Eur J Crim Policy Res 25: 1.
18. Zavoli, I i King, C (2020). Preventive AML in the UK property market: Inside views from the sector. In: Van Duyne, PC, Siegel, D, Antonopoulos, G, Harvey, J and von Lampe, K, (eds.) Criminal defiance in Europe and beyond: From organised crime to crime-terror nexus. Eleven International Publishing , 353-372.
19. Zavoli, I i King, C (2021).The Challenges of Implementing Anti- Money Laundering Regulation: An Empirical Analysis. *The Modern Law Review*, 84 (4), 740-771.
20. Weber, J., & Kruisbergen, E. W. (2019). Criminal markets: the dark web, money laundering and counterstrategies - An overview of the 10th Research Conference on Organized Crime. *Trends in Organized Crime*, 22(3), 346–356.



## **PREVENTION OF MONEY LAUNDERING IN THE REAL ESTATE MARKET**

**Abstract:** *Prevention of money laundering is a complex system of measures and activities in which the competent state authorities and bodies and the private sector are involved. Although in theory there are two approaches when it comes to preventing money laundering, in this paper the subject of interest will be an approach based on risk assessment of money laundering. The aim of this paper is to determine the exposure of the real estate market in certain areas to the risk of money laundering activities. When it comes to data collection methods, content analysis will be used, which enables the acquisition of new knowledge about the subject of research. Of the general scientific methods, the following will be used: the method of induction, deduction, analysis, synthesis, comparison and proof. The results of the research indicate the importance of making risk assessments in order to determine the effectiveness of state bodies and the private sector in implementing measures that contribute to the prevention of money laundering in the real estate market. The conclusions arising from this paper indicate the need to organize training for real estate agents, notaries and lawyers through the presentation of specific cases of abuse of the real estate market in order to gain new knowledge about the risks of money laundering and raise awareness of their importance in prevention and detection. money laundering in the real estate market.*

**Keywords:** *real estate market, money laundering, risk assessment, customer due diligence*