



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Управа за спречавање
прања новца
Број: 01-598/09-7

Београд, 06. 07. 2009. године

**ИНДИКАТОРИ ЗА ПРЕПОЗНАВАЊЕ СУМЊИВИХ ТРАНСАКЦИЈА ЗА
ОБВЕЗНИКЕ У ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИМА**

1. Уговорне стране не наступају стварно у своје име и покушавају да сакрију идентитет стварног купца или продавца.
2. Пренос непокретности врши се са једног физичког или правног лица на друго физичко или правно лице без логичног објашњења за ту врсту преноса.
3. Купац не показују нарочит интерес за карактеристике непокретности (квалитет конструкције, локацију, датум завршетка и примопредаје).
4. Купац није посебно заинтересован за прикупљање (сазнање) бољих понуда или за постизање бољих услова плаћања.
5. Купац показује изразиту заинтересованост за одређену некретнину и локацију и не испољава нарочиту заинтересованост за цену непокретности (куповина по сваку цену).
6. Куповина некретнина без оверених уговора, на основу интерних договора две стране.
7. Куповина и продаја непокретности одвија се истог дана или у врло кратком временском периоду, где се уочава значајно одступање од тржишне цене.
8. Плаћање се врши готовином, вредносним папирима издатим од комерцијалних банака (bank notes) или чековима који гласе на доносиоца.
9. Непокретности које се региструју на име рођака, пријатеља, адвоката, shell компанија («празних - без активе», offshore дестинације) и легитимних компанија без посебног логичног разлога.
10. Куповина непокретности је несразмерна куповној моћи купца.
11. Странке показују јако интересовање да брзо обаве купопродајну трансакцију иако за то нема посебног разлога.
12. Трансакције где странка захтева плаћање у парцијалном износу са кратким временским интервалима између плаћања.

Индикатори који могу користити финансијским институцијама у развоју процедура познавања и праћења странке или надзорним органима који спроводе контролу у складу са Законом о спречавању прања новца и финансирања тероризма

1. Трансакције које укључују физичка или правна лица чија је адреса непозната или је само позната адреса за комуникацију (РО box, заједничка канцеларија

или пословна адреса са другима лицима) или се предпоставља да је адреса лажна.

2. Трансакција које врши група физичких и/или правних лица која су међусобно повезана (породичне, пословне везе, лица која деле исту адресу или заступнике или адвокате итд.).
3. Трансакције које извршавају посредници који делују у интересу потенцијално повезаних физичких лица (породична или пословна повезаност, национална, лица која живе на истој адреси итд.).
4. Лица која отплаћују хипотекарне кредите који су доцњи или отплаћују кредите пре рока доспећа, а посебно ако то чине готовином.
5. Трансакције у којима се као учесник појављује новоосновано правно лице, са малим оснивачким капиталом, а купује или продаје некретнине високе вредности.
6. Обезбеђење кредита за куповину непокретности врши се са депозитом у износу од 100% износа траженог кредита.
7. Трансакције које долазе са ризичних територија која не примењују прописе из области спречавања прања новца, без обзира да ли клијент долази или не са тих територија.
8. Странка преузима дуг који је већи од стварне вредности непокретности. Из овога се изузима преузимање хипотека преко овлашћених институција.