

# KODĖL NT BROKERIS GALI ATSIDURTI PO FNTT PAREIGŪNŲ PADIDINAMUOJU STIKLU?



**Agnė Daušienė**

Vyriausioji grupės teisininkė



**Monika Narbutaitė**

Vyresnioji atitikties specialistė

A panoramic view of Riga, Latvia, at dusk. The sky is filled with soft, colorful clouds in shades of blue, orange, and purple. In the foreground, a modern bridge with a curved, metallic railing spans across a river. The city lights are beginning to glow, illuminating the buildings and streets. In the background, several tall, modern skyscrapers stand out against the darkening sky, their windows lit up. The overall atmosphere is serene and urban.

SLI.DO kods U497

# Pasaulinė problema

## Kanada

Beveik pusė iš 100 brangiausių gyvenamojo NT objektų Vankuveryje priklauso struktūroms, slepiančioms tikruosius savininkus

## Jungtinė Karalystė


Apie 100 000 NT objektų Anglijoje ir Velse bei 44 000 Londone priklauso užsienio bendrovėms

## JAV

Užsienio klientams įsigyjant NT, 59% sandorių yra sudaroma grynaisiais pinigais

## Australija

2015 -2016 m. užfiksuota apie 1 mlrd. AUD vertės įtartinų NT sandorių, susijusių su Kinijos investuotojais



## Kodėl NT rinka yra patraukli pinigų plovimui?

NT rinkoje yra įprasti didelės vertės sandoriai

NT kainos yra pakankamai stabilios ir linkusios kilti ilguoju laikotarpiu

Galutinio NT savininko tapatybė gali būti lengvai nuslepiama

NT galima naudoti savo poreikiams arba nuomoti, taip uždirbant pajamas iš „investicijos“

# Pinigų plovimo mastai

## PASAULYJE

Pinigų plovimas siekia **1.6** trilijonų USD

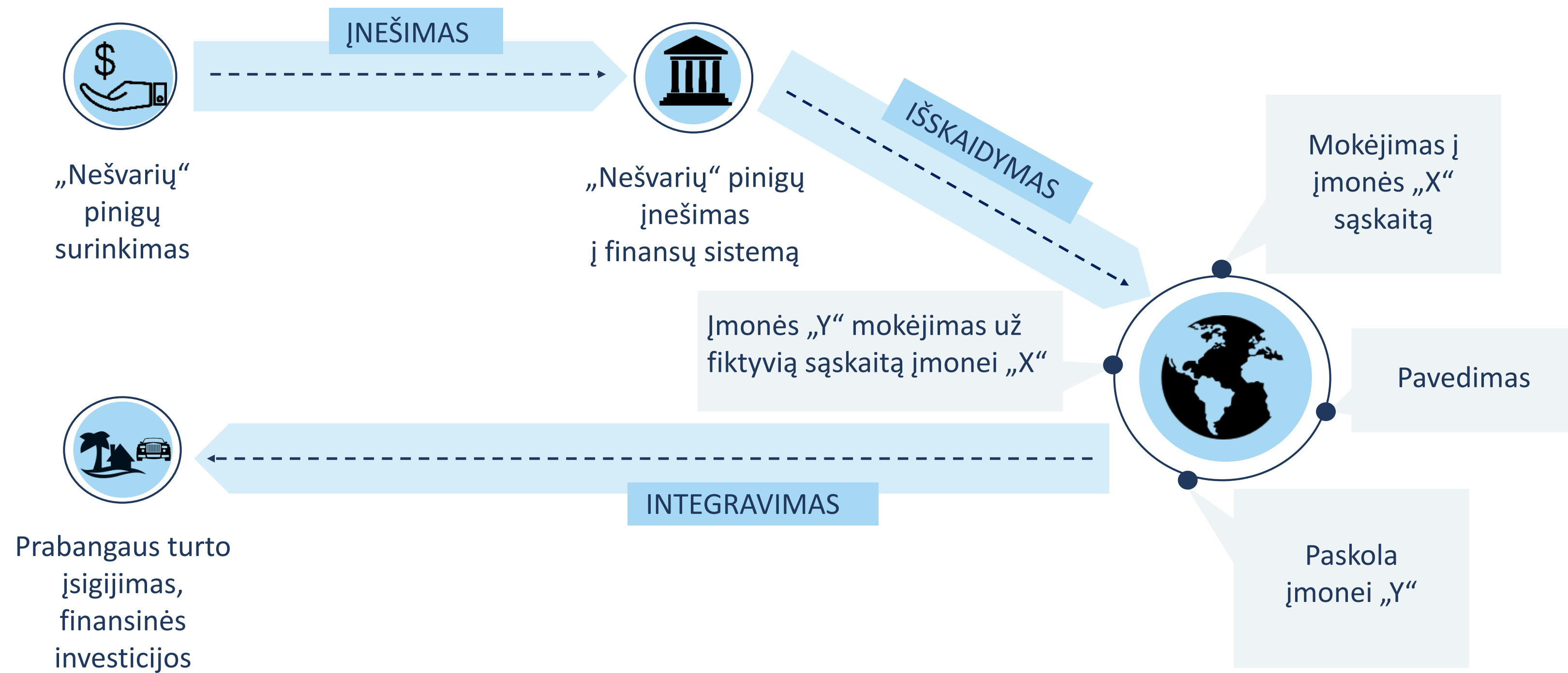
per metus – **3 %** pasaulio BVP

## LIETUVOJE

Šešėlinės ekonomikos mastas Lietuvoje

**2017** m. sudarė **25,5 %**

# Pinigų plovimo stadijos



VERSLAS > FINANSAI

Publikuota: 2018 birželio 6d. 15:24 , atnaujinta: 2018 birželio 6d. 18:21

**„MisterTango“ gavo 30 tūkst. eurų baudą – pro pirštus žiūrėjo į pinigų plovimo prevenciją**

**FNTT: „SMS Credit“ tinkamai neidentifikavo klientų tapatybės išduodant kreditus**

**Už pinigų plovimo prevencijos pažeidimus – skaudžios baudos „Pervesk“ ir jos vadovui**

LŽ

2018 09 21 10:49

15MIN > AKTUALU > KRIMINALAI

Publikuota: 2014 balandžio 17d. 12:45

**Už pinigų plovimą nubaustas Vilniaus stoties rajono pinigų keityklos valdytojas**

**Estate agents are being fined millions for failing to prevent money laundering – but the fines are 'not publicly being made known'**

Camilla Hodgson Jan. 22, 2018, 1:54 AM



**Anti-money laundering agency finds 'very significant' deficiencies at nearly 500 real estate firms**

By Alexandra Posadzki The Canadian Press

**Phoenix real-estate guru gets 4-year prison sentence**

Robert Anglen | The Republic | azcentral.com  
Published 2:24 PM EST Mar 4, 2015

## Jungtinėje Karalystėje kuriamas NT turto savininkų registras



Viešai prieinamas registras bus pasiekiamas nuo 2021 m.



Užsienio bendrovės, kurios turi arba ketina įsigyti NT, nepateikusios duomenų registrui, negalės vykdyti jokių NT sandorių



Registras bus privalomas gyvenamosios paskirties ir kitų rūšių NT



SLI.DO kodas

U497

Ar anksčiau žinojote, kad NT agentų veikla yra prižiūrima FNTT?

# Kodėl NT rinka yra įdomi FNTT?



FINANSINIŲ NUSIKALTIMŲ TYRIMO TARNYBA  
prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos

> APIE MUS

> TYRIMAI

> PINIGŲ PLOVIMO  
PREVENCIJA

## TYRIMAI



FNTT darbas sutelktas į rezonansinių, tarptautinių, platų atgarsį visuomenėje sukėlusių ir didelę žalą valstybės finansų sistemai darančių nusikalstamų veikų atskleidimą ir ištyrimą.

### FNTT TIRIA:

- tarptautines ir nacionalines veikas, susijusias su pridėtinės vertės mokesčio (PVM), akcizo, pelno ir kitų mokesčių grobstymu ar mokesstinės prievolės išvengimu ar panaikinimu apgaule ir su apgaulingu buhalterinės apskaitos tvarkymu;
- veikas, susijusias su Europos Sąjungos paramos lėšų neteisėtu

gavimu ir panaudojimu;

• nusikalstamu būdu gauto turto legalizavimą (pinigų plovimą), neteisėtą praturtėjimą;

• veikas, susijusias su sukčiavimu ir turto pasisavinimu ar iššvaistymu finansų įstaigose (bankuose, kredito unijose), manipuliavimą kainomis (sukčiavimą) energetikos sektoriuje.



FINANSINIŲ NUSIKALTIMŲ TYRIMO TARNYBA  
prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos

> APIE MUS

> TYRIMAI

> PINIGŲ PLOVIMO  
PREVENCIJA

## ĮSAKYMAI

Data	Numeris	Pavadinimas
2018-01-24	V-20	Dėl kliento veiklai būdingas didelės nuolatinės ir reguliarias pinigines operacijas apibūdinančio kriterijaus nustatymo
2017-12-15	V-186	Dėl Asmenims, kurie verčiasi ūkine komercine veikla, apimančia prekybą brangakmeniais, tauriaisiais metalais, kilnojamosiomis kultūros vertybėmis, antikvariniais daiktais ar kitu turto, kurio vertė lygi arba viršija 10 000 eurų ar ją atitinkančią sumą užsienio valiuta, nesvarbu, ar sandoris atliekamas vienos, ar kelių susijusių operacijų metu, jeigu atsiskaitoma grynaisiais pinigais, skirtų nurodymų, kuriais siekiama užkirsti kelią pinigų plovimui ir (ar) teroristų finansavimui patvirtinimo
2017-12-15	V-185	Dėl Buhalterinės apskaitos ar mokesčių konsultavimo paslaugas teikiančioms įmonėms skirtų nurodymų, kuriais siekiama užkirsti kelią pinigų plovimui ir (ar) teroristų finansavimui, patvirtinimo
2017-12-15	V-184	Dėl Patikos ar bendrovių steigimo ar administravimo paslaugų teikėjams skirtų nurodymų, kuriais siekiama užkirsti kelią pinigų plovimui ir (ar) teroristų finansavimui
2017-12-15	V-183	Dėl nekilnojamojo turto agentams (brokeriams) skirtų nurodymų, kuriais siekiama užkirsti kelią pinigų plovimui ir (ar) teroristų finansavimui patvirtinimo

# FNTT pradėjo tikrinti NT rinką

## Atliktų/planuojamų patikrinimų skaičius

2017*	2018	2019	2020
23	23	23	23

Bendra 2017 m. sumokėtų baudų suma – 18 153 EUR

\*Patikrintos 2 įmonės, prekiaujančios nekilnojamoju turtu

# Kaip Jūs galite atsidurti po FNTP padidinanamuoju stiklu?



- 1 Notarai, bankai gali pranešti FNTP apie įtartinus kliento sandorius, kuriose dalyvavote ir Jūs
- 2 Bankai gali atkreipti dėmesį į Jūsų veiklą bei pranešti FNTP, jei kiltų įtarimas dėl pinigų plovimo
- 3 Esant realiam pinigų plovimo atvejui Jums gali kilti atsakomybė, jei nevykdėte savo pareigų ir neatlikote sandorių šalių patikrinimo

SLI.DO kodas U497

Kaip manote, kurie subjektai yra įpareigoti vykdyti pinigų plovimo prevenciją?

# Įpareigotieji subjektai

**Nekilnojamojo turto agentūros**

**Nekilnojamojo turto biurai**  
*Veikla pagal franšizę*

**Nekilnojamojo turto brokeriai**  
*Individuali veikla*

**Reputacija**

**Atsakomybė**

**Tiesioginis kontaktas su klientu**

- Atliekantys pinigines operacijas, sudarantys sandorius su klientais
- Veikiantys kliento vardu ir jo naudai, padedantys klientui atlikti nekilnojamojo turto pirkimo ar pardavimo, su jais susijusius sandorius

# Reikalavimai NT agentams (brokeriams)

1

Vidaus politikos ir vidaus kontrolės procedūros

2

Už PPTFP atsakingo darbuotojo paskyrimas ir pranešimas FNTT

3

Klientų ir naudos gavėjų tapatybės nustatymas ir patikrinimas

4

Politiškai pažeidžiamų (paveikiamų) asmenų (PEP) identifikavimas

5

Nuolatinis klientų duomenų peržiūrėjimas ir atnaujinimas

6

Klientų rizikos vertinimas, sustiprinto tapatybės nustatymo taikymas

7

Dalykinių santykių stebėseną, sudėtingų ar neįprastų sandorių tyrimas

8

Įtartinų sandorių identifikavimas, stabdymas ir pranešimas FNTT

9

Privalomų registracijos žurnalų tvarkymas, informacijos saugojimas

# Reikalavimai NT agentams (brokeriams)

10

FNTT pateikiamos informacijos  
apsaugos užtikrinimas

11

Finansinių sankcijų vykdymas

12

Mokymai darbuotojams

13

Periodinis kliento, produkto, geografinio regiono rizikos  
vertinimas, vidaus kontrolės procedūrų įgyvendinimo bei  
pakankamumo stebėseną, jų atnaujinimas ir griežtinimas

14

NT agento – juridinio asmens – naudos gavėjo, valdymo ar  
priežiūros organo nario nepriekaištingos reputacijos  
užtikrinimas

15

Informacijos apie NT agento naudos gavėjus saugojimas ir  
pateikimas JA dalyvių informacinės sistemos (JADIS)  
tvarkytojui (*informaciją privaloma pateikti JADIS iki 2019  
liepos 1 d.*)



# Kaip tinkamai nustatyti ir patikrinti kliento tapatybę?

## 1 žingsnis

Pareikalauti **Kliento**, jo **atstovo** ir **Naudos gavėjo** asmens tapatybę patvirtinančių dokumentų

## 2 žingsnis

**Sužinoti**, ar klientas pats naudosis paslaugomis, ar atstovaus kito asmens interesams

## 3 žingsnis

**Padaryti dokumentų kopijas** (puslapių, kuriuose yra nuotrauka ir kiti tapatybei nustatyti reikalingi duomenys) ir ant kiekvieno dokumento uždėti tikrumo žymą, jei daroma popierinė kopija

## 4 žingsnis

Surinkti informaciją apie **lėšų šaltinį, dalykinių santykių tikslą** ir **numatomą pobūdį**

## 5 žingsnis

Patikrinti, ar yra aplinkybių taikyti **sustiprintą Kliento tapatybės nustatymą**

## 6 žingsnis

**Išsaugoti** surinktus dokumentus, informaciją **Kliento byloje**

# Kada privaloma taikyti sustiprintą tapatybės nustatymą?

- Klientas yra **politiškai pažeidžiamas (paveikiamas) asmuo**
- Klientas yra **didelės rizikos trečiojoje valstybėje** gyvenantis fizinis asmuo ar ten įsteigtas juridinis asmuo
- Nustatoma **didesnė** pinigų plovimo ir (ar) teroristų finansavimo **rizika**



- Vadovo pritarimas dalykiniams santykiams su šiais klientais užmegzti ar tęsti
- Papildomos priemonės turto ir lėšų, susijusių su dalykiniais santykiais arba sandoriu, šaltiniui nustatyti
- Sustiprinta nuolatinė dalykinių santykių su šiais klientais stebėseną

# Kaip atpažinti didesnės rizikos klientą?

- **Nėra akivaizdaus sandorio** ekonominio ar matomo teisėto tikslo
- Bendrovė  **turi formalių akcininkų**
- Versle vyrauja **grynieji pinigai**
- Juridinio asmens **nuosavybės struktūra** atrodo pernelyg **sudėtinga**
- Sandoris gali sudaryti **palankias sąlygas anonimiškumui**
- Mokėjimai gaunami **iš nežinomų arba nesusijusių trečiųjų šalių**
- Klientas susijęs su **valstybėmis**, kuriose:
  - nustatyti reikšmingi kovos su PP ir TF sistemos trūkumai
  - yra didelis korupcijos ar kitos nusikalstamos veiklos lygis
  - valstybei taikomos sankcijos
  - valstybė finansuoja, remia teroristų veiklą, jų teritorijoje veikia teroristų organizacijos



# Netiesioginis mokėjimas

Mokėjimas už NT, 200 tūkst. EUR

“NEŠVARŪS” PINIGAI



Asmuo X

Grynieji, 200 tūkst. EUR



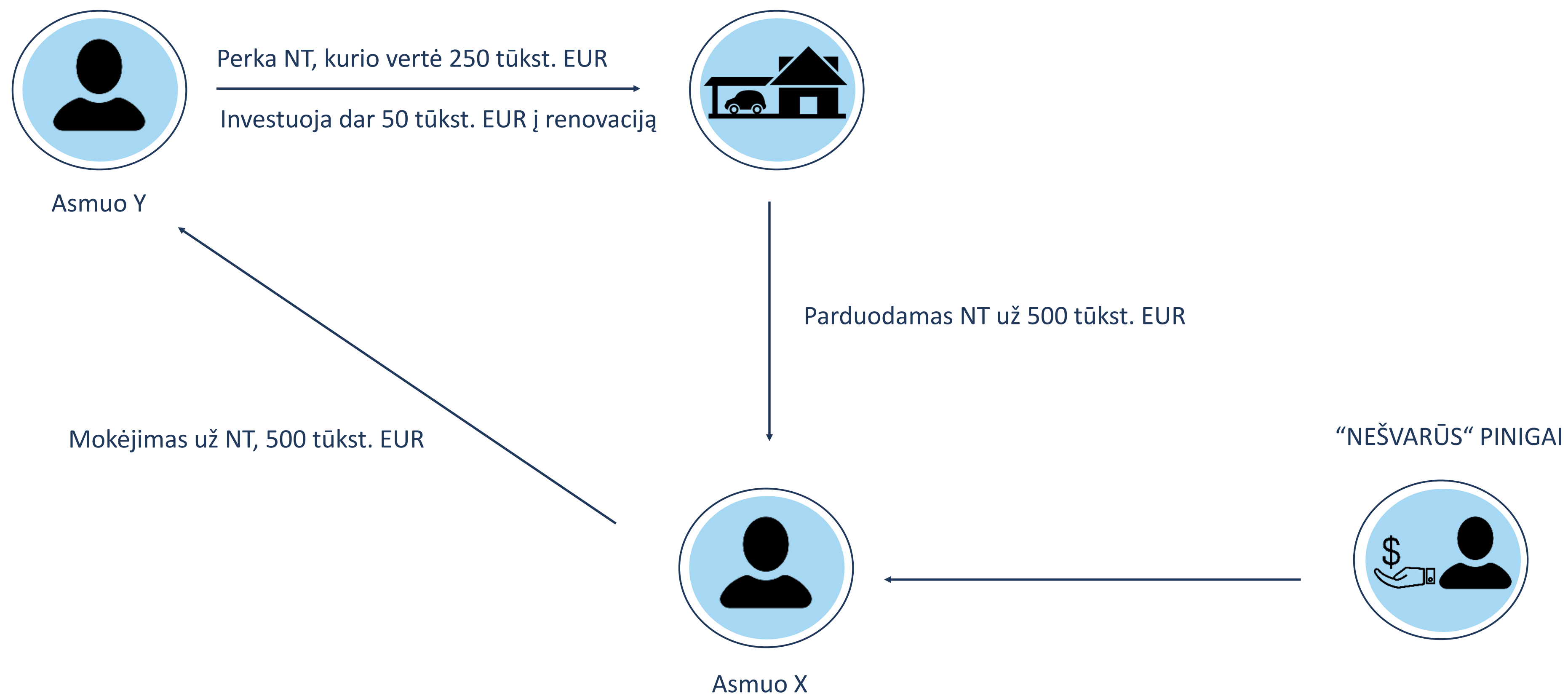
Asmuo Y

Perka NT, vertė 200 tūkst. EUR



Tikrasis savininkas

# Prabangaus NT sandoriai



# Kaip atpažinti pinigų plovimo atvejus?

1. Sandoriai turto, kurio vertė akivaizdžiai **neatitinka vidutinės rinkos vertės**
2. Klientas **vengia pateikti informaciją**, reikalingą jo tapatybei nustatyti, slepia naudos gavėjo tapatybę
3. Kliento amžius, einamosios pareigos, **finansinė būklė objektyviai neatitinka** šio kliento vykdomos finansinės veiklos
4. Klientas prašo jam priklausančią sumą **sumokėti akivaizdžiai nesusijusiems asmenims**
5. Visą avansą, kitą įmoką (ar didžiąją jų dalį) kliento vardu **sumoka akivaizdžiai nesusiję asmenys**
6. Klientui taikomos **finansinės sankcijos**
7. Be aiškaus ekonominio pagrindo atliekami tarptautiniai mokėjimo pavedimai **politiškai pažeidžiamam (paveikiamam) asmeniui**, jo artimam pagalbininkui ar šeimos nariui

SLI.DO kodas U497

Ar esate susidūrę bent su vienu iš šių didesnės rizikos ar įtartinos veiklos požymių savo praktikoje?

# Kas vyko Lietuvoje prieš įvedant eurą?

„Nekilnojamojo turto rinkos dalyviai puse lūpų pripažino pastebėję, kad artėjant euro įvedimui butai ar namai perkami už neaiškios kilmės pinigus. Tiesa, tokie sandoriai nėra masiniai, bet jų tikrai pasitaiko. Mokesčių prievaizdai aiškino, jog taip bandyti legalizuoti nešvarius pinigus tolygu juos atnešti į Valstybinę mokesčių inspekciją ir padėti ant stalo. Bet nekilnojamojo turto brokeriai teigė, kad sumėtyti pėdas įmanoma. Pavyzdžiui, oficialiai nurodant mažesnę sandorio vertę, nei ji yra iš tikrųjų.“

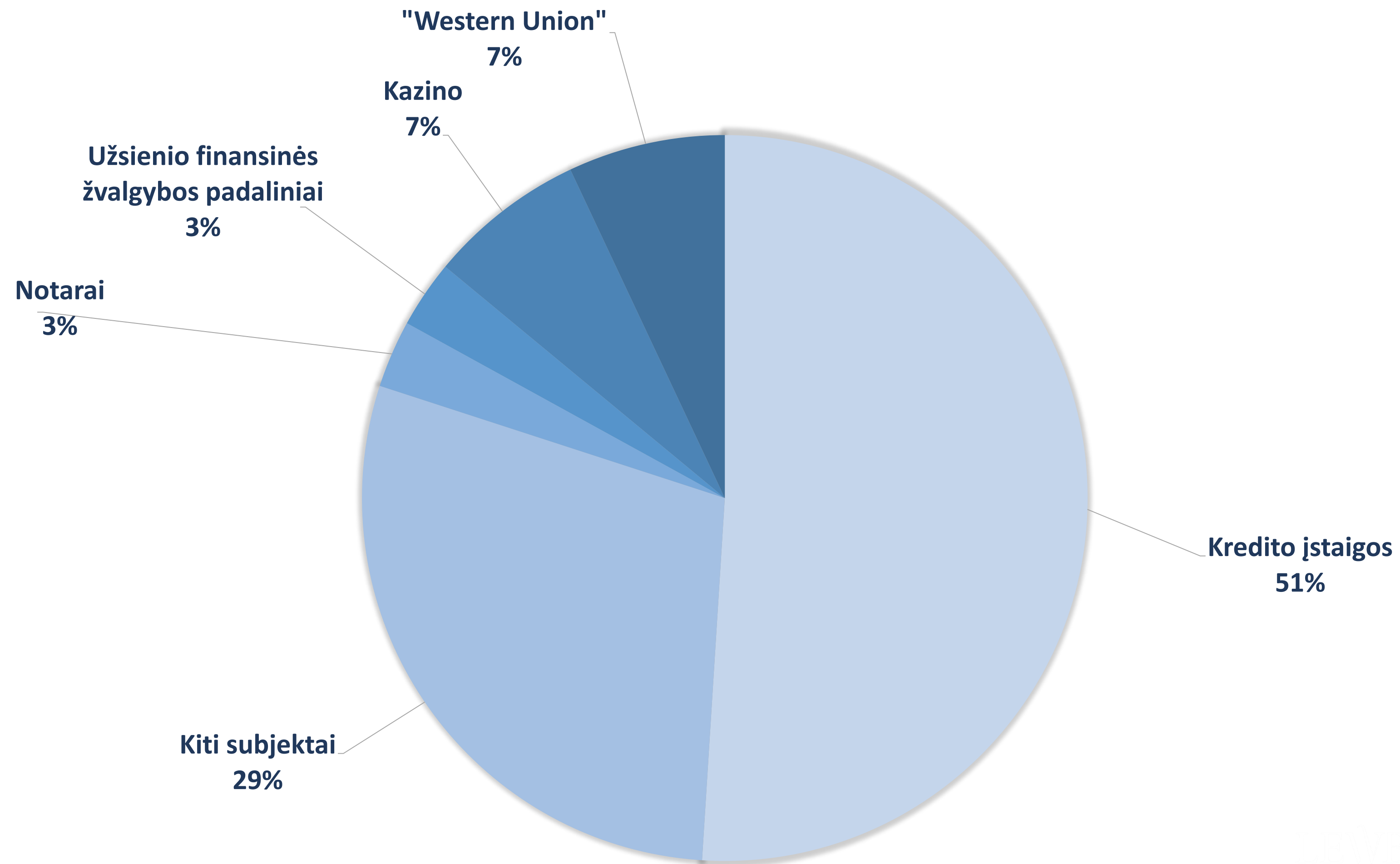
<https://bustas.lrytas.lt/nekilnojamasis-turtas/2014/06/18/news/busto-rinkoje-nuseda-pajamos-is-seselio-4633424/>



# Ar NT agentai praneša apie įtartinus sandorius?

2017 m. duomenys

Lietuva



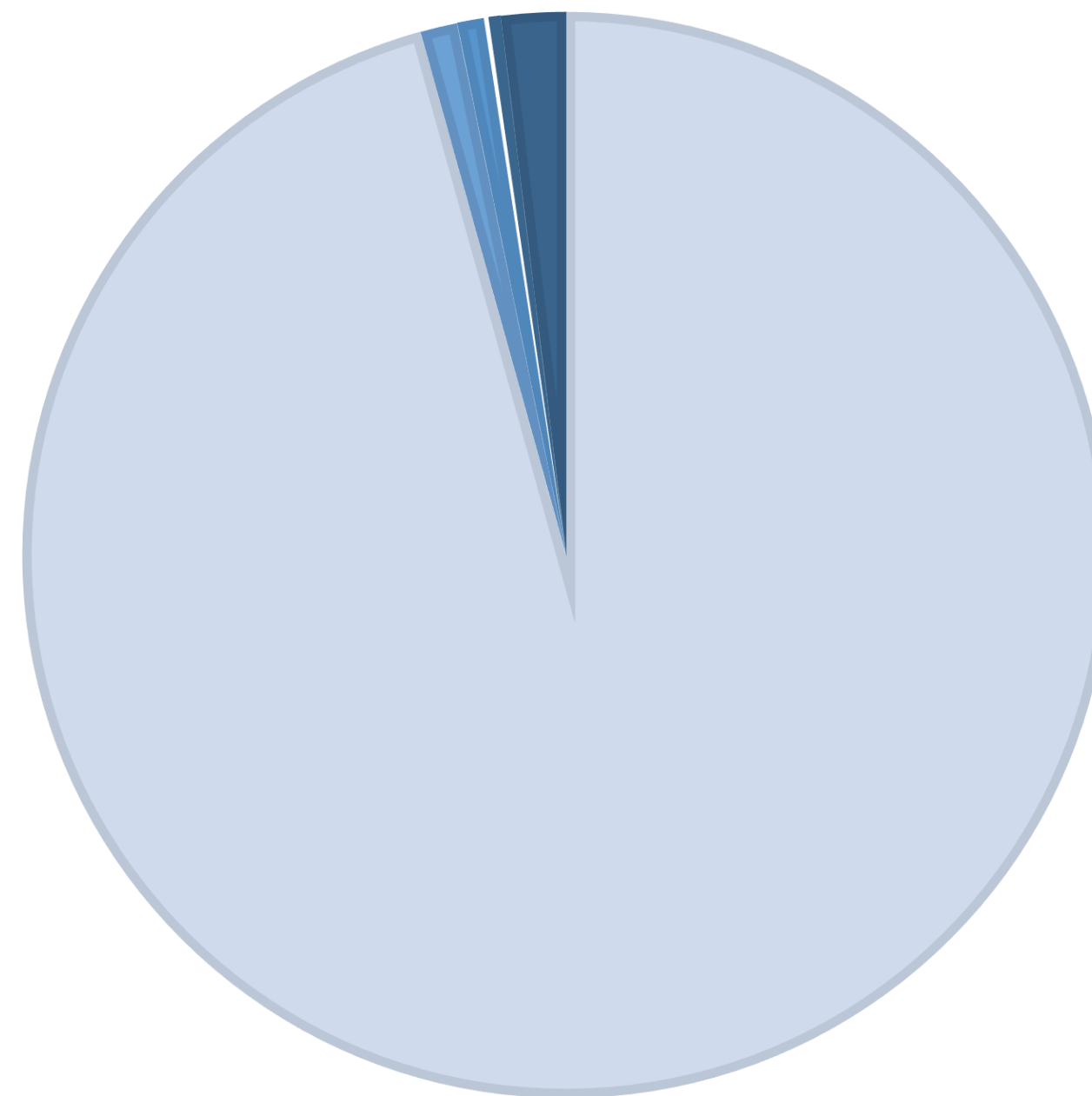
LEWBEN | Group

LEWBEN | Group

# Ar NT agentai praneša apie įtartinus sandorius?

2017 m. duomenys

Jungtinė Karalystė



- Kredito ir finansų įstaigos - 92,73%
- Buhalteriai ir mokesčių konsultantai 1,06%
- Nepriklausomi teisininkai 0,77%
- Patikos paslaugų teikėjai 0,02%
- NT agentai 0,12%
- Kazino 0,35%
- Kiti 2 %

LEWBEN | Group

LEWBEN | Group

# FNTT TURI TEISĘ TAIKYTI ŠIAS POVEIKIO PRIEMONES



Įspėjimas



Bauda



Laikinas disponavimo  
lėšomis ar kitu turtu  
apribojimas



Vadovų nušalinimas ir  
įgaliojimų panaikinimas



Padalinių veiklos  
uždraudimas ar  
apribojimas



Leidimo vykdyti veiklą  
panaikinimas ar laikinas jo  
galiojimo sustabdymas



## FNTT TURI TEISĘ SKIRTI ŠIAS BAUDAS



### PAGAL ADMINISTRACINIŲ NUSIŽENGIMŲ KODEKSĄ

- Asmenims - nuo 500 iki 5 200 EUR
- Vadovams - nuo 2 000 iki 6 000 EUR



### PAGAL PPTFP ĮSTATYMĄ

- 0,1 - 5 proc. metinių pajamų, gautų iš profesinės ar kitos veiklos, bei priklausomai nuo dėl pažeidimo gautos naudos



### UŽ SISTEMINGĄ, ŠIURKŠTŲ AR PAKARTOTINĮ PAŽEIDIMĄ

- Nuo 2 000 iki 1,1 mln eurų
- Esant didelei naudai galimos dar didesnės baudos

# Ką laimėsite įgyvendindami pinigų plovimo prevenciją?

**Apsaugosite savo ir NT brokerio profesijos reputaciją**

**Užtikrinsite veiklos tęstinumą**

**Nepatirsite baudų ir nuostolių**

**Prisidėsite prie skaidresnės NT rinkos**

AČIŪ UŽ DĖMESĮ!

## Mūsų kontaktai



**Agnė Daukšienė**  
Vyriausioji grupės teisininkė  
[agne.dauksiene@lewben.com](mailto:agne.dauksiene@lewben.com)



**Monika Narbutaitė**  
Vyresnioji atitikties specialistė  
[monika.narbutaite@lewben.com](mailto:monika.narbutaite@lewben.com)