



**УПАТСТВО
ЗА ВРШЕЊЕ НА ПРОЦЕНКА НА
РИЗИК ОД ПЕРЕЊЕ ПАРИ И ФИНАНСИРАЊЕ
ТЕРОРИЗАМ ЗА ПРАВНИТЕ И ФИЗИЧКИ ЛИЦА
КОИ ВРШАТ ПОСРЕДУВАЊЕ ВО ПРОМЕТ СО
НЕДВИЖНОСТИ**

Подготвува и издава:	Управа за јавни приходи бул. „Кузман Јосифовски-Питу“ бр.1 1000 Скопје www.ujp.gov.mk info@ujp.gov.mk
Дата на издавање:	31.01.2022 година
Уредници:	Даниела Дојчиновска и Билјана Стоимановска - Генерален даночен инспекторат
Дизајн и припрема:	Драгица Николоска - Сектор за поддршка на директорот и односи со јавност
Наслов:	Упатство за вршење на проценка на ризик од перење пари и финансирање тероризам за правните и физички лица кои вршат посредување во промет со недвижности

ISBN: 978-608-4866-18-3

Бр: 08-715/1

2022 © Управа за јавни приходи

Материјалот е наменет за некомерцијални цели на Управата за јавни приходи. Копирање, умножување и употреба на материјалот за комерцијални цели не е дозволено. При користење на податоци од публикациите на Управата за јавни приходи потребно е да се цитира изворот.

СОДРЖИНА

ВОВЕД.....	2
ДЕФИНИЦИИ.....	3
ПРИСТАП БАЗИРАН НА РИЗИК – ЦЕЛ, ЕФЕКТИ И ПРЕДИЗВИЦИ.....	4
ИМПЛЕМЕНТИРАЊЕ НА ПРИСТАП БАЗИРАН НА РИЗИК.....	6
ДОКУМЕНТИРАЊЕ НА ПРОЦЕСОТ НА ПРОЦЕНКА НА РИЗИК.....	18

ВОВЕД

Со ова упатство се пропишува начинот на вршење проценка на ризикот од перење пари и финансирање на тероризам кај правните и физички лица кои вршат посредување со промет со недвижности (агенции за недвижности) врз кои Управата за јавни приходи врши надзор над примената на мерките и дејствијата утврдени со Законот за спречување перење пари и финансирање на тероризам („Службен весник на РМ“ бр.120/18 и „Службен весник на РСМ“, бр.317/20) (во понатамошниот текст: „Закон за СППФТ“).

Основни цели на ова упатство се:

- да придонесе кон заедничко разбирање на пристапот базиран на ризик;
- да им помогне на субјектите во дизајнирање на ризичниот профил на ниво на субјект со цел преземање мерки и дејствија пропорционални на природата, големината и комплексноста на активностите коишто ги извршува;
- да ги насочи ресурсите и активностите на субјектите во делот на спречување перење пари и финансирање на тероризам согласно на утврдените закани, слабости и заклучоци утврдени со Националната проценка на ризикот од перење пари и финансирање на тероризам, како и да го поддржат спроведувањето на Националната стратегија за борба против перење пари и финансирање на тероризам.

Ова упатство е донесено и наменето за агенции за недвижности. Агенциите за недвижности се правни лица, регистрирани во регистарот на правни лица кој се води во Централниот регистар, чија основна дејност е посредување во прометот со недвижности. Имено, клучни активности кои ги вршат агенциите за недвижности се поврзување на работодавачот со трето лице, преговарање и подготовка за склучување на имотно-правни договори за имоти кои се предмет на одредени трансакции, посебно при купопродажба, замена, закуп, соинвестирање и друг вид на трансакции со недвижности.

ДЕФИНИЦИИ

Одделни изрази употребени во ова упатство го имаат следново значење

- **Деловни односи** – Деловен однос настанува кога клиент презема една или повеќе трансакции кои бараат потврдување на неговиот идентитет независно дали трансакциите се поврзани една со друга.
- **Канали за дистрибуција** – медиум кој може да се користи за да се обезбеди производ или услуга или медиум преку кој се извршуваат трансакциите.
- **Инхерентен ризик** – ризик кој постои пред примена на мерки за контрола или намалување на ризикот.
- **Мерки за намалување на ризикот** – контролни мерки кои се применуваат за да се ограничат потенцијалните ризици од перење пари или финансирање на тероризам кои се идентификувани при спроведување на проценка на ризикот.
- **Пристап базиран на ризикот** – во контекст на ПП/ФТ, пристапот базиран на ризикот е процес кој се состои од следното:
 - проценка на ризикот на деловните активности и клиенти со користење на пропишани елементи: производ, услуга и канали на дистрибуција, клиенти и деловни врски, држави или географски подрачја и други релевантни фактори,
 - намалување на ризикот преку примена на контролни мерки,
 - одржување на ажурни информации за идентификација на клиентот и вистински сопственик и информации за деловните односи,
 - тековно следење на трансакциите и деловните односи
- **Трети страни:** поединец или ентитет кој е вклучен во трансакцијата, но директно не ја извршува истата. Кога се утврдува дали е вклучена трета страна, во трансакцијата битно е да се утврди кој дава упатства за управување со парите, а не кој ги поседува парите.
- **Ранливости** – елементи на дејноста кои може да бидат повредени.

ПРИСТАП БАЗИРАН НА РИЗИК – ЦЕЛ, ЕФЕКТИ И ПРЕДИЗВИЦИ

Цел на пристапот базиран на ризик

Ефективниот пристап базиран на ризик вклучува идентификација и категоризација на ризиците од перење пари и финансирање на тероризам и ефективна контролна структура за управување со препознатливи ризици за перење пари и финансирање на тероризам. Истиот ќе им овозможи на агенциите за недвижности да донесат разумна деловна и професионална проценка во однос на нивните клиенти.

Примената на пристапот базиран на ризик овозможува мерките за спречување на перење пари и финансирање на тероризам кои се преземаат да бидат сразмерни со идентификуваните ризици и на тој начин овозможувајќи ресурсите да бидат распределени на најефикасен начин.

Согласно Законот за СППФТ, РСМакедонија спроведува национална проценка на ризикот од перење пари и финансирање на тероризам заради идентификување, проценување, разбирање и намалување на ризикот поврзан со перење пари и финансирање на тероризам и врши нејзино ажурирање најмалку на секои четири години.

Националната проценка претставува основа на агенциите за недвижности да спроведат проценка на ризикот и да ги идентификуваат клиентите, производитите и услугите, вклучувајќи ги и каналите за дистрибуција и географските локации кои се со повисок ризик.

Проценката на ризикот не е статичка проверка и истата треба да се ажурира со текот на времето, зависно од тоа како се развиваат околностите и како се развиваат законите.

Врз основа на проценетиот ризик потребно е да се дизајнира соодветна Програма за ефикасно намалување и управување со идентификуваниот ризик од перење пари и финансирање на тероризам. Областите со повисок ризик треба да бидат предмет на засилени процедури како што се засилена анализа на клиент. Во случај кога е утврден низок ризик, може да се применат поедноставни контроли, како што е поедноставна анализа на клиент. Овие стратегии се вообичаено насочени кон спречување на активностите да се појават, примена на комбинирани мерки на одвраќање (на пример, соодветни мерки за анализа и следење на клиентот), откривање (на пр. мониторинг и известување за сомнителни трансакции) за да се олеснат истрагите.

Потенцијални користи од пристапот базиран на ризик

Усвојувањето на пристап базиран на ризик во борбата против перењето пари и финансирањето на тероризмот може да даде корист за сите субјекти вклучени во системот за спречување на перење пари и финансирање на тероризам, вклучувајќи ја и јавноста. Ефикасниот пристап базиран на ризик треба да овозможи поефикасно користење на ресурсите и да ги минимизира оптоварувањата на клиентите.

За агенциите за недвижности, пристапот базиран на ризик овозможува флексибилност во спроведување на обврските за спречување на перење пари и финансирање на тероризам со користење на специјализирани вештини и одговорности, со широк и објективен поглед кон нивните активности и клиенти.

Напорите за борба против перењето пари и финансирање на тероризам исто така треба да бидат флексибилни за да се адаптираат на ризикот, како истиот еволуира и се менува. На тој начин агенциите за недвижности треба да ги искористат својата проценка, знаење и експертиза за да развијат соодветен пристап базиран на ризик за нивната специфична организација, структура и деловни активности.

Предизвици од пристапот базиран на ризик

Примената на пристапот базиран на ризик не е едноставна, и може да се појават предизвици кои треба да се надминат при имплементацијата на неопходните мерки. Некои предизвици може да бидат својствени за употребата на пристапот базиран на ризик, други можат да произлезат од тешкотиите при преминување кон систем базиран на ризик. Меѓутоа, голем број предизвици, исто така, може да се третираат од аспект на тоа дека нудат можности за спроведување на поефективен систем.

Со цел имплементацијата на системот базиран на ризикот, агенциите за недвижности потребно е да имаат добро разбирање на ризиците и да се во можност да применат добра проценка неопходно е и градење на експертиза, (вклучувајќи обука, регрутирање, користење стручни совети и "учење преку работа"). Обидот да се спроведе пристап базиран на ризик без доволно стручност може да доведе до несоодветни проценки, односно агенциите за недвижности може да го преценат ризикот, што може да доведе до непотребно користење на ресурсите или да го потценат ризикот, со што ќе создадат слабости.

ИМПЛЕМЕНТИРАЊЕ НА ПРИСТАП БАЗИРАН НА РИЗИК

Категории на ризик

Согласно член 10 од Законот за СППФТ, субјектите (вклучувајќи ги и агенциите за недвижности) се должни да изготват проценка на ризикот од перење пари и финансирање на тероризам со цел да ги идентификуваат, проценат, разберат и намалат ризиците од перење пари и финансирање на тероризам.

Со цел да се имплементира разумен пристап базиран на ризик, агенциите за недвижности треба да ги идентификуваат критериумите за оценка на потенцијалните ризици од перење пари и финансирање на тероризам. Идентификацијата на ризици од перење пари и финансирање на тероризам, на клиенти или категории на клиенти и трансакции ќе овозможи агенциите за недвижности да утврдат и имплементираат пропорционални мерки и контроли за да се ублажат тие ризици.

Ризиците од перење пари и финансирање на тероризам може да се мерат со примена на различни категории. Најчесто користени категории на ризици се ризици поврзани со: клиентот; државите или географските подрачја; производитите, услугите или трансакциите и каналите на дистрибуција. За да се изврши проценка на ризикот агенциите за недвижности треба да ги земат во предвид типовите на клиенти, услугите кои ги испорачуваат на клиентите, како и локацијата на бизнисот. Примената на ризични категории им овозможува на агенциите за недвижности да развијат Програма за ефикасно намалување и управување со идентификуваниот ризик од перење пари и финансирање на тероризам, како и да спроведат соодветни контроли и надзор на клиентите.

Тежината, односно нивото на ризик доделена на секоја категорија (поединечно или во комбинација) во проценката на вкупниот ризик од потенцијално перење пари и финансирање на тероризам може да варира од една агенција за недвижности до друга, зависно од околностите во кои работат. Како резултат на тоа, секоја агенција за недвижности треба да направи сопствено утврдување на ризикот.

При спроведување на проценка на ризикот, агенцијата за недвижности треба да ги имаат во предвид Национална проценка на ризикот од перење пари и финансирање на тероризам, Упатството за вршење на проценка на ризикот од перење пари и финансирање на тероризам донесено од страна на Управата за финансиско разузнавање и ова упатство на Управата за јавни приходи, наменето конкретно за агенциите за недвижности.

Циклус на пристапот базиран на ризик

Основните фази во циклусот на пристапот базиран на ризик:

1. Идентификација на инхерентни ризици,
2. Креирање на мерки за намалување на ризикот и клучни контроли,
3. Имплементација на пристап базиран на ризик,
4. Ревидирање на пристапот базиран на ризик.

Идентификација на инхерентни ризици

Производи, услуги и канали на дистрибуција

Производи, услуги и канали на дистрибуција кои може да претставуваат ризик од ПП/ФТ

Географија

Локација на дејноста на агенцијата за недвижности и активностите во врска со одредени населени места или настани

Други релевантни фактори

Други фактори кои се релевантни за дејноста на агенцијата за недвижности

Клиенти и деловни трансакции

Инхерентни ризици поврзани со природата и типот на трансакциите/услугите кои агенцијата за недвижности ги има со клиентите преку:

1. Производи, услуги и канали на дистрибуција кои се користат
2. Географија
3. Нивните карактеристики и модели на активности

Ревидирање на пристапот базиран на ризик

Дел од проценката на ризикот мора исто така да вклучува и периодично ревидирање за да се тестира ефикасноста на системот за усогласеност.

Ова ќе овозможи да се евалуира потребата од менување на постоечките политики и процедури или да се имплементираат нови.

Пристапот базиран на ризик не е статичен. Идентификуваните ризици ќе се променат или еволуираат со текот на времето со воведување на нови производи или појава на нови закани.

Креирање на мерки за намалување на ризикот и клучни контроли

Намалувањето на ризикот се однесува на имплементирање на контроли за да се ограничат ризиците од ПП/ФТ кои се идентификувани со проценката на ризикот. Кога со проценката на ризикот ќе се утврди висок ризик за ПП/ФТ, агенцијата за недвижности мора да развие Програма за ефикасно намалување и управување со идентификуваниот ризик од перење пари и финансирање на тероризам и да ја примени истата на високо ризици ситуации и клиенти кои ги идентификувал.

Имплементација на пристапот базиран на ризик

По извршената проценка на ризикот, агенцијата за недвижности треба да го примени истиот како дел од секојдневните активности.

Во тој контекст многу е важно политиките и процедурите на усогласеност да бидат разбрани и применувани од сите вработени кои работат со клиенти.

Со цел поефикасна проценка на инхерентните ризици, проценката на ризикот може да се подели на два дела:

1. Проценка на ризикот базирана на дејноста: тука треба да се опфатат услугите и каналите на дистрибуција; географската локација каде се врши дејноста заедно со други релевантни фактори.
2. Проценка на ризикот базирана на деловните односи: тука треба да се опфатат услугите кои ги користат клиентите, географската локација во која работат како и нивните активности, модели на трансакции итн.

Проценка на ризикот базирана на дејноста

Услуги и канали на дистрибуција

Агенциите за недвижности треба да направат проценка на сите услуги и канали на дистрибуција за да утврдат дали тие претставуваат висок ризик за ПП/ФТ.

Со проценката на ризикот треба да се имаат во предвид следното:

- да се изврши проценка на услугите по тип на клиент за кои се наменети (правни лица, физички лица, семејства итн),
- да се изврши проценка на услугите по тип на недвижност (станбен или деловен простор, градежни парцели, земјоделско земјиште или недвижности со повеќе единици за цели на лизинг),
- дали услугите кои ги нуди агенцијата за недвижности им овозможуваат на клиентите да се вклучат во трансакции со висок ризик. На пример, дали се обезбедуваат услуги кога клиентите ја регистрираат недвижноста на име на друго лице, дали има посредници кои се вклучени во купување или продажба на недвижност.
- како се врши идентификација на клиентот. На пример дали агентот го запознава клиентот на состанок или идентификацијата се врши на друг начин, дали комуникацијата помеѓу агентот за недвижности и клиентот е лична, или преку е-пошта, факс итн.

Примери за потенцијални услуги и канали на дистрибуција со висок ризик се:

- користење на возила од трети лица, за да се купи недвижност. Во овој случај има повисок ризик од перење пари бидејќи возилото од трети лица може да го прикрие идентитетот на вистинскиот сопственик или купувач,
- клиенти кои не се физички присутни. Кога клиентот не е физички присутен за целите на идентификација може да има поголем ризик од прикривање на неговиот вистински идентитет,
- давање на услуги на други начини освен лично (телефон, факс, on-line). Овие канали на дистрибуција може да наметнат повисок ризик бидејќи се отежува можноста за идентификација на клиентот.

Држави или географскиите подрачја

Агенциите за недвижности треба да направат проценка дали локацијата на бизнисот или државите во кои работат клиентите претставуваат висок ризик за ПП/ФТ.

Во проценката на географските подрачја, треба да се земе во предвид дали географската локација во која работи агенцијата за недвижности

потенцијално наметнуваат висок ризик од ПП/ФТ. Зависно од деловните активности, ова може да вклучува непосредна околина, рурална или урбана, подрачје или територија или други земји.

Некои примери на географски елементи кои треба да се имаат во предвид со проценката се следните:

- недвижност во област со голем криминал може да претставува дополнителен ризик за ПП/ФТ,
- имотот во непосредна близина на границата,
- значајна и необјаснета географска оддалеченост помеѓу агенцијата и клиентот,
- рурална средина каде што клиентите се познати може да претставува помал ризик во споредба со голем град каде што е поголема веројатноста за нови клиенти и поголема анонимност. Сепак, познатото присуство на организиран криминал во рурална област очигледно би претставувало поголем ризик,
- трансакции кои вклучуваат лица од даночни раеви, високо ризични земји или земји кои немаат соодветна регулатива за ПП/ФТ,
- доколку се обезбедуваат услуги на странски клиенти кои се лоцирани во земји кои подлежат на санкции, ембарго или други мерки, истото треба да се третира како висок ризик.

Управата за финансиско разузнавање редовно ја објавува листата на високоризични држави на својата официјална веб страница.

Други фактори релевантни за дејноста

Агенциите за недвижности треба да направат проценка на други фактори кои може да се применат на дејноста а кои не се вклучени во претходните категории.

Некои примери кои може да се применат се следни:

- големина на дејноста, односно финансиска вредност на трансакциите,
- оперативната структура, бројот на деловни единици, агенти, вработени итн. На пример, агенција за недвижности со поголеми промени во вработените може да претставува поголем ризик, дали бизнис моделот вклучува услуги за купување и продажба заедно со градежни активности.

Проценка на ризикувањето базирана на деловните односи

Секоја агенција за недвижности треба да направи проценка на ризикот врз основа на инхерентните карактеристики на клиентот. Истото може да се направи врз основа на комбинација на неколку фактори, како што се:

- услуги и канали на дистрибуција кои ги користи клиентот,
- географско подрачје поврзано со клиентот (на која локација клиентот ги врши трансакциите),
- карактеристики на клиентот, активности на клиентот и модели на трансакции.

Следните карактеристики поврзани со клиентите и трансакциите може да се третираат како високоризични:

Клиентѝи

- Клиент кој доаѓа со голем износ на готовина кај агент за недвижност пред крајот на работното време;
- Клиент кој без некоја оправдана причина сака да купи стан во име на друго лице, кој не е член на семејството;
- Клиент кој живее во странство купува комерцијален имот без некоја оправдана причина;
- Клиент кој ја контактира агенцијата за недвижности за купување или продавање недвижен имот, но причината зошто ја контактира не е разумна (клиентот не живее во земјата);
- Клиентот потекнува или има бизнис во земја која е позната по голема корупција, организиран криминал, даночен рај или е позната дека има врски со терористички организации;
- Клиент кој преговара да купи имот по пазарната цена или и над таа цена, но бара во документацијата да се прикаже помала цена и разликата да ја плати во готовина;
- Клиент кој купува имот кој го продал неодамна или пак е вклучен во повеќекратни трансакции (купување или продажба) од непознати или неразумни причини или клиенти кои продаваат неодамна купен имот без оправдана причина;
- Клиентот за кој има статии по медиуми дека е вклучен во криминални организации и истиот сака да купи станбен простор;
- Вредноста на имотот не е во рамките на можностите на клиентот врз основа на неговата професија и приходи;
- Клиентот инсистира потпис за трансакциите да обезбеди на друг начин, а не лично;
- Клиентот премногу го оправдува или објаснува купувањето на имот или изразува невообичаена грижа во врска со усогласеноста на агенцијата со законските обврски за пријавување и принципите на агенцијата за спречување на перење пари;
- Клиентот се обидува да најде начин/објаснување за тоа како да избегне идентификација или пријавувањето во УФР;

- Клиентот одбива да се идентификува или дава лажни податоци за идентификација;
- Клиентот презентира лажни или фалсификувани документи или документи чија автентичност е сомнителна;
- Клиентот (или лицето што го придружува) е детално запознаен со прописите за спречување перење пари и за финансирање тероризам;
- Клиентот користи различни адреси или тој/таа и лицето што е инволвирано во трансакцијата/активноста користат исти адреси или податоци за контакт;
- Клиентот нуди невообичаено висока провизија или други бонуси за завршување на активноста;
- Клиентот или лицето што го придружува потекнува од земја што не ги имплементира стандардите за спречување перење пари и за финансирање тероризам (од листите на ФАТФ) или од земја што е позната по производство или шверц со дрога или од земја што е позната како даночен рај;
- Клиентот веќе бил осуден или против него веќе е поведено кривично обвинение;
- Клиентот купува недвижен имот без претходна проверка;
- Клиентот сака да купи недвижен имот без оглед на цената;
- Клиентот продава недвижен имот кратко време по купувањето, иако ќе претрпи загуба;
- Клиентот ја плаќа цената на недвижниот имот на рати, во помали износи од оние што треба да се пријават во УФР само за да избегне пријавување;
- Клиентот купува повеќе имоти во краток временски период без никакво знаење за локацијата, условите, цената за поправки итн. на секој од имотите;
- Клиентот ја презентира својата финансиска состојба на начин што не е реален и не може да се потврди со документи;
- Клиентот е политички изложено лице/носител на јавна функција (ПЕП).

Трансакции

- Однесување или трансакции кои се невообичаени во споредба со други слични клиенти. На пример, невообичаено големи трансакции во споредба со она што може разумно да се очекува од клиенти со сличен профил;
- Трансакции кои вклучуваат поединци чија адреса е непозната или е неточна;
- Трансакции вклучувајќи фондации, непрофитни организации каде карактеристиките на трансакцијата не се соодветни со целта на клиентот;

- Повеќекратни трансакции кои вклучуваат страни или трансакции кои се извршени од групи на правни лица кој можеби се поврзани, а во други околности трансакциите се невообичаени;
- Трансакции кои користат невообичаени или непотребно комплексни правни структури без очигледна деловна причина;
- Трансакции каде страните не покажуваат посебен интерес за карактеристиките на имотот (квалитет на градбата, локација, дата на предавање во употреба итн);
- Трансакции кои се извршуваат од странски или нерезидентни лица за цели на капитални инвестиции (пр. клиенти кои не покажуваат никаков интерес да живеат во имотот кој го купуваат);
- Трансакции кои мора да се извршат брзо, без причина;
- Трансакции во кои се користат возила од трети страни може да ја прикријат сопственоста или купувачот;
- Трансакции кои вклучуваат комплексни заеми може да ги прикријат средствата за финансирање;
- Трансакции кои вклучуваат странски физички лица каде имотот се плаќа во полн износ без користење на хипотека;
- Трансакции кои вклучуваат имот чија вредност е потцената или преценета, доколку се спореди со сличен имот во истата област;
- Трансакции каде што купувачот нема интерес во проверка на имотот, без некоја оправдана причина;
- Чести промени на сопственоста на ист имот меѓу познати клиенти;
- Активностите се вршат од името на малолетници или на лица што немаат деловна способност;
- Купување и продажба на недвижен имот се вршат во краток временски период, со значителни отстапувања од пазарната цена;
- По купувањето на имотот, тој се продава по повисока цена, иако немало никакви промени на пазарната цена на недвижниот имот во истата област или не биле вложени никакви инвестиции во недвижниот имот;

Примена на матрица за проценка на ризикот од перење пари и финансирање на тероризам

При спроведување на проценката на ризикот, агенциите за недвижности може да ги користат матриците за проценка на ризикот презентирани подолу во упатството како пример.

Пример на Матрица за проценка на ризикот базирана на дејноста

Со користење на оваа матрица агенцијата за недвижности на едноставен начин може да ги претстави инхерентните ризици поврзани со дејноста.

Информациите содржани во матрицата се дадени како пример. Агенцијата за недвижности може да има и други фактори на ризик кои може да ги земе во предвид или пак да има поинакво вреднување на ризикот.

Колона А: ЛИСТА НА ФАКТОРИ	Колона Б: РАНГИРАЊЕ НА РИЗИКОТ	Колона В: ОБРАЗЛОЖЕНИЕ	Колона Г: ОПИС НА МЕРКИТЕ ЗА НАМАЛУВАЊЕ НА ВИСОКИТЕ РИЗИЦИ УТВРДЕНО ВО КОЛОНА А.
Обезбедување на услуги преку е-пошта, факс, on line, или друг начин каде нема личен контакт со клиентот.	Висок ризик	Постои поголем ризик трети лица да бидат искористени со цел да се прикрие вистинскиот купувач или продавач, особено кога трансакцијата се извршува на начин каде нема личен контакт со клиентот.	Барање првото плаќање да биде извршено од сметка на клиентот преку банка. Доколку вклучувањето на трета страна е сомнително, да се преземат разумни мерки за да се утврди име и презиме, адреса и професија на клиентот.
Обезбедување на услуги преку е-пошта, факс, on line, или друг начин каде нема личен контакт со клиентот.	Низок ризик	Клиентите се познати на агенцијата, претходно веќе се идентификувани и не постои сомнително вклучување на трето лице	Не се потребни мерки за ублажување на ризикот бидејќи станува збор за низок ризик.
Чести промени на агенти кои работат директно со клиенти	Висок ризик	Новите агенти може да имаат помало знаење за одредени клиенти и помало искуство во индикаторите за ПП/ФТ.	Обезбедување на обуки за нови вработени навремено со цел да се обезбеди континуитет во режимот на усогласеност независно од честите промени на агенциите. Вклучување на обврските за ПП/ФТ во описот на работни места и мерењето на резултатите и следење на измени во регулативата кои може да влијаат на агенциите за недвижности.

Упатство за пополнување на матрицата

Колона А: ЛИСТА НА ФАКТОРИ	Колона Б: РАНГИРАЊЕ НА РИЗИКОТ	Колона В: ОБРАЗЛОЖЕНИЕ	Колона Г: ОПИС НА МЕРКИТЕ ЗА НАМАЛУВАЊЕ НА ВИСОКИТЕ РИЗИЦИ УТВРДЕНО ВО КОЛОНА А.
Во оваа колона треба да се даде опис на услугите, каналите за дистрибуција, факторите поврзани со географската локација и други релевантни фактори	Во оваа колона треба да се направи рангирање на секој фактор на ризик	Во оваа колона треба да се даде образложение на причините поради кој е утврдено соодветното ниво на ризик за секоја услуга, канал на дистрибуција, географска локација или друг релевантен фактор. Може да се даде и референца кон некоја интернет страна, публикација, извештај итн.	Согласно законот, за сите фактори за кој е идентификуван висок ризик потребно е да се документираат мерки за намалување на ризикот. Потребно е да се изготват писмени политики и процедури за да се објасни како ќе се намали ризикот и како ќе се контролираат овие ризици во секојдневните активности.

Пример на Матрица за проценка на ризикот базирана на деловните односи

Со користење на оваа матрица агенцијата за недвижности на едноставен начин може да ги претстави инherentните ризици поврзани со врските. Информациите содржани во матрицата се дадени како пример. Агенцијата за недвижности може да има и други фактори на ризик кои може да ги земе во предвид или пак да има поинакво вреднување на ризикот.

Колона А: ДЕЛОВНИ ОДНОСИ	Колона Б: РАНГИРАЊЕ НА РИЗИКОТ	Колона В: ОБРАЗЛОЖЕНИЕ	Колона Г: ОПИС НА ЗАЈАКНАТИТЕ МЕРКИ ЗА ДА СЕ ОБЕЗБЕДИ ИДЕНТИФИКАЦИЈА ЗА ВИСОКО РИЗИЧНИТЕ ДЕЛОВНИ ОДНОСИ	Колона Д: ОПИС НА МЕРКИТЕ ЗА НАМАЛУВАЊЕ НА ВИСОКИОТ РИЗИК	Колона Ѓ: ОПИС НА ПРОЦЕСИТЕ ЗА ОДРЖУВАЊЕ НА АЖУРНИ ПОДАТОЦИ ЗА ВИСОКО РИЗИЧНИ ДЕЛОВНИ ОДНОСИ	Колона Е: ОПИС НА ЗАЈАКНАТИ МЕРКИ ЗА МОНИТОРИНГ НА ВИСОКО РИЗИЧНИ ДЕЛОВНИ ОДНОСИ
Група А	Низок ризик	Позната локална фамилија купува станбен простор опремена со ентериер.	Не се потребни бидејќи станува збор за низок ризик.	Не се потребни бидејќи станува збор за низок ризик.	Не се потребни бидејќи станува збор за низок ризик.	Не се потребни бидејќи станува збор за низок ризик.
Група Б	Висок ризик	Странски клиент кој потекнува од високоризична земја е заинтересиран да купи имот со единствена цел за капитална инвестиција.	Обезбедување на дополнителни информации за клиентот, како што се занимање, големина на средства, како и други јавни информации. Да се утврди дали е вклучена трета страна и да се преземат соодветни мерки истата да се идентификува.	Зголемена свесност за високо ризични клиенти и трансакции помеѓу агенциите. Барање првото плаќање да биде извршено од сметка на клиентот преку банка согласно обврските за анализа на клиентот.	Барање клиентите да потврдат дека податоците се ажурни со користење на истите мерки за утврдување на нивниот идентитет (пр. повикување на извод на родени, патна исправа итн).	Зајакнување на мерките за анализа и следење на клиентот преку запознавање со мотивите на клиентот, намерата и целта поради која се купува имот.

Упатство за пополнување на матрицата

Колона А:	ДЕЛОВНИ ОДНОСИ	Во оваа колона треба да се идентификуваат сите деловни односи и високо ризични клиенти. Проценката на ризикот може да се изврши одделно или за група клиенти со слични карактеристики.
Колона Б:	РАНГИРАЊЕ НА РИЗИКОТ	Оценка на ризикот за секој деловен однос. Може да се користи рангирање на низок, среден и висок ризик.
Колона В:	ОБРАЗЛОЖЕНИЕ	Во оваа колона треба да се даде образложение на причините поради кој е утврдено соодветното ниво на ризик за секој тип на клиент или бизнис деловен однос.

Колона Г:

**ОПИС НА ЗАЈАКНАТИТЕ
МАЕРКИ ЗА ДА
СЕ ОБЕЗБЕДИ
ИДЕНТИФИКАЦИЈА ЗА
ВИСОКО РИЗИЧНИТЕ
ДЕЛОВНИ ОДНОСИ**

Во оваа колона треба да се даде опис како е спроведена идентификацијата, односно како е потврдено постоењето на ентитетот за секој високо ризична дејност или високо ризичен клиент.

На пример.

- Се бараат дополнителни информации над законскиот минимум за да се потврди идентитетот на клиентот,
- Обезбедување на независно потврдување на информациите (на пример од кредибилен извор кој не е клиентот),
- Воспоставување на построги процедури за потврдување на документите за идентификација на клиентот.

Агенцијата за недвижности неопходно е да применува контролни мерки за секој идентификуван високо ризичен деловен однос и високо ризичен клиент.

Примери за мерки за ублажување на ризикот:

- Определување на лимити за износ на готовинска трансакција во одредени случаи (утврдени со Законот за спречување на перење пари и финансирање на тероризам);
- Извршување на одредени трансакции само со лично присуство на клиентот;
- Обезбедување на соодветни дополнителни информации за да се разбере дејноста на клиентот или околностите, вклучувајќи и намерата поради која е вклучен во бројни трансакции со недвижен имот;
- Утврдување на построги прагови за потврдување на идентификацијата, особено кога постои сомнение дека е вклучена и трета страна;
- Обезбедување на информации за изворот на средства и богатството на клиентот.

Колона Д:

**ОПИС НА МЕРКИТЕ
ЗА НАМАЛУВАЊЕ НА
ВИСОКИОТ РИЗИК**

Агенцијата за недвижности неопходно е да развие политики за тоа колку често и како ќе ги ажурира информациите за клиентот за високо ризични деловни односи и високо ризични клиенти.

Информацијата која треба да се ажурира генерално вклучува:

- за физичко лице - име и презиме на физичкото лице, адреса и занимање,
- за правно лице - назив и адреса и име и презиме на менаџментот на правното лице,
- за ентитет кое не е правно лице - назив, адреса или главно место на вршење на дејноста.

Мерки кои треба агенциите за недвижности да ги спроведуваат за одржување на ажурни податоци за идентитетот на клиентот вклучуваат барање до клиентот да ги потврди или ажурира неговите податоци за идентификација, потврдување на информациите преку достапни јавни извори итн.

Колона Ѓ:

**ОПИС НА ПРОЦЕСИТЕ
ЗА ОДРЖУВАЊЕ НА
АЖУРНИ ПОДАТОЦИ
ЗА ВИСОКО РИЗИЧНИ
ДЕЛОВНИ ОДНОСИ**

Колона Е:

**ОПИС НА ЗАЈАКНАТИ
МЕРКИ ЗА
МОНИТОРИНГ НА
ВИСОКО РИЗИЧНИ
ДЕЛОВНИ ОДНОСИ**

Агенцијата за недвижности треба да врши континуиран мониторинг за сите деловни односи, односно да врши мониторинг на деловните односи на периодична основа со цел:

1. Да се детектираат трансакции кои треба да се пријават согласно Законот за спречување на перење пари и финансирање на тероризам,
 2. Одржување на ажурни информации за идентитетот на клиентот,
 3. Повторна проценка на ризикот поврзан со трансакциите и активностите на клиентот,
 4. Утврдување дали трансакциите или активностите се конзистентни со информациите обезбедени од клиентот.
- Но, за високо ризичните деловни односи и високо ризичните клиенти потребно е да се врши мониторинг почесто во споредба со други деловни односи. Ова се нарекува засилена анализа на клиентот.

Во овие случаи треба да се опишат сите аспекти на засилената анализа:

- кога се прави, односно колку често,
- како се спроведува,
- како се проверува.

Примери за засилена анализа:

- обезбедување на дополнителни информации за клиентот (занимање, големина на средства, информации достапни од јавни бази на податоци),
- преглед на трансакции врз основа на одобрен распоред кој вклучува управување со отказ,
- преглед на трансакции за кои е идентификуван висок ризик на редовна основа (месечно),
- утврдување дали трансакциите или активностите се конзистентни со информациите кои се претходно обезбедени од клиентот,
- поставување на лимити или параметри во однос на трансакциите кои може да бидат прв сигнал дека одредена трансакција треба да се провери,
- преглед на трансакции почесто врз основа на индикаторите за сомнителни трансакции релевантни да дејноста.

Намалување на ризикот

Намалувањето на ризикот подразбира примена на контролни мерки за утврдените ризици кои придонесуваат кон намалување на идентификуваниот ризик на прифатливо и разумно ниво.

Намалувањето на ризикот се врши со изготвување на конкретни и насочени политики и процедури, односно дефинирани мерки кои треба да се применуваат кај високо ризичен клиент, производ, услуга, трансакција, деловен однос или идентификувана состојба. Но, намалувањето на ризикот и намалувањето на идентификуваниот ризик на прифатливо и разумно ниво не зависи само од примената на политиките и процедурите, туку и нивното правилно спроведување. За правилното спроведување

на идентификуваните мерки за намалување на ризикот неопходна е соодветна обука на вработените. Во текот на обуките, агенцијата за недвижности има можност директно да споделува разни информации: индикатори за препознавање на сомнителни трансакции и активности, типологии, трендови, законски обврски, нови политики, процедури и програми.

Во оваа фаза на намалување на ризикот, агенцијата за недвижности многу лесно може да одреди кој вид на услуга не треба понатаму да се нуди на клиентите и со кој клиент треба да се прекине деловниот однос. Агенцијата за недвижности исто така во оваа фаза треба да го одреди видот на клиенти на кои треба да им се забрани да воспоставуваат деловен однос.

Евалуација на резидуален ризик

Резидуалниот ризик е ниво на ризик што преостанува по спроведувањето на мерките и контролите за намалување на инхерентниот ризик. Во оваа фаза агенцијата за недвижности треба да го одреди нивото на резидуален ризик и да утврди дали методите за намалување што се применуваат даваат резултат. Проценката на резидуалниот ризик е важна и овозможува агенцијата за недвижности да потврди дека ризикот е на или под нивото кое е разумно и прифатливо, и со кое што таа може да се справи. Ако оценката е дека резидуалниот ризик е сè уште над прифатливото и разумно ниво за агенцијата за недвижности, потребно е процесот на намалување да се повтори, овој пат со зајакнат квалитет (со примена на нови мерки за намалување на ризикот или примена на истите мерки но со поефикасно спроведување на истите).

Ревидирање на ризикот

Проценката на ризик не е еднократен туку постојан и динамичен процес, кој треба да се ревидира и ажурира.

Проценката на ризикот и следењето треба да се прави на редовна основа, за сите фактори на ризик, со оглед на фактот дека степенот на ризик е подложен на промени. Доколку дојде до промена на нивото на ризик, одредени политики и процедури, односно мерки што се однесуваат на одреден фактор на ризик може да не се веќе валидни. Истото се однесува и на случаите кога се воведува нов производ или услуга – само по себе проценката на ризик веќе не е валидна и мора да биде ажурирана со новите фактори на ризик, и со новите политики и процедури за намалување на ризикот. Затоа е неопходно политиките и процедурите, исто како и проценката на ризик, постојано да се ревидира и ажурира. Ревизијата на ризикот може да му помогне на субјектот да добие јасна слика за делотворноста на програмата за СППФТ и проценката на ризик.

ДОКУМЕНТИРАЊЕ НА ПРОЦЕСОТ НА ПРОЦЕНКА НА РИЗИК

Субјектите треба да ги документаат сите фази од процесот на проценка на ризикот, и тоа:

- утврдување на факторите на ризик поврзани со клиентот; државите или географските подрачја; производите, услугите или трансакциите и каналите на дистрибуција,
- рангирање на утврдените ризици и образложение на причините поради кој е утврдено соодветното ниво на ризик,
- опис на мерките кои ќе бидат преземени за намалување на ризикот (како треба да се постапува со одреден фактор на ризик).

Документирањето на процесот е одраз на одлучноста на субјектот за борба против ПП/ФТ, но воедно и многу корисно за раководните структури, кои на овој начин ќе можат да ја видат поголемата слика на профилот на ризик на нивната институција.

Дополнително на документањето на процесот поврзан со профилот на ризик, внатрешните политики и процедури, треба да се документа и програмата за СППФТ. Во член 11 од ЗСППФТ се дадени основите елементи на програмата.

Сите политики, процедури, исто како и програмата за СППФТ треба да бидат јасно напишани, со цел вработените кои треба да ги применуваат можат лесно да разберат што треба да прават и како треба да работат.

Корисни линкови:

- <http://www.ufr.gov.mk/files/docs/UpatstvoPPFT.pdf>
- <http://www.ufr.gov.mk/files/docs/UpatstvoVS.pdf>
- <https://ufr.gov.mk/wp-content/uploads/2020/05/UpatstvoPPFT.pdf>
- <https://ufr.gov.mk/wp-content/uploads/2020/05/UpatstvoVS.pdf>



www.ujp.gov.mk



info@ujp.gov.mk



Инфо центар 0800 33 000



Пријави неправилности 198



www.etax-fl.ujp.gov.mk



www.e-aukcii.ujp.gov.mk



e-pdd.ujp.gov.mk

ISBN: 978-608-4866-18-3