

можуть отримати подвійну вигоду із засобу здійснення незаконних дій і забезпечення прикриття своєї діяльності.

Це може відбуватися при привласненні, розтраті майна або заволодіння ним; фіктивному підприємстві; ухиленні від сплати податків, зборів (обов'язкових платежів); незаконному збагаченні та ін.

Найбільш поширеними є наступні способи та ризики злочинного використання неприбуткових організацій: перенаправлення фінансових потоків; невідповідність діяльності заявленим цілям та ін.

Проведене дослідження спрямоване на запобігання випадкам незаконної діяльності або використання неприбуткових організацій, зокрема, об'єднань підприємців у протиправних цілях для «відмивання» коштів та фінансування тероризму.

### **2.3. Розвиток ризик-орієнтовного підходу у фінансовому моніторингу при здійсненні операцій з землею та об'єктами нерухомості**

Оцінка ризику операцій з землею та об'єктами нерухомості є важливою складовою діяльності служб фінансового моніторингу в усьому світі, тому процес її удосконалення через застосування інноваційних підходів залишається актуальним для сучасного ринку фінансових послуг та організації фінансового моніторингу.

Р. Баранов у своїй дисертації [84] відзначив, що є приклади легалізації (відмивання) коштів через здійснення шахрайських операцій з землею та об'єктами нерухомості при купівлі-продажі землі або об'єктів нерухомості, інвестиціях у будівництво житла, незаконному набутті права власності на землю або нерухомість тощо.

Для легалізації коштів на ринку землі або нерухомого майна особи використовують різноманітні методи та інструменти, переважна більшість з яких можуть бути цілком легальними, але кошти мають ознаку незаконного походження.

Такі операції можуть мати міжнародний характер, що пояснюється не тільки розміром ринку, але й суттєвим зниженням ризику викриття.

Метою дослідження є розвиток РОП до оцінки клієнта та розробка практичних рекомендацій із визначення рівня його ризику при фінансовому моніторингу на ринку землі та нерухомого майна.

Для досягнення визначеної мети використано систему загальнонаукових і спеціальних методів дослідження, особливу увагу зосереджено на створенні карти ризиків, експертному оцінюванні (ранжуванні) та оптимізаційному моделюванні. На основі методичних матеріалів Держфінмоніторингу з виконання умов фінансового моніторингу на ринку нерухомого майна [229; 307; 333] окреслено напрями визначення високого рівня ризику клієнта.

Виконаний Держфінмоніторингом Звіт із секторальної оцінки ризиків на ринку нерухомості для відмивання коштів [165] показав, що на ринку купівлі-продажу нерухомого майна використовуються різноманітні методи, механізми та інструменти, переважна більшість з яких можуть рахуватися цілковито легальними, однак в них використовуються кошти нелегального походження.

Становлення позицій спеціально визначених СПФМ за законом 2014 року [303] відбувалось поступово. Субекти, що здійснюють діяльність на ринку нерухомості, для запобігання ВК/ФТРЗ зобов'язані послуговуватися певними заходами обачності при оцінці ризиків як теперішніх, так і наявних клієнтів та зобов'язані забезпечувати виявлення фінансових операцій, що підлягають фінансовому моніторингу, при купівлі продажу нерухомості.

Оцінювання ризику клієнта здійснюється тепер СПФМ за відповідними критеріями, зокрема, за типом клієнта, географічним розташуванням держави реєстрації клієнта або установи, через яку він здійснює передачу (отримання) активів, і видом товарів, послуг, які клієнт отримує.

Аналіз авторами найбільш поширених методів та схем, дав право виокремити риси проведення ризикових операцій на ринку нерухомості, що можуть свідчити про перспективу проведення операцій з метою легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, або тих, що пов'язані з такими діями.

Міністерство фінансів разом з Держфінмоніторингом [229; 307] рекомендує ріелторам для виявлення фінансових операцій, що під-

лягають фінансовому моніторингу при укладанні угод звертати увагу на клієнтів, які підконтрольні нерезиденту і є новоствореним підприємством спеціально для придбання об'єкта нерухомості, є фізичною особою віком до 25 або понад 70 років, здійснення діяльності відбувається тільки через представників, розрахунок за операцію чиниться готівковими коштами та за ціною, що суттєво відрізняється від ринкової, та ін.

При проведенні операцій з нерухомим майном слід визначати походження капіталів і враховувати їх зв'язок з країнами, віднесеніми КМУ до переліку офшорних зон або тих, що підтримують міжнародну терористичну діяльність.

Нерухомість – це капітал, який зрощений із землею. Це означає, що цінність та вартість нерухомості обумовлена її прямою залежністю від землі [165]. Злочинність на ринку землі має економічну природу, яка виражається через земельні відносини власності. Економічна цінність землі як об'єкта права власності обумовлена тим, що її використання приносить додану вартість (земельну ренту). Визначальною ознакою цієї групи злочинів є заподіяння шкоди економічним інтересам землевласників і землекористувачів. Сукупний розмір хабарів, отриманих «в обмін на землю» чиновниками, яких викрили детективи НАБУ, перевищує 2,5 млн грн, 70 тис. дол. США та 300 тис. євро [165]. Ці кошти, з-поміж іншого, вимагалися та одержані посадовцями за позитивне «вирішення питань» про виділення чи передачу в оренду земельних ділянок. Як приклад, за даними розслідування детективами НАБУ голова сільради населеного пункту Васильківського району Київської області вимагав та отримав 300 тис. євро та 10 тис. дол. США за «вирішення питання» про надання в оренду земельних ділянок загальною площею 26 га [165].

Співробітники Служби безпеки України у лютому 2018 року під час реалізації комплексу завдань із контррозвідувального захисту інтересів держави у сфері інформаційної безпеки заблокували механізм незаконного відчуження нерухомості з використанням державних електронних інформаційних ресурсів.

Для попередження та протидії ВК/ФТРЗ на ринку нерухомого майна запропоновано врахувати основні критерії оцінки ризику клієнта за географічним розташуванням держави, типом клієнта та діловими стосунками для інтегрованого автоматизованого визначення рівня ризику клієнта. Розроблено шкалу рейтингування (вартості) критеріїв ризику та проведено оцінку клієнтів з високим ризиком на конкретних прикладах порушень законодавства з питань фінансового моніторингу на ринку нерухомого майна [103; 116; 117; 165].

На основі розрахунків у програмному продукті, системі підтримки ухвалення рішень Decision Making Helper [117] визначено рівень ризику для клієнтів та запропоновано рекомендації для запобіжних дій СПФМ на ринку нерухомості.

Доведено доцільність автоматизації процесу оцінки ризику клієнта для скорочення часу на ухвалення рішення щодо попередження порушень у сфері легалізації доходів і відмивання коштів.

Кримінальне середовище має істотний вплив на репутацію, фінансові показники та діяльність СПФМ сектору землі та нерухомого майна, його потенційних бенефіціарів та/або осіб, пов'язаних з суб'єктами фінансового моніторингу, що треба враховувати у протидії легалізації доходів.

## **2.4. Ризики у сфері венчурного підприємництва**

В економічно розвинутих країнах венчурне інвестування є важливим механізмом в національній системі інновацій. У загальному значенні світової економіки венчурними інвестиціями є інвестиції в проекти технологій з певним ризиком для створення і впровадження новітніх продуктів. Такі інвестиції відрізняються від сучасного кредитування тим, що їх не треба повертати. Саме особисті кошти засновників зазвичай є головним джерелом формування майна венчурних компаній. Проте, нажаль, такої категорії коштів часто не достатньо для реалізації капіталоємної інноваційної підприємницької