

ILZE ZNOTIŅA,

zvērīnāta advokāte, partnere birojā “Deloitte Legal”

KRĀPŠANAS RISKI NEKUSTAMO ĪPAŠUMU ATSAVINĀŠANAS DARĪJUMOS

1. Ir biznesa industrijas, kas ir vairāk ievainojamas nekā citas, un viena no tām ir nekustamo īpašumu nozare, kurā dažādu veidu krāpniecība tiek konstatēta pastāvīgi.
2. Nekustamā īpašuma nozare arī ir pelnījusi detalizētu izpēti sakarā ar tajā sastopamajiem liela apjoma naudas darījumiem, tās nozīmīgo sociālo ietekmi, kā arī ievērojot būtisko naudas atmazgāšanas un, atsevišķos gadījumos - teroristu finansēšanas un nodokļu krāpšanas shēmu, fiksēšanu.
3. Šī sektora ļaunprātīga izmantošana var radīt politisko, institucionālo un ekonomisko nestabilitāti. Turklāt, pateicoties nekustamā īpašuma tirgus starptautiskajam raksturam, nereti nekustamo īpašumu darījumus, kas saistīti ar naudas atmazgāšanu ir sarežģīti identificēt.
4. Noziedznieki var būt ieinteresēti šāda veida nekustamā īpašuma darījumos gan personīgā dzīvesveida, gan tradicionāli nekustamā īpašuma kā pelnošas investīcijas dēļ.
5. Parasti krāpšana un naudas atmazgāšana konstatējama tādos nekustamā īpašuma darījumos, kur notikusi:
 - a) trešo personu iesaiste;
 - b) hipotekārās kredīta ņemšana;
 - c) manipulācija ar īpašuma vērtības;
 - d) čaulas vai ofšora kompānijas iesaiste;
 - e) profesionāļu jeb "vārtsargu" iesaiste šajos procesos.
6. Minētās pazīmes neveido izsmeļošu sarakstu. Tāpat jāatceras, ka jebkurš naudas atmazgāšanas gadījums, tiek mēģināts slēpt aiz labticīga darījuma, tādēļ tā identificēšana var atšķirties.
7. Tā kā starptautiskais standarts šajā jomā galvenokārt ir vērsta uz prevenciju, ir svarīgi uzsvērt divu veidu pasākumus: 1) ziņošana par aizdomīgiem darījumiem, pirms tie ir pabeigti, lai izvairītos no tā, ka nauda tiek iepludināta ekonomikā; un 2) analīze no šiem darījumiem gadījumos, ja tas ir iespējams, lai atklātu aizdomīgu darbību, lai atklātu šādu darbību.

ILZE ZNOTIŅA ir zvērīnāta advokāte un partnere birojā “Deloitte Legal”, ACFE (*Association of Certified Fraud Administrators*) biedre un Rīgas Juridiskās augstskolas lektore. Vairāk nekā 13 gadu pieredze jautājumos, kuri saistīti ar uzņēmējdarbības tiesisko regulējumu, īpaši padziļināti tiesvedībā un šķīrējtiesas procesā, nekustamo īpašumu tiesībās, maksātspējas tiesībās. Vadījusi mācību un praktiskus seminārus Latvijā, Lietuvā un Igaunijā. Autore vairākām publikācijām.