

ОБОВ'ЯЗКОВИЙ ФІНАНСОВИЙ МОНІТОРИНГ ОПЕРАЦІЙ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Відповідно до Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму» [1] до фінансових операцій, що підлягають обов'язковому фінансовому моніторингу належать операції, сума яких дорівнює або перевищує 150000 грн. Операції на ринку житлової нерухомості відносять до фінансових послуг (Закон України «Про фінансові послуги та ринок фінансових послуг» [2]), які надають шляхом зарахування готівки від фізичної або юридичної особи на рахунок управителя Фонду фінансування будівництва (ФФБ), що може бути фінансовою установою, з подальшим перерахуванням грошових коштів третій особі (забудовнику) для виконання будівельних робіт за договором [3]. Таким чином, ця послуга відповідає хоча б одній з умов, віднесення послуги до обов'язкового фінансового моніторингу, що зазначені в статті 15 Закону [1]. Також зауважено, вартість операцій з фінансування житла загалом завжди перевищує встановлений ліміт, бо цінова політика об'єктів інвестування в новобудові знаходиться в діапазоні від 130000 до 1000000 грн., або навіть більше, в залежності від місця розташування, комфорту та інших характеристик житла.

Отже, кожна друга операція на ринку житлової нерухомості автоматично перевіряється відповідними органами на можливість відмивання коштів або фінансування тероризму. Така побудова відносин

держави та фінансових установ, що надають фінансові послуги на ринку житлової нерухомості створює перепони, які уповільнюють потік грошових коштів від інвестора до забудовника.

Для вирішення цієї проблеми контролюючі державні органи повинні переглянути ліміт операції, що підлягають обов'язковому фінансовому моніторингу, а саме збільшити його на законодавчому рівні. Такі зміни є обґрунтованими з огляду на сучасні економічні реалії. Суттєві зміни до Закону були внесені ще в 2010 році [1]. А за 6 останніх років грошовий еквівалент гривні до іноземної валюти значно змінився [4]. На теперішній час 150000 грн. не відповідають тим 150000 грн., що були 6 років тому, хоча в іноземній валюті вартість товару залишилась незмінною. Встановлення нового ліміту повинно передбачати курсові коливання, бо фактично кількість товару, який можна придбати за 150000 грн. зменшилась, а значить і сума повинна зрости.

Також нові впровадження в системі фінансового моніторингу повинні передбачати спрощену перевірку фінансових послуг, які передбачають багатосуб'єктне цільове перерахування коштів. Саме цільова складова носить важливий характер. Якщо кошти спрямовані на купівлю будівельних матеріалів або оплату послуг забудовника – фінансовий моніторинг не повинен здійснювати перевірку, бо гарантованість виконання цієї операції лежить на Нацкомфінпослуг [5], який реєструє учасників цього ринку та перевіряє їх надійність.

Отже, система існуючого обов'язкового фінансового моніторингу операцій на ринку фінансових послуг не відповідає сучасній економічній ситуації і потребує змін. По-перше, існує необхідність збільшення критичної суми, бо кожна операція на ринку житлової нерухомості стикається з потребою автоматичної перевірки, що перешкоджає вчасному грошовому її забезпеченні. По-друге, перерахування коштів через посередника (управителя) не повинно бути об'єктом дослідження органами державної влади у разі цільового їх використання та

попередньої перевірки іншими суб'єктами влади. Подолання зазначених проблем дозволить прискорити процедуру надання фінансових послуг на ринку житлової нерухомості та підвищити якість грошового потоку від їх власника до забудовника.

Література

1. Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму : Закон України від 14.10.2014 № 1701-VI // Відомості Верховної Ради. – 2014. № 46. – С. 2048.
2. Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг : Закон України від 15.01.2015 № 123-VIII // Відомості Верховної Ради. – 2015. - № 10. – С. 64.
3. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 04.07.2013 № 402-VII // Відомості Верховної Ради. – 2013. № 48. – С. 682.
4. Ігнатова О.М. Статистичний аналіз впливу надходжень кредитних ресурсів від МВФ на коливання курсу національної грошової одиниці в Україні / О. М. Ігнатова, Т. С. Григораш // Журнал Молодий вчений. - 2015. - № 1 (16). - С. 96-99.
5. Офіційний сайт Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://nfp.gov.ua/content/derzhavniy-reestr.html>