

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ ΚΥΠΡΟΥ

ΟΙ ΠΕΡΙ ΤΗΣ ΠΑΡΕΜΠΟΔΙΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΠΟΛΕΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΠΑΡΑΝΟΜΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΝΟΜΟΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΚΑΤΑΠΟΛΕΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΤΡΟΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 2007-2018

ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ:

Νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας

Η νομιμοποίηση εσόδων είναι η διαδικασία μέσω της οποίας πρόσωπα, τα οποία απέκτησαν έσοδα από παράνομες δραστηριότητες, επιχειρούν να αποκρύψουν την πραγματική προέλευση τους. Εφόσον το επιτύχουν, διατηρούν τον έλεγχο επί των παράνομων αυτών εσόδων και παρέχουν νόμιμη κάλυψη για την πηγή των κεφαλαίων τους.

Η νομιμοποίηση εσόδων ή άλλως το ξέπλυμα βρώμικου χρήματος είναι ένα φαινόμενο το οποίο επηρεάζει όλα τα κράτη. Οι εγκληματίες, στην προσπάθειά τους να αποκρύψουν την πηγή των παράνομων εσόδων τους, δύναται να χρησιμοποιήσουν τόσο τα τραπεζικά ιδρύματα όσο και ένα μεγάλο αριθμό επαγγελματιών, οι οποίοι χωρίς να το γνωρίζουν, τους βοηθούν στη νομιμοποίηση των παράνομων κεφαλαίων τους.

Στις περισσότερες περιπτώσεις, τα πρόσωπα τα οποία προβαίνουν σε συγκαλυψη εσόδων, επιδιώκουν να εμπλέξουν και άλλους, συχνά εν αγνοία τους, όπως δικηγόρους, λογιστές, εμπόρους πολύτιμων μετάλλων και ράβδων χρυσού, χρηματιστές, κτηματομεσίτες και άλλους.

Επομένως, η καταπολέμηση του εγκλήματος προϋποθέτει την παρεμπόδιση της νομιμοποίησης εσόδων, εφόσον καθιστά την εγκληματική δραστηριότητα μη ελκυστική, αλλά και τη χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας.

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Τα κράτη μέλη της ΕΕ όπως και τρίτες χώρες, σε μια προσπάθεια να παρεμπόδισουν τη χρησιμοποίηση του χρηματοπιστωτικού συστήματος και ενός μεγάλου αριθμού επαγγελματιών και υπηρεσιών, έχουν θεσπίσει νομοθεσία η οποία προνοεί, ανάμεσα σε άλλα, την ίδρυση Εποπτικών Αρχών

και τον καθορισμό εκείνων των διαδικασιών που πρέπει να τηρούνται από τους επαγγελματίες.

Ο διακυβερνητικός οργανισμός FATF (Financial Action Task Force) ετοίμασε έκθεση την οποία ανάρτησε στην ιστοσελίδα του αναφορικά με τους κινδύνους που ενδέχεται να αντιμετωπίζει ο τομέας των επαγγελματιών κτηματομεσιτών και περιλαμβάνει τα μέτρα που πρέπει να υιοθετούνται από τους επαγγελματίες του τομέα για αντιμετώπιση τους και καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες. Η έκθεση βρίσκεται στον ακόλουθο σύνδεσμο:

<http://www.fatfgafi.org/publications/fatfrecommendations/documents/fatfguidanceontherisk-basedapproachforrealestateagents.html>

Οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Οι σχετικές Οδηγίες του Συμβουλίου αναφέρουν τις υποχρεώσεις των κρατών μελών για την καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες.

Οι εν λόγω Οδηγίες απαριθμούν ένα μεγάλο αριθμό επαγγελματιών και υπηρεσιών, τα οποία δύναται να χρησιμοποιηθούν από τους παρανομούμενους. Ένα από αυτά τα «ευάλωτα» επαγγέλματα είναι αυτό του κτηματομεσίτη.

Εσωτερική Νομοθεσία (Οι Περί της Παρεμπόδισης και Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Παράνομες Δραστηριότητες Νόμοι του 2007-2018)

Κύριος σκοπός του Νόμου είναι ο καθορισμός προληπτικών μέτρων που πρέπει να εφαρμόζονται καθώς και η ποινικοποίηση της συγκάλυψης εσόδων, που προέρχονται από όλα τα σοβαρά ποινικά αδικήματα και η πρόνοια για την κατάσχεση των εσόδων αυτών, με στόχο την αποστέρηση των εγκληματιών από τα κέρδη των εγκλημάτων τους. Οι κυριότερες πρόνοιες των **Περί της Παρεμπόδισης και Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Παράνομες Δραστηριότητες Νόμοι του 2007-2018** που ισχύουν στην Κύπρο είναι:

Καθορισμένα Αδικήματα (Άρθρο 3 του Νόμου)

Ο Νόμος εφαρμόζεται σε σχέση με αδικήματα τα οποία αναφέρονται ως καθορισμένα αδικήματα και τα οποία αποτελούνται από:

- A. αδικήματα νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες
- B. γενεσιουργά αδικήματα.

Αδικήματα νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες (Άρθρο 4 του Νόμου)

Σύμφωνα με το Νόμο, κάθε πρόσωπο το οποίο ενώ

α. γνωρίζει ή
β. όφειλε να γνωρίζει ότι οποιασδήποτε μορφής περιουσία αποτελεί έσοδο από τη διάπραξη γενεσιουργού αδικήματος,

- I. Μετατρέπει, μεταβιβάζει ή μετακινεί τέτοια περιουσία με σκοπό να αποκρύψει ή να συγκαλύψει την παράνομη προέλευσή της ή να παρέχει βοήθεια ή καθοδήγηση σε οποιοδήποτε πρόσωπο, το οποίο είναι αναμειγμένο στη διάπραξη του γενεσιουργού αδικήματος, για να αποφύγει τις νομικές συνέπειες των πράξεών του,
- II. Αποκρύπτει ή συγκαλύπτει την αληθή φύση, την πηγή, τον τόπο, τη διάθεση, την κίνηση, τα δικαιώματα σε σχέση με περιουσία ή με την κυριότητα αυτή,
- III. Αποκτά, κατέχει ή χρησιμοποιεί τέτοια περιουσία,
- IV. Συμμετέχει, συμπράττει, συνεργάζεται, συνωμοτεί για να διαπραχθεί ή αποπειράται να διαπράξει και παρέχει συνδρομή και βοήθεια, καθοδήγηση ή συμβουλή στη διάπραξη οποιωνδήποτε από τα αδικήματα που αναφέρονται πιο πάνω,
- V. Παρέχει πληροφορίες σχετικά με έρευνες που γίνονται για αδικήματα νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες με σκοπό να δυνηθεί το πρόσωπο που αποκόμισε όφελος από τη διάπραξη γενεσιουργού αδικήματος να διατηρήσει τα έσοδα ή τον έλεγχο των εσόδων από τη διάπραξη του εν λόγω αδικήματος,

διαπράττει αδίκημα τιμωρούμενο με φυλάκιση 14 ετών ή με χρηματική ποινή €500,000 ή και με τις δύο αυτές ποινές στην περίπτωση Α πιο πάνω, ή με φυλάκιση 5 ετών ή με χρηματική ποινή €50,000 ή και με τις δύο αυτές ποινές στην περίπτωση Β πιο πάνω.

Γενεσιουργά αδικήματα (Άρθρο 5 του Νόμου)

Γενεσιουργό αδίκημα είναι οποιοδήποτε αδίκημα καθορίζεται ως ποινικό αδίκημα από νόμο της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Μονάδα Καταπολέμησης Αδικημάτων Συγκάλυψης (ΜΟΚΑΣ)

Σύμφωνα με το Νόμο, εγκαθιδρύθηκε το 1996 , η Μονάδα Καταπολέμησης Αδικημάτων Συγκάλυψης. Απαρτίζεται από δικηγόρους της Δημοκρατίας από το Γραφείο του Γενικού Εισαγγελέα, αστυνομικούς, τελωνειακούς λειτουργούς και οικονομικούς αναλυτές. Της Μονάδας προΐσταται εκπρόσωπος του Γενικού Εισαγγελέα. Σύμφωνα με το άρθρο 54 του Νόμου, η Μονάδα μεταξύ άλλων –

α. Είναι υπεύθυνη για τη συλλογή, ταξινόμηση, αξιολόγηση και ανάλυση ύποπτων συναλλαγών σε σχέση με αδικήματα νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες, σχετιζόμενα γενεσιουργά αδικήματα και αδικήματα χρηματοδότησης της τρομοκρατίας

β. διαβιβάζει στην αστυνομία και σε άλλες κρατικές υπηρεσίες, όπως το τμήμα φορολογίας και το τμήμα τελωνείων, όταν το κρίνει σκόπιμο, πληροφορίες και στοιχεία :

για σκοπούς διεξαγωγής ανακρίσεων εφ' όσον υπάρχουν εύλογες υποψίες ότι έχει διαπραχθεί αδίκημα νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες, άλλα αδικήματα ή αδικήματα χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, ή /και για σκοπούς πληροφόρησης

γ. Εκδίδει οδηγίες για την καλύτερη άσκηση των αρμοδιοτήτων της

δ. Συνεργάζεται με άλλες αντίστοιχες μονάδες του εξωτερικού για σκοπούς ανάλυσης πληροφοριών και/ή διερεύνησης αδικημάτων νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες με την ανταλλαγή πληροφοριών

ε. διεξάγει έρευνες για εντοπισμό παράνομων εσόδων και άλλων συναφών περιουσιακών στοιχείων, τα οποία δύναται να αποτελέσουν αντικείμενο διατάγματος δέσμευσης ή/και δήμευσης

ζ. δίδει εντολή προς υπόχρεη οντότητα για την αναστολή ή τη μη εκτέλεση συναλλαγής ή τον έλεγχο της κίνησης τραπεζικού λογαριασμού, όταν υπάρχει εύλογη υποψία ότι η συναλλαγή σχετίζεται με νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή χρηματοδότηση της τρομοκρατίας για σκοπούς ανάλυσης ύποπτης συναλλαγής ή για μελλοντική έκδοση ή εγγραφή διατάγματος δέσμευσης ή δήμευσης περιουσίας

η. η εντολή για αναβολή ή μη εκτέλεση συναλλαγής δυνατό να ισχύει μέχρι επτά (7) εργάσιμες μέρες, αλλά η ισχύς της δύναται να ανανεωθεί για περίοδο που δεν υπερβαίνει συνολικά τις 30 εργάσιμες μέρες.

Η Μονάδα δύναται να αποταθεί στο Δικαστήριο και να εξασφαλίσει διατάγματα παγώματος και δήμευσης χρημάτων ή ακίνητης περιουσίας, όπως επίσης διατάγματα αποκάλυψης πληροφοριών.

Αδικήματα σε σχέση με αποκάλυψη πληροφοριών (Άρθρο 48 του Νόμου)

Αποτελεί αδίκημα όταν οποιοδήποτε πρόσωπο επηρεάζει δυσμενώς έρευνες και ανακρίσεις σε σχέση με καθορισμένα αδικήματα προβαίνοντας σε αποκάλυψη, ότι διαβιβάστηκαν, διαβιβάζονται ή θα διαβιβαστούν πληροφορίες σχετικά με ύποπτες συναλλαγές στη ΜΟΚΑΣ είτε στο ύποπτο πρόσωπο είτε σε οποιοδήποτε τρίτο μέρος, γνωρίζοντας ή έχοντας την υποψία ότι οι αρχές διεξάγουν τέτοια ανάκριση και έρευνα. Η παράνομη αποκάλυψη πληροφοριών υπό τις περιστάσεις αυτές τιμωρείται με ποινή φυλάκισης που δεν υπερβαίνει τα 2 έτη ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τις 50,000 ευρώ ή και τις δύο αυτές ποινές.

Εποπτικές Αρχές (Άρθρο 59 του Νόμου)

Σύμφωνα με τον Τροποποιητικό Νόμο της 3^{ης} Απριλίου 2018 του Περί της Παρεμπόδισης και Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Παράνομες Δραστηριότητες Νόμου, ως Εποπτική Αρχή για τις επαγγελματικές δραστηριότητες των κτηματομεσιτών στην Κύπρο ορίστηκε το Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών Κύπρου, το οποίο είναι παράλληλα υπεύθυνο για την καθοδήγηση και την επιμόρφωση των κτηματομεσιτών σε θέματα ξεπλύματος παράνομου χρήματος και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας.

Σύμφωνα με το Νόμο, βασικό καθήκον του Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών Κύπρου είναι να εποπτεύει την εφαρμογή του σχετικού Νόμου, να εκδίδει, κατά την κρίση του, οδηγίες ή εγκυκλίους προς τα πρόσωπα που υπόκεινται στην εποπτεία του και που είναι δεσμευτικές και υποχρεωτικές ως προς την εφαρμογή τους και να βοηθά στη συμμόρφωση τους ως προς τις πρόνοιες του σχετικού Νόμου.

Τα μέλη του Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών Κύπρου θα πρέπει να λαμβάνουν τα κατάλληλα μέτρα ώστε να εντοπίζουν και να εκτιμούν τους κινδύνους νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες που διατρέχουν, περιλαμβανομένων των κινδύνων που σχετίζονται με τους πελάτες, τις χώρες, τις συναλλαγές ή τις γεωγραφικές περιοχές των πελατών τους.

Επίσης, τα μέλη θα πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικά όταν προσεγγίζονται από πελάτες οι οποίοι επιθυμούν την αγορά ακινήτου στην Κύπρο για σκοπούς απόκτησης της κυπριακής ιθαγένειας και να εφαρμόζουν διεξοδικά τις υποχρεώσεις για αναγνώριση του πελάτη.

Το Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών Κύπρου δύναται να πραγματοποιεί από καιρό εις καιρό αιφνίδιες επισκέψεις σε διάφορα κτηματομεσιτικά γραφεία ανά το παγκύπριο για σκοπούς ελέγχου και συμμόρφωσης των μελών ως προς τη σχετική Νομοθεσία και τις Εγκυκλίους.

ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ ΚΥΠΡΟΥ

Διαδικασίες για πρόληψη των αδικημάτων νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας (Άρθρο 58 του Νόμου)

A. Σύμφωνα με το άρθρο 58 του Νόμου, όλα τα μέλη του Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών Κύπρου πρέπει να εφαρμόζουν τις πιο κάτω διαδικασίες σε σχέση με τις υπηρεσίες που προσφέρουν:

- I. Διαδικασίες προσδιορισμού ταυτότητας πελάτη
- II. Διαδικασίες για τήρηση αρχείου
- III. Διαδικασίες εσωτερικής αναφοράς και αναφοράς στη ΜΟΚΑΣ

- IV. Τον εσωτερικό έλεγχο, την αξιολόγηση και τη διαχείριση κινδύνου με σκοπό την παρεμπόδιση της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας
- V. Την ενδελεχή εξέταση κάθε συναλλαγής που κρίνεται ότι εκ της φύσεως της είναι δυνατόν να συνδεθεί με αδικήματα νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, πχ, συναλλαγές που πραγματοποιούνται χωρίς προφανή οικονομικό ή σαφή νόμιμο λόγο

Β. Όλα τα μέλη θα πρέπει να λαμβάνουν από καιρό εις καιρό τα κατάλληλα μέτρα για ενημέρωση εκείνων των εργοδοτουμένων τους των οποίων τα καθήκοντα περιλαμβάνουν τη διεξαγωγή κτηματομεσιτικών δραστηριοτήτων σχετικά με:

- τις διαδικασίες I – V
- τη σχετική Νομοθεσία, τις Οδηγίες που εκδίδει η αρμόδια Εποπτική Αρχή και οποιεσδήποτε σχετικές Οδηγίες της Ε.Ε

VI. Οποιοσδήποτε άλλες κατάλληλες διαδικασίες εσωτερικού ελέγχου και επικοινωνίας που σκοπεύουν στην πρόληψη ή στην αποτροπή νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες

Γ. φροντίζουν από καιρό σε καιρό για την εκπαίδευση των εργοδοτουμένων τους πάνω σε θέματα αναγνώρισης και χειρισμού εκείνων των συναλλαγών που φαίνονται ύποπτες.

A. Η βασική απαίτηση προσδιορισμού ταυτότητας

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου, απαιτείται από όλα τα πρόσωπα που διεξάγουν κτηματομεσιτικές υπηρεσίες, όπως εφαρμόζουν διαδικασία προσδιορισμού ταυτότητας των πελατών τους (Η διαδικασία αυτή στις Οδηγίες αποκαλείται επιβεβαίωση ταυτότητας). Αν δεν εξασφαλίζονται ικανοποιητικά στοιχεία ταυτότητας εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, τότε η επιχειρηματική σχέση ή η μεμονωμένη συναλλαγή δεν θα αναπτύσσεται περαιτέρω. Σε ορισμένες περιστάσεις η παράλειψη του πελάτη να παρέχει ικανοποιητικά στοιχεία ταυτότητας μπορεί από μόνη της να οδηγήσει σε υποψία ότι ενέχεται σε νομιμοποίηση εσόδων.

Αν ένα μέλος υποψιάζεται ότι υποψήφιος πελάτης ενέχεται σε νομιμοποίηση εσόδων, μπορεί να αρνηθεί να ενεργήσει για λογαριασμό του, ωστόσο έχει υποχρέωση να υποβάλει Έκθεση ύποπτης συναλλαγής στην ΜΟΚΑΣ. Στην περίπτωση αυτή δεν είναι αναγκαία η διαδικασία προσδιορισμού ταυτότητας. Επίσης, δεν θα πρέπει να κοινοποιηθεί οτιδήποτε στον υποψήφιο πελάτη ή σε άλλο τρίτο πρόσωπο.

Εξαιρούνται από τις πρόνοιες του Νόμου εκείνα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα για τα οποία υπάρχουν εύλογες αιτίες ότι υπόκεινται στον Νόμο. Η εξαίρεση αυτή δεν ισχύει στις περιπτώσεις όπου ο πελάτης είναι πιστωτικό ή

χρηματοπιστωτικό ίδρυμα σε άλλη χώρα, περιλαμβανομένων κρατών της Ε.Ε. (Άρθρο 63 - Εξαιρέσεις).

I. Διαδικασίες προσδιορισμού ταυτότητας (Άρθρο 60 του Νόμου)

Τα μέλη οφείλουν να εξακριβώσουν, με αποδεικτικά στοιχεία, την ταυτότητα των προσώπων που συναλλάσσονται μαζί τους.

Ο Νόμος απαιτεί την εξακρίβωση της ταυτότητας πελάτη το συντομότερο δυνατό αμέσως μετά την πρώτη επαφή για σύναψη επιχειρηματικής σχέσης ή την εκτέλεση μεμονωμένης συναλλαγής. Σε όλες τις περιπτώσεις, τα μέλη αναμένεται ότι θα ζητήσουν και θα πάρουν επαρκή αποδεικτικά στοιχεία της ταυτότητας των πελατών τους πριν την εκτέλεση οποιωνδήποτε συναλλαγών για τον πελάτη.

Τα μέλη πρέπει να ικανοποιούνται ότι συναλλάσσονται με ένα πραγματικό πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) και να εξακριβώνουν την ταυτότητα όλων των φυσικών προσώπων που είναι εξουσιοδοτημένα να ενεργούν εκ μέρους του πελάτη (Άρθρο 65).

Όπου είναι δυνατόν, να διευθετείται προσωπική συνέντευξη με τον πελάτη.

Μη κάτοικοι Κύπρου

Για τους ξένους πελάτες, μπορεί να δοθεί το διαβατήριό ή η εθνική τους ταυτότητα. Επίσης, θα πρέπει να εξακριβώνεται η ταυτότητα και η μόνιμη διεύθυνση μέσω ενός αξιόπιστου χρηματοπιστωτικού ιδρύματος ή επαγγελματία συμβούλου στη χώρα ή τη χώρα συνήθους διαμονής του υποψήφιου πελάτη.

Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίδεται στις περιπτώσεις όπου ο πελάτης είναι μη κάτοικος Κύπρου και με τον οποίο δεν υπάρχει προσωπική επαφή και δεν καλύπτεται από τις πρόνοιες του άρθρου 65. Οι πιθανές διαδικασίες περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- Μπορεί να χρησιμοποιηθεί ένας αξιόπιστος επαγγελματίας σύμβουλος στη χώρα του υποψήφιου πελάτη για επιβεβαίωση της ταυτότητας του.
- Μπορεί να εξασφαλιστεί αντίγραφο του διαβατηρίου του πελάτη πιστοποιημένο από δικηγόρο ή προξενείο
- Τα στοιχεία επιβεβαίωσης όπως όνομα, διεύθυνση ή επαλήθευση της υπογραφής μπορούν να ελεγχθούν και μέσω ενός αξιόπιστου πιστωτικού ιδρύματος ή επαγγελματία συμβούλου στη χώρα του υποψήφιου πελάτη.

Πρόσωπα με νομική προσωπικότητα (εταιρείες)

Λόγω των δυσκολιών που υπάρχουν στη διαπίστωση των πραγματικών μετόχων/ιδιοκτητών και της πολυπλοκότητας των οργανώσεων και των δομών τους, οι νομικές οντότητες και τα καταπιστεύματα αποτελούν ένα από τα πιο πιθανά μέσα για το ξέπλυμα παράνομου χρήματος, ειδικότερα όταν προβάλλουν νομιμοφανείς εμπορικές εργασίες.

Πριν τη σύναψη οποιασδήποτε συναλλαγής, τα μέλη θα πρέπει να διεξάγουν έρευνα στο γραφείο του Επίσημου Παραλήπτη και Εφόρου Εταιρειών ή να ζητούν πληροφορίες από άλλες πηγές ώστε να βεβαιώνονται ότι η εταιρεία δεν βρίσκεται στο στάδιο της διάλυσης ή εκκαθάρισης ή διαγραφής από το μητρώο του Επίσημου Παραλήπτη και Εφόρου Εταιρειών. Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δίδεται επίσης στη διασφάλιση ότι οποιοδήποτε πρόσωπο που ισχυρίζεται ότι ενεργεί για λογαριασμό του είναι όντως εξουσιοδοτημένο να το πράττει.

Τονίζεται ότι εάν σε μεταγενέστερο στάδιο υπάρξουν διαφοροποιήσεις στη δομή ή το ιδιοκτησιακό καθεστώς της εταιρείας ή εγερθούν υποψίες από αλλαγές στη φύση των συναλλαγών της εταιρείας, τότε επιβάλλεται όπως γίνει περισσότερος έλεγχος για διαπίστωση της φύσης και των επιπτώσεων αυτών των αλλαγών.

Εταιρείες και συνεταιρισμοί

Στις περιπτώσεις που γίνονται συναλλαγές για λογαριασμό εγχώριων εταιρειών, η ακολουθούμενη διαδικασία πρέπει να επιδιώκει την εξακρίβωση της ταυτότητας:

- I. της εταιρείας
- II. τουλάχιστον ενός συμβούλου/διευθυντή της εταιρείας
- III. στις περιπτώσεις ιδιωτικών εταιρειών, των κύριων πραγματικών μετόχων/ιδιοκτητών της εταιρείας

Συνήθως δεν απαιτούνται περαιτέρω μέτρα επιβεβαίωσης της ταυτότητας, πέραν των συνήθων εμπορικών πρακτικών, όταν ο υποψήφιος πελάτης είναι:

- Εταιρεία εισηγμένη σε αναγνωρισμένο Χρηματιστήριο Αξιών ή
- Είναι γνωστό ότι πρόκειται για θυγατρική τέτοιας εταιρείας

Το μέλος πρέπει, επίσης, να ζητά και να παίρνει τα ακόλουθα έγγραφα:

- Αντίγραφο της τελευταίας Έκθεσης και των λογαριασμών
- Αντίγραφο του πιστοποιητικού εγγραφής/εμπορικών δραστηριοτήτων
- Το ιδρυτικό και καταστατικό της εταιρείας
- Στις περιπτώσεις αλλοδαπών εταιρειών που έχουν εγγραφεί στην Κύπρο, πρέπει να προσκομίζεται αντίγραφο της σχετικής έγκρισης που παραχωρεί η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου. Η ταυτότητα οποιωνδήποτε αλλοδαπών που συνδέονται με τέτοιες εταιρείες πρέπει

να εξακριβώνεται βάσει της διαδικασίας που καθορίζεται για πελάτες μη μόνιμους κατοίκους Κύπρου.

Επίσης, μπορεί το μέλος να προβεί σε έρευνα οικονομικού ιστορικού ή να εξασφαλίσει συστατική επιστολή από τράπεζα ή άλλο επαγγελματία σύμβουλο.

B. Διαδικασία τήρησης Αρχείων (Άρθρο 68)

Σύμφωνα με το άρθρο 68, απαιτείται από τα μέλη του Συνδέσμου να τηρούν αρχεία αναφορικά με

- 1. τον προσδιορισμό της ταυτότητας του πελάτη και**
- 2. στοιχεία των συναλλαγών**

για χρήση ως αποδεικτικά στοιχεία σε πιθανή διερεύνηση αδικήματος νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες.

Τα εν λόγω αρχεία θα πρέπει να τηρούνται για περίοδο τουλάχιστον 5 ετών από την ημερομηνία κατά την οποία η σχετική εργασία ή όλες οι δραστηριότητες που διεξάγονται κατά τη διεκπεραίωση των συναλλαγών έχουν ολοκληρωθεί.

Σύμφωνα με το Νόμο, η ημερομηνία κατά την οποία η σχέση με τον πελάτη έχει λήξει είναι η ημερομηνία:

- διεξαγωγής μιας μεμονωμένης συναλλαγής ή της τελευταίας μιας σειράς μεμονωμένων συναλλαγών
- τερματισμού της επιχειρηματικής σχέσης
- αν η επιχειρηματική σχέση δεν έχει λήξει επίσημα, η ημερομηνία διεξαγωγής της τελευταίας συναλλαγής.

Τα αρχεία που ετοιμάζονται και τηρούνται θα πρέπει να είναι τέτοια ώστε να ικανοποιούνται οι απαιτήσεις της νομοθεσίας, αρμόδια τρίτα πρόσωπα να είναι σε θέση να αξιολογήσουν την τήρηση των διαδικασιών και οποιαδήποτε συναλλαγή που πραγματοποιείται μέσω του γραφείου να μπορεί να αναπαρασταθεί.

Ο λόγος είναι ότι τα μέλη είναι δυνατόν να κληθούν να ικανοποιήσουν οποιοσδήποτε έρευνες της ΜΟΚΑΣ ή δικαστικά διατάγματα που απαιτούν την αποκάλυψη πληροφοριών.

Αναφορικά με τις συναλλαγές, θα πρέπει να τηρούνται στοιχεία για τον πελάτη, όπως όνομα και διεύθυνση, ταυτότητα, μορφή της οδηγίας και τα στοιχεία του λογαριασμού από τον οποίον εκταμιεύθηκαν τα κεφάλαια.

Μορφή αρχείων

Η τήρηση των αρχείων μπορεί να είναι σε μορφή άλλη από αυτήν των πρωτότυπων εγγράφων, όπως ηλεκτρονική και άλλη. Ο Νόμος προνοεί ότι όταν η σχετική πληροφορία περιέχεται σε ηλεκτρονικό υπολογιστή πρέπει να δίδεται σε ορατή και αναγνώσιμη μορφή.

Γ. Αναγνώριση και Αναφορά Ύποπτων Συναλλαγών

Αναγνώριση ύποπτων συναλλαγών

Είναι δύσκολο να δοθεί ο ορισμός της ύποπτης συναλλαγής εφόσον τα είδη των συναλλαγών από μέρους των προσώπων που προβαίνουν σε νομιμοποίηση εσόδων είναι απεριόριστα. Ωστόσο, μια ύποπτη συναλλαγή είναι συχνά η συναλλαγή που δεν συνάδει με τις γνωστές, νόμιμες εργασίες ή δραστηριότητες του πελάτη ή με τις συνήθεις εργασίες για το συγκεκριμένο τύπο πελάτη. Επομένως, ο όρος «γνώριζε τον πελάτη σου» είναι πολύ σημαντικός, αφού δίδεται η ευκαιρία στο μέλος να αναγνωρίσει εάν μια συναλλαγή είναι ασυνήθης.

Οι προειδοποιητικές ενδείξεις, οι οποίες είναι δυνατόν να υποδείξουν ότι οι συναλλαγές ενός πελάτη με τον οποίο υπάρχει καθιερωμένη σχέση μπορεί να είναι ύποπτες, περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- Το μέγεθος της συναλλαγής (ή των συναλλαγών στο σύνολο τους) δεν συνάδει με τις συνήθεις δραστηριότητες του πελάτη
- Η συναλλαγή δεν είναι λογική στα πλαίσια των εργασιών ή προσωπικών δραστηριοτήτων του πελάτη
- Ο σκοπός των συναλλαγών που διεξάγει ένας πελάτης έχει αλλάξει
- Η συναλλαγή είναι διεθνούς φύσης και ο πελάτης δεν έχει οποιοδήποτε προφανή λόγο να διεξάγει εργασίες με την άλλη χώρα που εμπλέκεται στην συναλλαγή
- Όταν η πηγή των χρημάτων είναι ασαφής
- Μεγάλες ή ασυνήθιστες συναλλαγές σε μετρητά
- Αγορά και πώληση ακινήτων χωρίς σαφή σκοπό ή κάτω από συνθήκες που φαίνονται ασυνήθιστες και για τις οποίες δεν φαίνεται να υπάρχει φανερός οικονομικός σκοπός.

Ο πιο πάνω κατάλογος δεν είναι εξαντλητικός.

Αναφορά ύποπτων συναλλαγών

Σύμφωνα με το Άρθρο 27, οποιαδήποτε γνώση ή υποψία νομιμοποίησης εσόδων πρέπει να αναφέρεται πάραυτα στη ΜΟΚΑΣ. Ο Νόμος αναγνωρίζει επίσης δύναμη του Άρθρου 26, ότι σε ορισμένες περιπτώσεις είναι δυνατόν να δημιουργηθούν υποψίες μετά την ολοκλήρωση της συναλλαγής και συνεπώς επιτρέπεται η μεταγενέστερη αποκάλυψη στη ΜΟΚΑΣ, νοουμένου

ότι αυτό γίνει το συντομότερο δυνατό με πρωτοβουλία του εμπλεκόμενου προσώπου.

Παράλειψη αναφοράς (Άρθρο 27 του Νόμου)

Εάν οποιοδήποτε πρόσωπο, κατά τη διάρκεια της απασχόλησης ή του επαγγέλματος του αποκτά γνώση ή εύλογη υποψία ότι άλλο πρόσωπο ενέχεται σε διάπραξη αδικημάτων συγκαλύψης και δεν αναφέρει την υποψία του αυτή το συντομότερο δυνατόν στην ΜΟΚΑΣ, διαπράττει αδίκημα τιμωρούμενο με ποινή φυλάκισης που δεν υπερβαίνει τα 2 έτη ή με χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τις 5000 Ευρώ ή και με τις δύο αυτές ποινές.

Δ. Διαδικασίες Εσωτερικής Αναφοράς και αναφοράς στη ΜΟΚΑΣ (Άρθρο 69 – Λειτουργός Συμμόρφωσης)

Σύμφωνα με τον Νόμο, όλα τα μέλη οφείλουν να προβούν στο διορισμό ενός Λειτουργού Συμμόρφωσης. Στην περίπτωση κτηματομεσιτικών γραφείων με ένα μόνο κτηματομεσίτη, το αρμόδιο πρόσωπο μπορεί να είναι ο εν λόγω κτηματομεσίτης ή εξουσιοδοτημένο μέλος του προσωπικού του.

Τα μέλη θα πρέπει να κοινοποιούν στο Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών τα ονόματα και τις θέσεις των προσώπων που διορίζουν από καιρό σε καιρό για να ενεργούν ως Λειτουργοί Συμμόρφωσης.

Τα καθήκοντα ενός Λειτουργού Συμμόρφωσης πρέπει να περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- i. Όταν γνωρίζουν ή έχουν εύλογες υποψίες ότι χρηματικά ποσά, ανεξαρτήτως του ύψους τους, συνιστούν έσοδα από παράνομες δραστηριότητες ή σχετίζονται με τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας, διασφαλίζουν ότι ενημερώνεται άμεσα η Μονάδα, και με δική τους πρωτοβουλία υποβάλλεται σχετική έκθεση. Νοείται ότι η υποχρέωση αναφοράς περιλαμβάνει και απόπειρα διενέργειας τέτοιων συναλλαγών.
- ii. Όλες οι εν λόγω Εκθέσεις πρέπει να φυλάσσονται σε αρχείο.
- iii. Ο Λειτουργός Συμμόρφωσης λειτουργεί ως πρώτο σημείο επαφής με τη ΜΟΚΑΣ, με την έναρξη και κατά τη διάρκεια της έρευνας, εφόσον υποβληθεί η Έκθεση.
- iv. Ο Λειτουργός Συμμόρφωσης ανταποκρίνεται σε αιτήματα της ΜΟΚΑΣ για επιπρόσθετες πληροφορίες και συνεργάζεται πλήρως με την Μονάδα.
- v. Ο Λειτουργός Συμμόρφωσης αποκτά τη γνώση και τις δεξιότητες που απαιτούνται και οι οποίες πρέπει να αξιοποιηθούν για τη βελτίωση των εσωτερικών διαδικασιών του γραφείου, αναφορικά με την αναγνώριση

και αναφορά υποψιών για νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες.

Συναλλαγές με χώρες ή περιοχές υψηλού κινδύνου.

Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δίδεται σε περιπτώσεις συναλλαγών συσχετιζόμενες με οποιοδήποτε τρόπο με χώρες ή περιοχές υψηλού κινδύνου π.χ. χώρες ή περιοχές οι οποίες δεν εφαρμόζουν ή δεν εφαρμόζουν ικανοποιητικά τις συστάσεις του FATF για την καταπολέμηση της Νομιμοποίησης Εσόδων από Παράνομες Δραστηριότητες και Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας. Πληροφορίες για τέτοιες χώρες ή περιοχές μπορούν να βρεθούν στην ιστοσελίδα του FATF <http://www.fatf-gafi.org>.

Εκ Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών