

Karolina Darul

e-mail: karolina.darul.2001@gmail.com

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Przeciwdziałanie zjawisku prania brudnych pieniędzy ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji na rynku nieruchomości

DOI: 10.15611/2023.25.3.03

JEL Classification: R39

© 2023 Karolina Darul

Praca opublikowana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Na tych samych warunkach 4.0 Międzynarodowe (CC BY-SA 4.0). Skrócona treść licencji na <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.pl>

Cytuj jako: Darul, K. (2023). Przeciwdziałanie zjawisku prania brudnych pieniędzy ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji na rynku nieruchomości. W: M. Swacha-Lech, I. Dittmann (red.), *Finanse* (s. 40-50). Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.

Streszczenie: Niniejszy artykuł stanowi kompleksową analizę i ocenę zjawiska prania brudnych pieniędzy na rynku nieruchomości. Głównym celem badawczym jest optymalizacja obecnie wykorzystywanych narzędzi i opracowanie nowych środków, których wprowadzenie znacznie usprawniłoby proces przeciwdziałania zjawisku prania pieniędzy na rynku nieruchomości oraz zwalczania go. W ramach badania skonstruowany zostanie modelowy schemat oceny ryzyka dla zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz przedstawiona zostanie lista proponowanych usprawnień systemowych. Wyniki tego artykułu stanowią cenne źródło informacji, które może przyczynić się do opracowania skutecznych strategii i precyzyjniejszych ram regulacyjnych, co może ograniczyć ryzyko prania pieniędzy w sektorze nieruchomości.

Słowa kluczowe: pranie brudnych pieniędzy, rynek nieruchomości, przestępstwa gospodarcze, pośrednik w obrocie nieruchomościami

1. Wstęp

Pieniądz stanowi kluczowy element systemu społeczno-gospodarczego. Pokusa szybkiego wzbogacenia się istotnie przyczynia się do rozwoju przestępczości. Zgromadzone przez przestępców nielegalnie środki muszą następnie zostać niezauważalnie wprowadzane do legalnego obiegu gospodarczego. Proces ten zwany jest praniem brudnych pieniędzy. Zwalczanie tego procederu ma ogromne znaczenie ze względu na negatywny wpływ tego przestępstwa zarówno na sektor finansowy, jak i gospodarkę realną. Problematyka przeciwdziałania temu zjawisku wiąże się z nieustannym rozwojem zarówno metod jego popełniania, jak i technik zacierania śladów nielegalnego czynu. Z tego względu konieczne jest prowadzenie ciągłych badań

w tej dziedzinie oraz poszukiwanie nowych metod zwalczania tego procederu. Jednym z obszarów szczególnie narażonych na ryzyko prania pieniędzy jest rynek nieruchomości. Wielkość tego rynku, jego złożoność oraz mała przejrzystość powodują, że nieruchomości stanowią idealną inwestycję dla przestępców. W związku z tym warto by było się zastanowić, czy istnieją jakieś narzędzia umożliwiające zmierzenie ryzyka prania pieniędzy na rynku nieruchomości oraz jakie środki zapobiegawcze można wdrożyć, aby to ryzyko zminimalizować?

Głównym celem badawczym artykułu jest zweryfikowanie słabych stron polskiego systemu przeciwdziałania praniu pieniędzy na rynku nieruchomości i zaproponowanie rozwiązań, które znacznie usprawniłyby walkę z tym procederem. Przeprowadzona zostanie analiza porównawcza, która pozwoli ocenić braki polskiego systemu przeciwdziałania praniu pieniędzy na rynku nieruchomości i zestawia je z bardziej skutecznymi i trafnymi rozwiązaniami wdrożonymi w innych krajach. W ramach badania zostanie określona również modelowa procedura oceny i identyfikacji ryzyka dla zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami. Narzędziem wykorzystanym w pracy do oceny polskiego systemu AML jest opis i analiza porównawcza.

2. Pojęcie i istota zjawiska prania brudnych pieniędzy na rynku nieruchomości

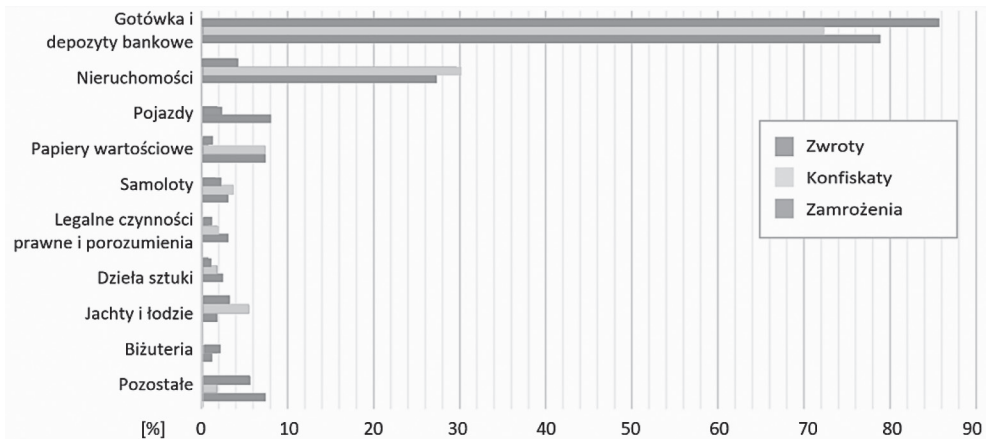
Nieruchomości stanowią idealny przedmiot inwestycyjny, zapewniający stabilność, pewny potencjał wzrostu wartości i różnorodne możliwości generowania dochodu. Cechuje się on również dużą złożonością. Rynek ten stanowi ogromną część wszystkich aktywów inwestycyjnych na całym świecie. W 2015 roku firma Savills opublikowała szacunki, że poziom ten wynosi nawet do 60%, czyli około 217 bilionów dolarów (Ministerstwo Finansów, 2019, s. 177). Wszystkie te cechy sprawiają, że jest on atrakcyjny nie tylko dla inwestorów, ale i dla przestępców, którzy umiejętnie wykorzystują nieruchomości do prania nielegalnych funduszy.

Proceder prania brudnych pieniędzy jest poważnym przestępstwem, które stanowi istotne zagrożenie zarówno dla sektora finansowego, jak i gospodarki realnej. Wyróżnia się wiele definicji tego zjawiska. Najpopularniejsza z nich jest zawarta w art. 299 kodeksu karnego (Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r....), który określa pranie brudnych pieniędzy jako proceder wprowadzania do legalnego obrotu gospodarczego środków pieniężnych oraz innych wartości majątkowych pochodzących z korzyści związanych z popełnieniem czynu zabronionego. Legalizacja nieuczciwie nabytych środków pieniężnych i ich wprowadzenie do systemu finansowego jest ryzykownym etapem przestępstwa i opiera się na zamaskowaniu nielegalnego źródła pochodzenia zainwestowanych środków.

Pranie pieniędzy bardzo często dokonywane jest za pośrednictwem transakcji na rynku nieruchomości. Działanie to umożliwia integrację środków pochodzących z nielegalnej działalności ze źródłami legalnego kapitału. Nieruchomości stanowią

bezpieczne możliwości inwestycyjne dla przestępców ze względu na słaby nadzór regulacyjny w wielu jurysdykcjach, dzięki czemu mogą oni czerpać z nich wszelkie korzyści, a szczególnie te majątkowe. Transakcje sprzedaży zachodzące na rynku nieruchomości są zazwyczaj powiązane z dużymi kwotami pieniężnymi, które w mniejszym stopniu podlegają restrykcyjnemu podejściu do kontrolowania ryzyka prania pieniędzy niż transakcje finansowe. Wykorzystanie nieruchomości, takich jak mieszkania i obiekty komercyjne, może być stosunkowo prostym sposobem na włączenie nielegalnych funduszy do gospodarki. Nie wymaga to złożonej strategii ani specjalistycznej wiedzy, aby ukryć duże sumy nielegalnych środków.

Szacuje się, że branża nieruchomości jest jednym z sektorów najbardziej podatnych na ryzyko prania pieniędzy. Według raportów międzynarodowych organizacji, takich jak FATF czy UNODC, proceder ten stale nabiera na sile i staje się coraz to trudniejszy do wykrycia. W 2013 roku FATF opublikował raport, w którym stwierdził, że nieruchomości stanowiły 30% aktywów przestępczych skonfiskowanych na całym świecie w latach 2011-2013 (FATF, 2013, s. 24), co zostało przedstawione na rysunku 1.



Rysunek 1. Udział nieruchomości w majątku odzyskanym od skorumpowanych przestępców

Źródło: opracowanie własne na podstawie (StAR Initiative, 2021, s. 23).

Skuteczne wykrywanie i zwalczanie tego zjawiska stanowią istotny cel państwa. Wynika to z faktu, iż omawiane zjawisko wywołuje poważne konsekwencje zarówno względem sektora finansowego, jak i gospodarki realnej (Chodnicka, 2015, s. 65-74). Najpoważniejszym skutkiem dla sektora finansowego jest destabilizacja całego systemu, co powoduje utratę zaufania względem instytucji finansowych oraz całego państwa. Natomiast w odniesieniu do gospodarki realnej przestępcy wzbogacają się na nielegalnej działalności i zaczynają lokować środki w inwestycje, które nie przynoszą gospodarce dodatkowej produkcji, tylko powodują sztuczne zawiąza-

nie cen. W konsekwencji może to skutkować dewaluacją waluty, zwiększeniem inflacji, co w efekcie może doprowadzić do nierównowagi społecznej przez zmniejszenie dostępu do mieszkań dla osób uzyskujących legalne dochody.

3. Modelowy schemat identyfikacji transakcji podejrzanych oraz sugerowane zmiany systemowe dotyczące przeciwdziałania praniu pieniędzy na rynku nieruchomości

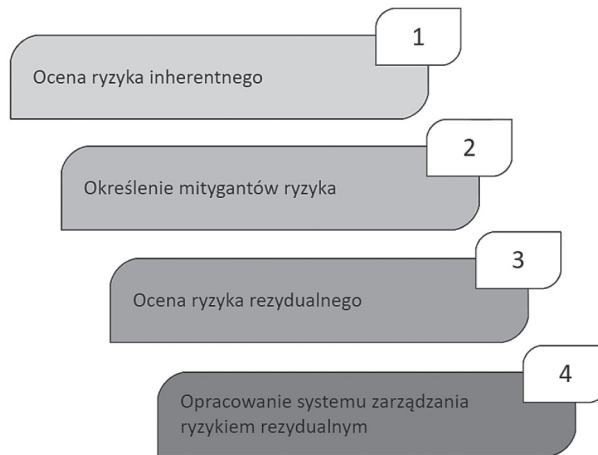
Skala zjawiska prania brudnych pieniędzy nieustannie rośnie. Statystyki policyjne potwierdzają, że między 2017 a 2020 rokiem nastąpił 75-procentowy wzrost liczby stwierdzonych przypadków dokonania tego przestępstwa, a sama liczba wszczętych postępowań wzrosła w tym czasie o 65% (Portal Polskiej Policji, b.d.). Jak już zostało wspomniane, nieruchomości są szczególnie narażone na jego działanie. Ze względu na nieustannie rosnącą skalę tego procederu konieczne jest wdrożenie skuteczniejszych mechanizmów zwalczających to zjawisko. W związku z tym poniżej zostaną zaproponowane dwa rozwiązania, które w znacznym stopniu mogłyby usprawnić proces wykrywania i zwalczania transakcji podejrzanych, co w konsekwencji może przyczynić się do usprawnienia polskiego systemu przeciwdziałania praniu pieniędzy (AML) na rynku nieruchomości.

Pierwszym z proponowanych rozwiązań jest opracowanie modelowej procedury dokumentu oceny i identyfikacji ryzyka dla zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami, który stanowi klasyczny element wykorzystywany przez specjalistów do wykrywania transakcji podejrzanych. Zgodnie z ustawą o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy (Ustawa z dnia 1 marca 2018 r....) pośrednicy są obowiązani do opracowywania własnej procedury wewnętrznej AML. Procedura ta obejmuje m.in. listę działań ograniczających ryzyko, dokument oceny ryzyka oraz stosowane środki bezpieczeństwa finansowego. Ocena ryzyka jest kluczowym dokumentem jednostki obowiązanej. Określa ona działania podejmowane przez instytucje w celu przeciwdziałania praniu pieniędzy i stanowi podstawę dla wewnętrznych procedur AML, wykorzystywanych w dalszym etapie do tworzenia modelowych schematów wykrywania nadużyć.

W 2020 roku Urząd Komisji Nadzoru Finansowego (UKNF, 2020, s. 4) opublikował raport, w którym zamieścił wytyczne dotyczące oceny ryzyka instytucji obowiązanej. W raporcie tym skonstruowano ogólny schemat procesu identyfikacji i oceny ryzyka dla jednostek obowiązanych, który został graficznie przedstawiony na rysunku 2. Schemat ten w dalszej części artykułu zostanie poddany analizie w celu dopasowania jego założeń do specyfiki działalności pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Pierwszy etap oceny ryzyka polega na ustaleniu poziomu ryzyka inherentnego, czyli ryzyka występującego w instytucji obowiązanej przed wdrożeniem działań ograniczających ryzyko. W tej fazie zostaje wyliczone ryzyko inherentne dla każdego z czynników ryzyka, a następnie jest ono klasyfikowane (np. grupy niskiego, średniego i wysokiego ryzyka). Wyróżnia się podział ryzyka na różne kategorie, takie jak: ryzyko

geograficzne, klienta, transakcji, produktów, usług czy kanałów dostaw. Czynniki te stanowią „czerwone flagi” prania pieniędzy, czyli sygnały informujące, że dana transakcja może być powiązana z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu. Na tym etapie zostają zidentyfikowane czynniki ryzyka, które występują w zawodzie pośrednika, następuje proces ich oceny i ważenia. Głównym celem tego procesu jest ustalenie, czy waga danego czynnika ryzyka mieści się w akceptowalnym poziomie, co stanowi kluczową informację dla dalszych działań.



Rysunek 2. Proces identyfikacji i oceny ryzyka

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Stanowisko UKNF..., 2020, s. 4).

Zgodnie z art. 33 ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu wyróżnia się 6 czynników ryzyka. Ryzyko geograficzne wynika z międzynarodowego charakteru rynku nieruchomości. Pośrednicy nieruchomości mają do czynienia zarówno z klientami krajowymi, jak i z zagranicznymi, dlatego też muszą uwzględniać listę krajów trzecich (Decyzja wykonawcza Komisji z dnia 13 czerwca 2013 r....). Ryzyko klienta zakłada konieczność weryfikacji przez pośrednika jego klienta. Sprawdzane jest m.in. to, czy ma on powiązania z rajami podatkowymi, czy rozlicza się on za pomocą dużej ilości gotówki, czy działalność przez niego prowadzona nie jest narażona na pranie pieniędzy oraz czy nie był on wcześniej karany (Opitek, 2021, s. 120-124). Ryzyko transakcji dotyczy różnych elementów dotyczących np. rodzaju nieruchomości, wartości inwestycji, środków wykorzystanych do zakupu oraz treści umowy. Ryzyko usług i produktów wiąże się z faktem, iż nieruchomości znajdują się na liście produktów szczególnie podatnych na proceder prania pieniędzy. Ich wartość jest mocno spekulacyjna, a przejrzystość rynku mocno ograniczona. W ryzyku dystrybucji pośrednik musi uważnie monitorować np. sposób komunikacji z klientem – czy kontaktuje się on tylko telefonicznie, lub zachowanie klienta – czy interesuje się on stanem technicznym nieruchomości.

Kolejny etap procesu oceny ryzyka polega na wykorzystaniu mitygantów. Mitygacja ryzyka jest to działanie zmierzające do obniżenia ryzyka do akceptowalnego poziomu. W przypadku gdy określone ryzyko przekracza akceptowalny poziom, pośrednik musi podjąć odpowiednie kroki w celu jego zminimalizowania i mityguje zidentyfikowane ryzyko inherentne za pomocą środków bezpieczeństwa. Oznacza to, że dla każdego z czynników ryzyka wdrożone zostają odpowiednie środki bezpieczeństwa finansowego, do których należą: proces identyfikacji klienta i beneficjenta rzeczywistego czy monitorowanie wcześniejszych transakcji danego klienta. Przykładem może być także procedura „poznaj swojego klienta”, której obowiązek stosowania jest określony w ustawie o praniu pieniędzy.

W trzeciej fazie procesu identyfikacji i oceny ryzyka wyliczany jest poziom ryzyka rezydualnego (Gnyp, b.d.). Jest to inaczej poziom ryzyka, który pozostaje w instytucji obowiązanej po uwzględnieniu wszelkich środków ograniczających ryzyko, takich jak procedury kontroli ryzyka czy mitygant. Na tym etapie oceniane są kryteria typowania transakcji podejrzanych o pranie pieniędzy na rynku nieruchomości. Każdemu z poszczególnych czynników ryzyka przypisany zostaje nowy poziom ryzyka po ograniczeniu. Ustalany jest również ogólny poziom ryzyka rezydualnego dla wszystkich z czynników ryzyka.

Ostatni etap tego procesu polega na opracowaniu systemu zarządzania ryzykiem rezydualnym. W związku z faktem, iż całkowite wyeliminowanie ryzyka prania pieniędzy w działalności pośrednika w obrocie nieruchomościami jest praktycznie niemożliwe, powstaje konieczność ustalenia metod zarządzania pozostałym ryzykiem. Pośrednicy nieruchomości oceniają efektywność skonstruowanego przez siebie systemu AML, mierzą skuteczność wdrożonych przez siebie mechanizmów zarządzania ryzykiem oraz określają finalną podatność instytucji na ryzyko prania pieniędzy. Na koniec na podstawie osiągniętych wyników planowane są działania, które mają na celu minimalizację pozostałego poziomu ryzyka rezydualnego, co tak naprawdę stanowi istotę całego procesu.

Dokument oceny ryzyka określa działania, jakie musi podjąć instytucja obowiązana, aby przeciwdziałać praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu. Na jego podstawie pośrednicy w obrocie nieruchomościami mogą określić potencjalne ryzyko związane z daną transakcją czy choćby klientem. Jest on ponadto wykorzystywany przez specjalistów do budowy modeli AML, które mogą pozwolić na wczesne wykrycie podejrzanych transakcji i identyfikację ryzyka z nimi związanego. Dzięki temu sektor nieruchomości może stać się bardziej przejrzysty i bezpieczny dla wszystkich jego uczestników.

Kolejnym narzędziem, które mogłoby się przyczynić do zwiększenia efektywności polskiego systemu AML na rynku nieruchomości, jest przedstawiona w tab. 1 lista modernizacji systemowych. Zgodnie z opinią organizacji Moneyval (2021) polski rynek nieruchomości został uznany jako jeden z obszarów szczególnie narażonych na ryzyko prania pieniędzy. Jego wielkość oraz ogromna wartość sprawiają, że jest on podatny na działania przestępców. W raporcie podkreślono, że polski rynek nieruchomości nie jest doskonały i wymaga dalszych udoskonaleń ze strony państwa.

Tabela 1. Propozycje zmian w polskim systemie AML dotyczących rynku nieruchomości

Niedoskonałości polskiego rynku nieruchomości	Proponowana zmiana	Opis
Niewystarczający poziom wiedzy wśród przedstawicieli sektora nieruchomości	Wprowadzenie państwowych programów informacyjnych przeznaczonych dla pośredników nieruchomości	Warto rozważyć wprowadzenie programu edukacyjnego dla agentów nieruchomości, obejmującego tematykę prania pieniędzy. Taki program poszerzyłby wiedzę pośredników na temat wymogów regulacyjnych i byłby szczególnie przydatny dla mniejszych podmiotów, które zazwyczaj mają mniejsze zasoby finansowe i kadrowe. Dobrym przykładem takiego programu jest strona organizacji Estate Agents Authority (EAA) w Hongkongu, która zapewnia bezpośrednio wskazówki i pomoc w zakresie zwalczania ryzyka prania pieniędzy na rynku nieruchomości.
Niedostatek ciągłego szkolenia pracowników sektora nieruchomości	Ciągłe szkolenia pracowników sektora nieruchomości	Szkolenie pośredników nieruchomości w zakresie zwalczania prania pieniędzy jest szczególnie istotnym czynnikiem przeciwdziałającym praniu pieniędzy. Brak podnoszenia kwalifikacji i brak wiedzy o nowych metodach działania sprawców może przyczynić się do osłabienia systemu AML. Polska powinna rozważyć wprowadzenie regularnych szkoleń z udziałem policji, prokuratorów czy innych specjalistów z tej dziedziny.
Nieproporcjonalne i mało odstraszające sankcje	Zaostrzenie systemu karnego względem osób naruszających przepisy AML	Zgodnie z opinią Moneyval stosowane w Polsce sankcje są mało odstraszające i nieproporcjonalne względem wyroków. Sankcje stanowią istotne narzędzie w walce z praniem pieniędzy. Pełnią one funkcję odstraszającą oraz stanowią narzędzie karne w stosunku do osób łamiących przepisy prawa. Zaostrzenie systemu karnego w Polsce może ograniczyć skalę tego zjawiska i usprawnić walkę z nim.
Brak odpowiednich narzędzi identyfikacji ryzyka do walki z procederem	Udoskonalenie polskich narzędzi śledczych	Ciekawym rozwiązaniem stosowanym za granicą jest Unexplained Wealth Order (UWO) (FATF, 2022, s. 58). Jest to brytyjski akt prawny stanowiący, że jeśli dana osoba posiadająca majątek nieproporcjonalny do uzyskiwanych przez siebie dochodów nie jest w stanie wyjaśnić jego źródła pochodzenia, może on zostać skonfiskowany przez sąd bez konieczności przeprowadzania dochodzenia. UWO nie służy bezpośrednio do odzyskiwania aktywów, ale może być wykorzystane w postępowaniu cywilnym jako dowód.
na rynku nieruchomości	Wyznaczenie rejonów szczególnie narażonych na ryzyko prania pieniędzy i zaostrzenie na ich obszarze wymogów rejestracyjnych	Geographic Targeting Order (GTO) jest narzędziem stosowanym w USA w celu zwalczania działań przestępczych związanych m.in. z sektorem nieruchomości. GTO zbiera cenne dane o operacjach zachodzących na rynku przez nakładanie dodatkowych wymogów identyfikacyjnych związanych z zakupem nieruchomości, których wartość przekracza 300 tysięcy dolarów, w regionach szczególnie narażonych na ryzyko prania pieniędzy. Narzędzie to nakłada na firmy ubezpieczeniowe obowiązek dodatkowej weryfikacji rzeczywistych właścicieli firm fasadowych, które biorą udział w transakcjach zakupu nieruchomości.

Brak centralnej bazy danych na temat nieruchomości służącej do wykrywania transakcji nietypowych	Opracowanie krajowej bazy danych, która stanowiłaby zintegrowany system informacyjny na temat nieruchomości	Ustanowienie scentralizowanej i ogólnodostępnej bazy danych o nieruchomościach mogłoby usprawnić proces identyfikacji transakcji nietypowych oraz zapewniłoby większą przejrzystość na rynku nieruchomości. W Kanadzie funkcjonuje program statystyczny prowadzony przez Statistics Canada o nazwie Canadian Housing Statistics Program, który zajmuje się zbieraniem i analizą danych o rynku nieruchomości. Zawiera on podstawowe informacje o nieruchomości, takie jak szacunkowa wartość i położenie, oraz dane o właścicielach: ich adres zameldowania, status imigracyjny, dochód, wiek, płeć i formę prawną w przypadku firm. W Polsce istnieje jedynie Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych, jednakże zakres zawartych w niej informacji jest niewystarczający, aby wykrywać transakcje podejrzane.
Nieprecyzyjne regulacje krajowe dotyczące zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami	Wprowadzenie rozszerzonych kontroli wejścia na rynek dla pośredników w obrocie nieruchomościami	W Malezji zawód agenta nieruchomości podlega rejestracji w BOVAEAP. Każdy pośrednik posiada własny numer identyfikacji, który uzyskuje po ukończeniu kursu państwowego. W Polsce również istnieje rejestr pośredników, aczkolwiek nie ma pewności co do tego, że wszystkie podmioty wykonujące zawód agenta są w nim wpisane. Wprowadzenie obowiązkowych egzaminów państwowych w Polsce mogłoby zwiększyć kontrole nad rynkiem nieruchomości oraz zmniejszyć ryzyko prania pieniędzy na tym rynku.
Brak specjalnie powołanego organu ścigania ds. prania brudnych pieniędzy	Zwiększenie kontroli nad działalnością pośrednika biorącego udział w obrocie nieruchomościami	Wzmocnienie ram regulacyjnych w celu zapewnienia, że agenci nieruchomości i inni pośrednicy są skutecznie monitorowani i pociągani do odpowiedzialności za jakikolwiek udział w działaniach związanych z praniem pieniędzy. W Singapurze w 2010 r. powstała rządowa agencja regulująca rynek nieruchomości – CEA. Organizacja ta przeprowadza kontrole zgodności działań pośredników z przepisami AML. Wdrożenie takiego mechanizmu kontroli w Polsce umożliwiłoby sprawniejsze wykrywanie nieuczciwych praktyk wśród pośredników oraz zapewniłoby uczciwość i przejrzystość całej branży nieruchomości.
	Utworzenie krajowego organu ścigania powołanego wyłącznie do prowadzenia dochodzeń w sprawie prania pieniędzy	Zgodnie z opinią Moneyval w Polsce brakuje właściwej jednostki zajmującej się wyłącznie zwalczaniem procederu prania pieniędzy, co powoduje, że sprawy te nie są traktowane priorytetowo. Przykładem takiej organizacji jest EAA w Hongkongu. W Polsce rynek nieruchomości nie jest obecnie uważany za sektor o podwyższonym ryzyku prania pieniędzy. Jednakże w przypadku wzrostu owego ryzyka warto byłoby rozważyć utworzenie odpowiedniej organizacji nadzorującej działalność tego obszaru.

Źródło: opracowanie własne na podstawie (FATF, 2019, s. 137; FATF, 2022, s. 58; Financial Crimes Enforcement Network, b.d.; Deschamps-Laporte i in., 2020, s. 59; Moneyval, 2021, s. 88).

5. Zakończenie

Proceder prania pieniędzy to złożone i trudne do wykrycia przestępstwo obejmujące sferę zarówno finansową, jak i gospodarczą. Przestępcy umyślnie wykorzystują postępujący proces globalizacji, złożoność światowych rynków oraz postęp technologiczny, aby wprowadzić swoje nielegalne dochody do systemu gospodarczego. Doskonale znają oni luki systemowe i umiejętnie potrafią je wykorzystywać w taki sposób, aby uniknąć kary. Rynek nieruchomości jako jeden z sektorów najbardziej podatnych na ryzyko prania pieniędzy ma specyficzne cechy, które są chętnie wykorzystywane przez grupy przestępcze. Należą do nich m.in. wysoka wartość transakcji, brak przejrzystości oraz złożoność i różnorodność transakcji zachodzących na rynku nieruchomości. Wszystkie te cechy w połączeniu z globalnym charakterem rynku wymagają kompleksowego i skoordynowanego podejścia w celu opracowania skutecznego mechanizmu wykrywania oraz zwalczania procederu prania pieniędzy w tym obszarze i zapobiegania mu.

Polski system przeciwdziałania praniu pieniędzy na rynku nieruchomości ma wiele niedoskonałości. Brakuje na nim odpowiednich narzędzi służących do identyfikacji ryzyka, a sankcje za nieprzestrzeganie przepisów są stosunkowo niskie i nie działają odstrasżająco. Dodatkowo system nie jest w pełni przejrzysty, nie ma centralnego rejestru wykorzystywanego do wykrywania transakcji nietypowych, który stanowiłby zintegrowany system informacyjny na temat nieruchomości. Rynek ten ma wiele wad, które sprawiają, że polski system AML nie jest do końca efektywny. Wdrożenie zaproponowanych w artykule rozwiązań umożliwiłoby zwiększenie przejrzystości rynku nieruchomości oraz zapewniłoby skuteczniejszą walkę z tym procederem. Przykładowo wprowadzenie rozwiniętych kontroli wejścia na rynek dla pośredników w obrocie nieruchomościami zwiększyłoby nadzór nad rynkiem nieruchomości, a zaostrzenie systemu karnego ograniczyłoby przestępczość oraz skłoniłoby instytucje do większej staranności w przestrzeganiu przepisów, a także zachęciłoby je do wdrażania bardziej skutecznych systemów wewnętrznej kontroli. Skuteczność systemu AML mogłaby ulec znacznej poprawie również poprzez stworzenie przeznaczonej dla pośredników w obrocie nieruchomościami procedury oceny ryzyka, która stanowiłaby wytyczne dla pośredników w celu lepszego zrozumienia ryzyka związanego z ich działalnością. Dodatkowo oceniałaby ona adekwatność zastosowanych przez nich środków zapobiegających, określałaby obszary wymagające poprawy i byłaby podstawą dla modelu wykrywającego naruszenia.

Głównym celem artykułu było opracowanie modelowej procedury tworzenia dokumentu oceny i identyfikacji ryzyka dla zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami, a także skonstruowanie listy proponowanych zmian w polskim systemie AML dotyczących rynku nieruchomości. Proponowana procedura oceny ryzyka stanowi kompleksowe podejście do oszacowania, weryfikacji i określenia ryzyka prania pieniędzy związanego z zawodem pośrednika nieruchomości. Natomiast proponowana lista rekonstrukcji w polskim systemie AML zawiera narzędzia umożli-

liwiający sprawniejsze wykrywanie nadużyć. Dzięki zastosowaniu powyższych narzędzi możliwe jest skuteczniejsze wykrywanie i przeciwdziałanie przestępczości związanej z praniem pieniędzy w sektorze nieruchomości. W efekcie wdrożenie tych środków może się przyczynić do zwiększenia bezpieczeństwa transakcji na rynku nieruchomości.

Literatura

- Chodnicka, P. (2015). *Pranie pieniędzy: regulacje i ryzyko sektora bankowego*. WWZ.
- Decyzja wykonawcza Komisji z dnia 13 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. UE z 2013 r. Nr L 163/26).
- Deschamps-Laporte, J. I in. (2020). *Anti-Money Laundering in the Real Estate Sector. Overview and Recommendations For Data Models Relating to Money Laundering in the Real Estate Sector for British Columbia. Kanada*.
- FATF. (2019). *Anti-money Laundering and Counter-Terrorist Financing Measures – Honk Kong, China*.
- FATF. (2022). *Guidance for a Risk-Based Approach to the Real Estate Sector*.
- FATF. (2013). *Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professionals*.
- Financial Crimes Enforcement Network. (b.d.). *FinCEN Renews and Expands Real Estate Geographic Targeting Orders*. Pobrano 11 maja 2023 z <https://www.fincen.gov/news/news-releases/fincen-renews-and-expands-real-estate-geographic-targeting-orders-1>
- Gnyp, O. (b.d.). *Identyfikacja i ocena ryzyka prania pieniędzy i finansowania terroryzmu w instytucji obowiązanej cz. II*. Pobrano 23 kwietnia 2023 z <https://www.szkoleniabankowe.com/identyfikacja-i-ocena-ryzyka-prania-pieniedzy-i-finansowania-terroryzmu-w-instytucji-obowiazanej-cz-ii/>
- Ministerstwo Finansów. (2019). *Krajowa ocena ryzyka prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu*. <https://www.gov.pl/web/finanse/krajowa-ocena-ryzyka-prania-pieniedzy-oraz-finansowania-terroryzmu>
- Moneyval. (2021). *Anti-Money Laundering And Counter-Terrorist Financing Measures*. Pobrano 3 maja 2023 r. z <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Mutualevaluations/Mer-poland-2022.html>
- Opitek, P. (2021). Pośrednik w obrocie nieruchomościami jako instytucja obowiązana do przeciwdziałania praniu pieniędzy (część II). *Nieruchomości@ – Kwartalnik Ministerstwa Sprawiedliwości*. (III), 115–131.
- Portal Polskiej Policji. (b.d.). *Postępowania wszczęte i przestępstwa stwierdzone z art. 299 KK za lata 1999-2020*. Pobrano 28 kwietnia 2023 z <https://statystyka.policja.pl/st/kodeks-karny/przestepstwa-przeciwko-17/63924,Pranie-pieniedzy-art-299.html>
- Remeur, C. (b.d.). *European Parliament, Understanding Money Laundering Through Real Estate Transactions*. Pobrano 14 maja 2023 z https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EPRS_BRI%282019%29633154
- StAR Initiative. (2021). *Mapping International Recoveries and Returns of Stolen Assets under UNCAC: an Insight into the Practice of Cross-Border Repatriation of Proceeds of Corruption over the Past 10 years*. Pobrano 23 kwietnia 2023 z https://www.unodc.org/documents/treaties/UNCAC/COSP/session9/CAC-COSP-2021-CRP.12_E.pdf
- UKNF. (2020). *Stanowisko UKNF dotyczące oceny ryzyka instytucji obowiązanej*.
- Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny: Pranie pieniędzy (Dz. U. z 2022 r., poz. 1138, art. 299)
- Ustawa z dnia 1 marca 2018 r. Przeciwdziałanie praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz.U. z 2022 r., poz. 593)

Combating the Phenomenon of Money Laundering with a Particular Focus on Investments in the Real Estate Market

Abstract: This article provides a comprehensive analysis and evaluation of money laundering in the real estate market. The main research objective is to optimise the currently used tools and develop new preventive measures, the introduction of which would significantly improve the process of preventing and combating money laundering in the real estate market. As part of the study, there will be developed a model risk assessment scheme for the real estate profession and there will be presented a list of proposed system improvements. The results of this work are a valuable source of information that can contribute to the development of effective strategies and a more precise regulatory framework, which can potentially reduce the risk of money laundering in the real estate sector.

Keywords: money laundering, real estate, economic crimes, real estate agent