



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ТРГОВИНЕ,  
ТУРИЗМА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА  
Сектор тржишне инспекције  
Број: 334-00-1114/2019-06  
8. јул 2019. године  
Немањина 22-26  
Београд

На основу члана 68., а у вези са чланом 104. став 1. тачка 5) Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма („Службени гласник РС”, бр.113/17), и члана 44. став 1. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр.101/07, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018 – др.закон), министар доноси

#### ДИРЕКТИВУ

#### **О ОБЈАВЉИВАЊУ ИНДИКАТОРА ЗА ПРЕПОЗНАВАЊЕ СУМЊЕ ДА СЕ РАДИ О ПРАЊУ НОВЦА ИЛИ ФИНАНСИРАЊУ ТЕРОРИЗМА КОД ПОСРЕДНИКА У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ**

На званичној веб страници Управе за спречавање прања новца објављује се измењена и допуњена листа индикатора за препознавање сумљивих трансакција за посреднике у промету и закупу непокретности, а даном објављивања ове Директиве престаје да важи Директива о објављивању индикатора за препознавање сумње да се ради о прању новца или финансирању тероризма од 01. октобра 2015. године.

Наведени обвезници су дужни да индикаторе, који су саставни део ове директиве, уврсте у листу индикатора коју израђују у складу са чланом 69. став 1. Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма.

Обвезници су дужни да листу индикатора из ове Директиве примењују почев од 17. јула 2019. године.

#### ЛИСТА ИНДИКАТОРА

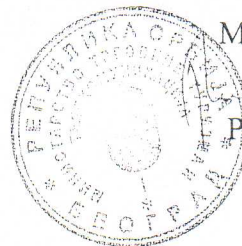
1. Уговорне стране не наступају стварно у своје име и покушавају да сакрију идентитет стварне странке;
2. Странка покушава да обави идентификацију са другим исправама, које нису личне исправе;
3. Странка на увид прилаже само фотокопије личних исправа или недговарајуће исправе;



4. Одбијање странке да да на увид податке који се у пракси уобичајено прикупљају (лични подаци, адреса, занимање) и/или недоследности у приложеној документацији (датуми, потписи и други подаци);
5. Странка/правно лице даје адресу која представља број поштанског фаха за комуникацију са посредником, или је адреса на којој је странка/правно лице регистровано непостојећа;
6. Странка је позната јавности, према тврдњама медија као лице које је укључено у вршење нелегалних привредних (сива зона пословања) и/или криминалних активности;
7. Странка у последњем тренутку, пред реализацију уговора, мења уговорне стране (доводи ново лице и представља га као фиктивно лице), не пружајући објашњење за такво поступање, а позната је по својим нелегалним активностима;
8. Странка покушава успоставити добре и пријатељске односе с особљем код посредника, а према јавним сазнањима потиче из криминалног миљеа;
9. Странка која се интересује за некретнину, а није лично видела некретнину, исту купује преко посредника (адвоката, заступника, блиских особа и др), сумња расте пошто постоје сазнања да странка купац обавља разна пословања на ивици легалности (незаконито);
10. Купопродаја непокретности одвија се истог дана или у врло кратком временском периоду, нарочито када се уочава значајно одступање од тржишне цене а претпоставља се да су странке повезана лица;
11. Према сазнањима странка располаже са великом количином готовине за куповину непокретности и претпоставља се да ће плаћање вршити готовином;
12. Вредност понуђене непокретности је висока, а странка даје нелогичне одговоре о начинима плаћања исте, односно распитује се да се искључиво трансакције обаве у готовини или комбиновано са непоузданим изворима плаћања.
13. Странка показује велико интересовање да брзо обави купопродајну трансакцију иако за то нема посебног разлога и тражи брзу формалну радњу закључења уговора и истиче намеру за сложеним и неуобичајеним начинима плаћања;
14. Трансакције где странка захтева плаћање које се састоји од више мањих уплата, које у збиру чине цену непокретности (уситњавање), нарочито ако се ради о некретнинама високе вредности и где постоје сазнања да су уговорне стране повезане у нелегалне или криминалне активности;
15. Странка која према сазнањима има изворе новца у иностранству, или ван финансијског система, и жели да уговори плаћања у више мањих износа користећи платне институције за пренос новца (нпр. Western Union);
16. Странка инсистира на новим услугама новчаног пословања, при чему постоји вероватноћа да не могу да се идентификују реални токови новца или учесници плаћања (Crypto currency, PayPal, Epay и др.), који се до сада нису појављивали на тржишту код посредника, или се користе различити електронски или други канали плаћања;
17. Странка инсистира на електронском закључењу уговора и електронском испостављању купопродајног налога, а потиче из државе познате по производњи и дистрибуцији наркотика, државе која нема уређен систем идентификације и превенције прања новца и државе са такозване „црне листе“, односно државе за коју се сумња да подстичу терористичке активности и финансирање, иако није извесно да ће бити услуга посредовања извршена (website УСПН);
18. Странка нуди високу посредничку накнаду, са циљем поткупљивања како се не би вршиле радње и обавезе из закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма;

19. Трансакција коју странка обавља није у складу са његовом уобичајеном пословном праксом, а у кратком времену, обавља више куповина без економских или правно утемељених разлога, у циљу очигледног пласирања новца;
20. Странка не показује нарочит интерес за карактеристике непокретности (квалитет израде, локацију, датум завршетка и примопредаје), већ по сваку цену жели да се изврши услуга посредовања у вези непокретности;
21. Странка инсистира на закључењу уговора за одређени тип некретине или у зони (подручју) где су познате цене, не инсистирајући претерано на сазнању о конкурентним ценама што указује да му је циљ пласирање новца у непокретности по сваку цену;
22. Странка за коју постоји сумња да је повезана са терористичким активностима и/или је странка са UN листе санкција 1267, заинтересована је за успостављање пословних односа и улагања у непокретности (website УСПН);
23. Трансакције које долазе из држава/територија које се налазе на „црној листи“, које не примењују прописе из области спречавања прања новца и где постоји висок географски ризик од прања новца, без обзира на то да ли странка долази са тих територија (website УСПН);
24. Закупнина у износу који је значајно већи од закупнине стана приближних карактеристика на истој или сличној локацији, која се унапред плаћа за дужи временски период, када постоји сумња у криминалну намеру и фиктивност уговора;
25. Странка која је недавно купила непокретност, продаје је за вишеструко већу цену од куповне, што указује на повезана лица због фиктивног трансфера новца и скривања порекла и раслојавања;

У Београду, 8.јул 2019. године



МИНИСТАР

Расим Љајић