Информационное письмо Федеральной службы по финансовому мониторингу от 2 августа 2013 г. N 30 "О разъяснении отдельных вопросов по предоставлению сведений о сделках с недвижимым имуществом, подлежащих обязательному контролю, субъектами Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ* "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", не являющимися кредитными организациями"

В соответствии с п. 1.1 ст. 6 Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" (далее - Федеральный закон N 115-ФЗ) обязательному контролю подлежит сделка с недвижимым имуществом, результатом совершения которой является переход права собственности на такое недвижимое имущество, если сумма, на которую она совершается, равна или превышает 3 000 000 рублей, либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 000 000 рублей, или превышает ее (далее- пороговое значение).

Сведения о такой сделке, совершаемой клиентом субъекта Федерального закона N 115-ФЗ, подлежат документальному фиксированию и представлению в уполномоченный орган в соответствии с пп. 4 п. 1 ст. 7 Федерального закона N 115-ФЗ в срок не позднее трех рабочих дней, следующих за днем ее совершения.

1. Что следует считать датой совершения сделки с недвижимым имуществом для целей представления сведений о ней в Росфинмониторинг?

Учитывая положения Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Федеральный закон N 122-ФЗ), а также иных нормативных правовых актов, договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента государственной регистрации сделки.

Таким образом, по нашему мнению, в случае, если сделка с недвижимым имуществом подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, датой совершения такой сделки в целях Федерального закона N 115-ФЗ следует считать дату государственной регистрации этой сделки.

Сведения о такой сделке, зарегистрированной в установленном порядке, должны быть представлены в Росфинмониторинг не позднее трех рабочих дней, следующих за днем ее регистрации.

В случае, если сделка не подлежит государственной регистрации, в том числе в случае, если государственной регистрации подлежит только переход права собственности на недвижимое имущество, по нашему мнению, обязанность организации представить информацию в Росфинмониторинг возникает с момента заключения договора.

Сведения о такой сделке должны быть представлены в Росфинмониторинг не позднее трех рабочих дней, следующих за днем подписания договора, в рамках которого совершается сделка с недвижимым имуществом.

Учитывая положения п. 8 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2012 г. N 302-ФЗ "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части Гражданского кодекса РФ" (в ред. Федерального закона от 04.03.2013 N 21-ФЗ), в соответствии с которыми правила о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащихся в статьях 558, 560, 574, 584 Гражданского кодекса Российской Федерации, не подлежат применению к договорам, заключаемым после дня вступления в силу указанного Федерального закона (вступил в силу с 01 марта 2013 года), датой совершения таких сделок в целях Федерального закона N 115-ФЗ, следует считать:

- для договоров, заключенных до 01.03.2013 - дату государственной регистрации сделки (договора),

- для договоров, заключенных после 01.03.2013 - дату подписания такого договора.

Учитывая изложенное, сведения о таких сделках с недвижимым имуществом, подлежащим обязательному контролю, заключенным до 01.03.2013, должны быть представлены в Росфинмониторинг в срок не позднее трёх рабочих дней, следующих за днём государственной регистрации соответствующего договора, а заключенной после 01.03.2013 - не позднее трёх рабочих дней, следующих за днём подписания соответствующего договора.

2. Каким образом представить сведения о сделке с недвижимым имуществом, подлежащей государственной регистрации, если у субъекта Федерального закона N 115-ФЗ отсутствует возможность в установленный срок получить информацию о дате государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом?

В случае, если субъект Федерального закона N 115-ФЗ не имеет возможности получить информацию о дате государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом в день или в течение следующих трех дней после её регистрации, то, в соответствии с Инструкцией о предоставлении в Федеральную службу по финансовому мониторингу информации, предусмотренной Федеральным законом от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О

противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", утвержденной приказом Росфинмониторинга от 05.10.2009 N 245, при заполнении Листа 01 "Сведения об операции с денежными средствами или иным имуществом" формы 4-СПД в реквизите 113 "Дата совершения операции" следует указывать дату государственной регистрации сделки, а в реквизите 114 "Дата выявления операции" - дату получения информации о регистрации сделки, подтвержденную соответствующими документами.

Учитывая изложенное, для исключения возможности возникновения подозрений в умышленном затягивании сроков представления информации в Росфинмониторинг субъекту Федерального закона N 115-ФЗ следует обеспечить хранение у себя документов и информации, свидетельствующих о фактических сроках выявления такой сделки.

3. Относятся ли сделки с недвижимым имуществом, совершаемые в рамках договора участия в долевом строительстве, к сделкам, указанным в п. 1.1 ст. 6 Федерального закона N 115-ФЗ?

В соответствии с п. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом N 214-ФЗ.

В соответствии с требованиями п. 4 ст. 4 Федерального закона N 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве содержит, в том числе, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. При этом в случае отсутствия в договоре указанного условия, договор считается не заключенным.

Учитывая изложенное, по нашему мнению, правовыми последствиями заключения договора участия в долевом строительстве, при условии соблюдения субъектами законодательства о долевом строительстве требований указанного законодательства, является возникновение у участника долевого строительства права собственности на объект строительства (долю в объекте).

Вместе с тем, необходимо отметить, что в соответствии со ст. 3 Федерального закона N 115-ФЗ операции с денежными средствами или иным имуществом - действия физических и юридических лиц с денежными средствами или иным имуществом независимо от формы и способа их осуществления, направленные

на установление, изменение или прекращение связанных с ними гражданских прав и обязанностей.

Учитывая изложенное, по нашему мнению, обязательному контролю будет подлежать заключение договора участия в долевом строительстве. При этом датой совершения операции будет являться дата государственной регистрации указанного договора.

Аналогичные требования, по нашему мнению, распространяются и на договор об уступке права (требования) по договору участия в долевом строительстве, и на договор участия в долевом строительстве, заключённый с лицом, к которому перешли права и обязанности по такому договору, т.к. данные договоры, исходя из анализа положений Федерального закона N 214-ФЗ, также можно отнести к сделкам, подлежащим обязательному контролю, если сумма, на которую они совершаются, равна или превышает установленное пороговое значение.

4. Относятся ли сделки с недвижимым имуществом, совершаемые в рамках договора паенакопления, к сделкам, подлежащим обязательному контролю, в соответствии с Федеральным законом N 115-ФЗ?

В соответствии со ст. 110 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, при этом члены жилищного (жилищно-строительного) кооператива своими средствами участвуют в приобретении (строительстве), реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. По нашему мнению, данные положения свидетельствуют о том, что конечной целью заключения договора паенакопления является приобретение членом жилищного (жилищно - строительного) кооператива права собственности на объект недвижимости.

Исходя из этого, по нашему мнению, договор паенакопления, заключенный на сумму, равную либо превышающую установленное пороговое значение, можно отнести к сделкам, подлежащим обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона N 115-ФЗ.

Учитывая, что договор паенакопления не подлежит государственной регистрации, информация о таком договоре должна быть представлена в Росфинмониторинг не позднее трех рабочих дней, следующих за днём его подписания.

Кроме того, по нашему мнению, обязательному контролю, подлежит сделка по договору купли - продажи пая в жилищном (жилищно - строительном) кооперативе, равно как и по договору об уступке права (требования) по договору паенакопления, сумма которого равна или превышает установленное пороговое значение.

5. Подлежит ли договор аренды недвижимого имущества обязательному контролю?

В соответствии с п. 1.1 ст. 6 Федерального закона N 115-ФЗ сделка с недвижимым имуществом, совершаемая в рамках договора аренды, будет подлежать обязательному контролю в случае, если условиями данного договора предусмотрен выкуп арендуемого недвижимого имущества, и сумма

сделки равна или превышает установленное пороговое значение.

Одновременно обращаем внимание, что в рамках договора аренды недвижимого имущества также могут совершаться иные операции, подлежащие обязательному контролю в соответствии с п. 1 и п. 2 ст. 6 Федерального закона N 115-ФЗ, независимо относится или не относится данная сделка с недвижимым имуществом, к сделкам, указанным в п. 1.1 ст. 6 Федерального закона.

Кроме того, если у работников организации, осуществляющей операции с денежными средствами или иным имуществом, на основании реализации программ осуществления внутреннего контроля возникают подозрения, что какие-либо операции осуществляются в целях легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, или финансирования терроризма, организация обязана представить соответствующую информацию в Росфинмониторинг в соответствии с п. 3 ст. 7 Федерального закона N 115-ФЗ, независимо от того, относятся или не относятся они к операциям, предусмотренным ст. 6 Федерального закона N 115-ФЗ.

6. Если договор аренды недвижимого имущества, подлежащий обязательному контролю, заключен на неопределенный срок и в нем не указана общая сумма арендных платежей, с какого момента у организации возникает обязанность проинформировать Росфинмониторинг о такой сделке?

Если в договоре аренды недвижимого имущества, предусматривающем выкуп арендуемого недвижимого имущества, общая сумма сделки не указана, и договор заключается на неопределенный срок, а сумма каждого арендного платежа меньше порогового значения, установленного п. 1.1 ст. 6 Федерального закона N 115-ФЗ, то каждый раз, как только общая сумма платежей достигает пороговое значение, у субъекта Федерального закона N 115-ФЗ возникает обязанность представить информацию об указанной сделке в Росфинмониторинг как об операции, подлежащей обязательному контролю.

При формировании сообщения о такой операции в реквизите реквизит 121 "Основание совершения операции" формы 4-СПД указываются сведения о договоре аренды недвижимого имущества (вид договора, номер и дата), а в реквизите 126 "Дополнительная информация" - сведения об общей сумме платежей, осуществленных по договору аренды недвижимого имущества на дату формирования сообщения, и сведения о номерах сообщений, ранее представленных по указанному договору аренды недвижимого имущества.

7. Каким образом представлять сведения о сделке с недвижимым имуществом, подлежащей обязательному контролю, при наличии нескольких продавцов и покупателей?

Позиция Росфинмониторинга по данному вопросу подробно изложена в п. 3 Информационного письма Росфинмониторинга "О разъяснении отдельных вопросов по предоставлению сведений об операциях, подлежащих обязательному контролю" от 28.06.2011 N 15.

Информационное письмо Росфинмониторинга N 1 от 08.08.2008 не применять.

---

* В соответствии с положениями Федерального закона N 115-ФЗ к субъектам законодательства в сфере ПОД/ФТ относятся организации, осуществляющие операции с денежными средствами или иным имуществом, и индивидуальные предприниматели, указанные в ст. 5 Федерального закона N 115-ФЗ, а также лица, указанные в ст. 7.1 Федерального закона N 115-ФЗ.