



Економіка

УДК 330.1:342.5

DOI <https://doi.org/10.5281/zenodo.20756115>

Заходи боротьби з відмиванням коштів та ухиленням від санкцій на ринку нерухомості

Кришталь Галина Олександрівна

доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри фінансів, банківської та страхової справи, ПрАТ «ВНЗ Міжрегіональна Академія управління персоналом», м. Київ, Україна,
<https://orcid.org/0000-0003-3420-6253>

Прийнято: 18.05.2026 | Опубліковано: 30.05.2026

***Анотація.** Висока вартість, стабільність цін та можливість збереження анонімності зумовили поширення практики використання ринку нерухомості в цілях відмивання коштів та ухилення від санкцій. Засобами зменшення ризиків, які суб'єкти первинного фінансового моніторингу можуть використовувати в своїй діяльності, є використання критеріїв та аналітичних інструментів, заснованих на застосуванні ризик-орієнтованого підходу. **Метою** статті є виявлення специфічних критеріїв ризиків, які здатні підвищити ефективність систем фінансового моніторингу зобов'язаних установ при обслуговуванні клієнтів у сфері нерухомого майна. **Методи.** Для ідентифікації та подальшого структурування міжнародних типологічних досліджень та регуляторних настанов були застосовані методи аналізу і синтезу. Оцінку законодавчих вимог в США, країнах Європейського Союзу та Україні, спрямованих на виявлення фактичних бенефіціарних власників*



нерухомого майна, було здійснено за допомогою методу порівняння. Для стратифікації аналітичних інструментів в межах критеріїв ризику було застосовано метод групування. Для формулювання загальних висновків було використано метод узагальнення. **Результати.** Ідентифіковано критерії ризиків, які зобов'язані компанії у сфері фінансового моніторингу можуть використовувати при аналізі транзакцій власних клієнтів на ринку нерухомого майна. Сформульовано перелік інструментів фінансового моніторингу, використання яких підвищить ймовірність виявлення незаконних схем з використанням нерухомості, включаючи критерії ризику, пов'язані з ідентифікацією офшорних компаній або трастових структур, санкційними списками або реєстрами кримінальних правопорушень, неринковими умовами кредитування, нетиповим обслуговуванням кредитних зобов'язань, укладанням кількох договорів купівлі-продажу нерухомості з незначними часовими інтервалами, а також завищенням вартості об'єктів нерухомості. Виявлено, що юрисдикції з ефективними системами фінансового моніторингу мають врегульовані процедури ідентифікації кінцевих бенефіціарних власників компаній, які є учасниками договорів купівлі-продажу нерухомості, та вимоги про звітування стосовно підозрілих фінансових операцій до підрозділів фінансової розвідки. Наголошено на фрагментарному характері географічних цільових розпоряджень підрозділу фінансової розвідки США та обмеженнях щодо збору даних, зумовлених наявністю мінімального фінансового порогу та аналізом операцій виключно з юридичними особами.

Ключові слова: нерухомість, фінансовий моніторинг, критерії ризиків, суб'єкти первинного фінансового моніторингу, підрозділ фінансової розвідки, кінцевий бенефіціарний власник, аналіз транзакцій.



Anti-money laundering and sanctions evasion measures in the real estate market

Halyna Kryshnal,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Head of the Department of Finance,
Banking and Insurance, PJSC "Higher education institution "Interregional
Academy of Personnel Management", Kyiv, Ukraine,
<https://orcid.org/0000-0003-3420-6253>

Abstract: *High value, price stability, and the potential for maintaining anonymity have driven the widespread practice of utilizing the real estate market for money laundering and sanctions evasion. The tools for mitigating these risks, which entities of primary financial monitoring can employ in their activities, include risk criteria and analytical instruments based on the application of a risk-based approach. The purpose of the article is to identify specific risk criteria capable of enhancing the effectiveness of financial monitoring systems within obliged entities when servicing clients in the real estate sector. Methods. Methods of analysis and synthesis were applied to identify and subsequently structure international typological studies and regulatory guidelines. The evaluation of legislative requirements in the US, European Union countries, and Ukraine aimed at detecting the actual beneficial owners of real estate was carried out using the comparative method. The grouping method was applied to stratify analytical instruments within the risk criteria. The generalization method was used to formulate overall conclusions. Results. Risk criteria that obliged companies in the financial monitoring sector can utilize when analyzing their clients' transactions in the real estate market have been identified. A list of financial monitoring tools has been formulated that facilitates the detection of illegal schemes involving real estate, including risk criteria related to the identification of offshore companies or trust*



structures, sanction lists or criminal offense registers, non-market lending conditions, atypical servicing of credit obligations, the conclusion of several real estate purchase and sale agreements within short time intervals, as well as the overvaluation of real estate objects. It has been revealed that jurisdictions with effective financial monitoring systems possess regulated procedures for identifying the ultimate beneficial owners of companies participating in real estate purchase and sale agreements and reporting suspicious financial transactions to financial intelligence units. The fragmented nature of the geographic targeting orders issued by the US financial intelligence unit and the limitations of data collection caused by the presence of a minimum financial threshold and the analysis of transactions exclusively involving legal entities are emphasized.

Keywords: *property, financial monitoring, risk criteria, entities of primary financial monitoring, financial intelligence unit, ultimate beneficial owner, transaction analysis.*

Постановка проблеми. Ринок нерухомості традиційно вважається вразливим до ризиків відмивання коштів. Перманентний тренд зростання ціни, можливість використання майна в особистих цілях та отримання додаткового доходу від оренди, висока вартість активів є факторами, які посилюють привабливість даного сектору економіки для злочинних елементів. Крім того, після повномасштабного вторгнення Російської Федерації в Україну, на міжнародному рівні було запроваджено санкційний режим проти російських олігархів та пов'язаних з ними осіб, що спричинило активний пошук санкційними особами шляхів уникнення обмежень через використання нерухомих активів. Розуміння суб'єктами первинного фінансового моніторингу головних типологій відмивання коштів та ухилення від санкцій на ринку нерухомості є критично важливим для встановлення адекватних критеріїв підозрілості та, відповідно, ефективного функціонування системи



управління ризиками в сфері протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму на первинному рівні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Огляд сучасних наукових праць свідчить про першочергову концентрацію уваги на питаннях аналізу основних засад функціонування національних систем фінансового моніторингу та дослідженні секторів господарської системи, які використовувалися в цілях відмивання коштів. А. Pellegrini [1], спираючись на публічну інформацію щодо італійських фіктивних компаній, проаналізував динаміку активів, які використовувалися для здійснення податкових злочинів. N. Akhtar та A. Khan [2] здійснили дослідження нормативно-правової бази Пакистану щодо вимог до ідентифікації фіктивних компаній. У праці K. Majewski [3] було проаналізовано вимоги до суб'єктів первинного фінансового моніторингу Польщі стосовно оцінки ризиків, пов'язаних з відмиванням коштів та фінансуванням тероризму. M. Lehmann [4] здійснив критичний аналіз головних регуляторних вимог Європейського Союзу на ринку криптоактивів та оцінив їх потенційні наслідки. У дослідженні D. Pandey [5] було здійснено порівняння ключових зовнішніх та внутрішніх процесів діяльності підрозділів фінансової розвідки в Австралії, Канаді, Нідерландах та Індії. Праця A. N. Jamil [6] була сфокусована на аналізі оцінок експертів у сфері фінансового моніторингу стосовно рівня впливу регуляторних органів на встановлення ризик-профілів клієнтів в Малайзії.

Іншим предметом дослідження, на якому фокусувалися науковці зі сферою інтересів в площині фінансового моніторингу, був аналіз виконання санкційних вимог. J. Zhao та J. Miao [7] дослідили застосування злочинними елементами криптоактиву біткоїн в цілях ухилення від санкційного режиму. В дослідженні K. Meyer [8] було проаналізовано, яким чином законодавство щодо санкцій порушує інституційний базис міжнародної економіки та як господарюючі суб'єкти реагують на санкції. N. P. Thi Hang [9] розглянув



причинно-наслідкові зв'язки між рівнем запровадження міжнародних санкцій та глибиною прийняття криптоактивів. Праця А. Corobană [10] була зосереджена на дослідженні впливу відсутності міжнародного режиму регулювання криптоактивів на результативність та ефективність фінансових санкцій. S. Tosza [11] було проаналізовано зміни, які стосувалися політики міжнародних санкцій після затвердження нової регуляторної бази та створення нового наднаціонального органу Європейського Союзу у сфері фінансового моніторингу. В дослідженні F. Teichmann [12] було визначено вузькі місця в санкційних політиках та механізмах, призначених для боротьби з відмиванням коштів. Причинно-наслідковий зв'язок між заходами впливу за невиконання вимог санкційного законодавства та ринковою вартістю банківських установ було проаналізовано K. D. Gowin [13]. Предметом дослідження M. Lokanan [14] було визначення потенціалу застосування алгоритмів машинного навчання для прогнозування санкцій, накладених за відмивання коштів. У праці V. Jain [15] було досліджено потенціал блокчейну для виявлення та запобігання здійснення нелегальних фінансових транзакцій, включаючи фінансування тероризму та ухилення від режиму санкцій.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.

Відаючи належне значному внеску зазначених дослідників, варто констатувати, що сучасні виклики стосовно необхідності посилення ефективності системи фінансового моніторингу потребують актуалізації наукових пошуків. Поглибленого вивчення, зокрема, вимагають питання аналізу клієнтів та їх зв'язків з іншими контрагентами. Вивчення структури власності компанії без виявлення її господарських зв'язків з бізнес-партнерами, відсутність аналізу історичної участі осіб у трастових конструкціях створюють ризик невиконання вимоги «знай свого клієнта». Дослідження фінансових транзакцій юридичних та фізичних осіб, зазвичай, побудовані на виявленні аномалій безвідносно до специфіки ринку, на якому



здійснюються операції з коштами клієнтів. Недостатньо дослідженим залишається інструментарій, який доступний суб'єктам первинного фінансового моніторингу для оцінки ризиковості наявних та потенційних клієнтів в конкретних юрисдикціях. Вирішення даних проблем дозволить підвищити ефективність управління ризиками відмивання коштів та ухилення від санкцій на первинному рівні, що, відповідно, призведе до зміцнення національної системи фінансового моніторингу та економічної безпеки держави. Тому в межах дослідження розглянуто методи відмивання коштів та ухилення від санкцій на ринку нерухомості та визначено специфічні критерії ризику, спрямовані на ідентифікацію підозрілих транзакцій.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою статті є дослідження типових ознак відмивання коштів та ухилення від санкцій на ринку нерухомості та посилення систем управління ризиками суб'єктів первинного фінансового моніторингу шляхом впровадження ними адекватних критеріїв ризику.

Для досягнення визначеної мети сформульовано наступні завдання:

- 1) визначити типові ознаки відмивання коштів та ухилення від санкцій на ринку нерухомого майна;
- 2) запропонувати критерії ризику, можливі до використання в практичній діяльності суб'єктів первинного фінансового моніторингу;
- 3) окреслити законодавчі та регуляторні вимоги до ідентифікації кінцевих бенефіціарних власників компаній-покупців нерухомості в юрисдикціях з ефективним режимом фінансового моніторингу.

Виклад основного матеріалу дослідження. Згідно з оцінкою ризиків в сфері фінансового моніторингу, здійсненою провідними міжнародними організаціями та підрозділами фінансової розвідки, найважливішим фактором в протиправних схемах відмивання коштів з використанням нерухомого майна є уникнення ідентифікації кінцевого бенефіціарного власника. Наслідком є



використання компаній-оболонок, які виступають фіктивними продавцями та покупцями об'єктів нерухомості. В структурах власності офшорних компаній, зазвичай, вказані номінальні акціонери, а самі юридичні особи не здійснюють господарської діяльності. Крім того, законодавчі норми офшорних юрисдикцій забороняють розкриття інформації про власників та здійснені транзакції без рішення суду або розслідування кримінального злочину [16, с. 21]. Відповідно, критеріями ризику, які може використовувати звітна установа у сфері фінансового моніторингу, є: здійснення правочину з нерухомістю, в якому стороною договору є юридична особа або трастова конструкція, зареєстрована в офшорній юрисдикції та надходження коштів за оплату нерухомості від осіб, зареєстрованих в офшорних зонах. Для оперативного здійснення аналізу можуть використовуватися спеціалізовані національні реєстри юрисдикцій, які офіційно визнані офшорними зонами. В Україні відповідний перелік регулюється Розпорядженням № 143-р Кабінету Міністрів України [17].

Інвестори в комерційну нерухомість, які намагаються здійснити розміщення нелегального капіталу або ухилитися від міжнародних санкцій, можуть використовувати офшорні фонди, які належать до інструментів колективного інвестування. Враховуючи велику кількість інвесторів офшорних фондів, частка кожного окремого інвестора, зазвичай, становить менше 25 відсотків активів фонду. Така структура власності призначена для наявності формальної причини не здійснення суб'єктом первинного фінансового моніторингу заходів належної перевірки клієнтів в частині встановлення кінцевого бенефіціарного власника. Натомість, звітною установою формується висновок про відсутність фактичного контролера компанії, яка здійснює транзакцію, пов'язану з придбанням нерухомості. Для посилення анонімності, офшорні фонди знижують формальний поріг володіння нижче 10 відсотків, що є ознакою істотної участі особи в більшості



юрисдикцій. Разом з тим, інвестори фонду фактично можуть бути повними партнерами, які здійснюють реальний контроль над всіма активами офшорного фонду [18, с. 4]. Критерієм ризику зобов'язаної установи в сфері фінансового моніторингу може бути використання офшорного фонду для придбання об'єкту нерухомості. Для пом'якшення ризику установа має виявляти контролера фонду навіть при відсутності в структурі власності осіб, які володіють істотною участю в фонді.

Іншою ознакою відмивання коштів або уникнення режиму санкцій є купівля нерухомості юридичною особою зі складною структурою власності, яку компанія відмовляється пояснити або присутня відмова в наданні інформації про кінцевого бенефіціарного власника. Використання номінальних власників активів є ознакою підвищеного ризику приховування особи контролера нерухомості, придбаної за нелегальні кошти, відповідно до Наднаціональної оцінки ризиків відмивання коштів та фінансування тероризму, опублікованої Європейською Комісією [19, с. 180]. Для реалізації нелегальної схеми юридичні особи створюються в країнах, які не є загальноновизнаними офшорними зонами. Номінальними власниками компаній виступають особи, пов'язані зі злочинним світом або з особами, які знаходяться під санкціями. Зареєстровані компанії отримують кошти через відмивання грошей на основі торгівлі, а потім інвестують їх в нерухомість. Альтернативним шляхом є створення трастових конструкцій, спеціалізованих на інвестиціях в нерухоме майно та утриманні таких активів [18, с. 5]. Критерієм ризику для суб'єкта первинного фінансового моніторингу є виявлення учасника юридичної особи-клієнта, який пов'язаний з санкційними особами або зі злочинними елементами. Окремо повинен бути досліджений зв'язок учасника з політично значущими особами для нівелювання ризику корупції. Інструментами, які дозволяють виявити даний критерій ризику є використання OSINT-інструментів та аналізу інформації, наданої клієнтом в



процесі встановлення або підтримання ділових відносин. При аналізі трастових конструкцій, звітній установі необхідно дослідити хронологію діяльності трасту для встановлення фактів можливої історичної участі осіб під санкціями в якості засновника, довірителя, довірчого власника або кінцевого бенефіціарного власника.

Звіт про національну оцінку ризиків відмивання коштів за 2024 рік, опублікований Міністерством фінансів США, виокремлює схему зворотного викупу іпотеки як один із найбільш складних для виявлення методів відмивання коштів за допомогою ринку нерухомості. На первинному етапі в юрисдикції з високим рівнем конфіденційності реєструється компанія-оболонка. Наступним кроком є розміщення нелегальних коштів або активів осіб під санкціями на рахунках юридичної особи. Акумуляція капіталу може відбуватися шляхом контрабандного вивезення готівки, використання альтернативних платіжних систем або через мережу фіктивних рахунків-фактур. Після акумуляції коштів на рахунках іноземної компанії відбувається укладення договору позики з покупцем нерухомості, яким може бути як справжній бенефіціарний власник, так і номінальна компанія. Кошти перераховуються покупцю в безготівковій формі для оплати об'єкта нерухомості. Для суб'єктів первинного фінансового моніторингу виявлення даної протиправної схеми є викликом, оскільки документальний рух коштів ідентифікує такі операції, як купівлю нерухомості з використанням іпотечного кредиту. Додатковою проблемою є продовження процесу легалізації коштів при обслуговуванні боргу. Регулярні платежі, призначені для сплати тіла кредиту та відсотків, переказуються позичальником на рахунки офшорної компанії, збільшуючи її можливості функціонування в реальному секторі економіки [20, с. 77]. Крім цього, злочинці отримують додатковий дохід від компанії-позичальника, оскільки в багатьох країнах відсоткові платежі за іпотекою комерційної нерухомості обліковуються, як витрати бізнесу,



зменшуючи базу оподаткування. Критеріями ризику для звітних установ є наявність реєстрації компанії-кредитора в офшорній юрисдикції, неринкові умови кредитування, аномалії в обслуговуванні боргу. До інструментів, які дозволяють ідентифікувати ризикову діяльність, належать: інформація, отримана від заходів належної перевірки клієнта; співставлення умов кредитного договору з публічними ринковими пропозиціями; моніторинг фінансових транзакцій клієнта стосовно обслуговування боргу; використання великих обсягів готівкових коштів для погашення боргових зобов'язань.

Фактором ризику, пов'язаним зі складністю продукту, послуги або операції, згідно з документами Європейського наглядового органу (European Banking Authority – ЕВА), є складність фінансових розрахунків [16, с. 21]. Ознакою відмивання коштів може бути здійснення оплати за нерухоме майно з кількох рахунків, відкритих у різних банках, або з рахунків третіх осіб, які не мають очевидного зв'язку з покупцем. Інструментами аналізу є виявлення контрагентів, які здійснюють оплату нерухомого майна замість клієнта; отримання пояснень від клієнта щодо причин неочевидної траси платежів; використання системи автоматизації для виявлення надходження коштів від третіх осіб на користь клієнта.

Критерієм ризику, пов'язаним з оплатою об'єкту нерухомості, є використання готівки, чеків або криптоактивів без логічного економічного обґрунтування. Готівка розриває аудиторський слід та не має історії походження, яку можна було б перевірити через фінансову систему. Банківські чеки слугують підтвердженням легітимності коштів, однак акумуляція активів на рахунку банківської установи може відбуватися шляхом внесення готівкових коштів, отриманих від предикатних злочинів. Використання криптоактивів є поширеною практикою при відмиванні коштів або ухиленні від санкцій, зважаючи на простоту здійснення міжнародних транзакцій, швидкість проведення операції та можливість виправдання отримання



надприбутків, посилаючись на інвестиційний дохід. Для ідентифікації ризику суб'єкти первинного фінансового моніторингу можуть використовувати наступні аналітичні інструменти: дослідження джерел статків замість оцінки джерела коштів; використання OSINT-інструментів для перевірки зв'язку клієнта з сектором бізнесу, в якому були згенеровані доходи для купівлі нерухомого майна; аналіз пов'язаності клієнта з іншими контрагентами через збіги з адресою реєстрації, номерами телефонів, довіреними особами клієнтів.

На етапі розшарування та інтеграції може застосовуватися метод послідовного перепродажу нерухомості [19, с. 179]. Ціллю методу є створення ілюзії отримання легітимного доходу від операцій з нерухомістю, заснованого на покращенні її споживчих якостей. Об'єкт нерухомого майна купується за низькою вартістю, здійснюється його ремонт, після якого актив продається за вищою ціною. Однак, на відміну від реальної господарської діяльності, ремонтні роботи можуть бути здійснені лише в документальній площині або в мінімальному обсязі, а продавцями та покупцями є особи, які входять до однієї злочинної групи. Критеріями ризику використання послідовного перепродажу нерухомості є: здійснення декількох операцій купівлі-продажу протягом аномально короткого проміжку часу; необґрунтоване зростання ціни об'єкту нерухомості в кожній наступній транзакції; пов'язаність продавців та покупців нерухомого майна через наявність спільних кінцевих бенефіціарних власників, керівників, адрес реєстрації або осіб, які супроводжують укладення угоди з нерухомістю. Фіктивний послідовний перепродаж нерухомості створює значні виклики перед суб'єктами первинного фінансового моніторингу, оскільки їх системи управління ризиками повинні аналізувати не лише контрагентів, залучених до здійснення поточної фінансової транзакції, а й здійснювати перевірку минулих операцій з нерухомістю. Крім того, установи мають володіти даними щодо поточного стану ринку нерухомості



для порівняння ціни нерухомості, вказаній в транзакції, з середньою ціною аналогічних об'єктів на дату здійснення фінансової операції.

Для системного виявлення кінцевих бенефіціарних власників покупців нерухомості на національному рівні, в США активно використовуються географічні цільові накази (Geographic Targeting Orders - GTOs), які зобов'язують страхові компанії титулу власності збирати та передавати до підрозділу фінансової розвідки США дані про бенефіціарів юридичних осіб, які здійснюють придбання житлової нерухомості [21]. Звітування обмежене лише тими операціями купівлі-продажу, які не містять банківського кредитування. До запровадження GTO зловмисники могли купувати нерухомість через ланцюжки підставних компаній, не розкриваючи імена реальних власників нерухомості. Недоліком даної системи звітування є обмеженість збору інформації лише з декількох регіонів країни, наявність фінансового порогу, нижче якого звітування не здійснюється, ідентифікація лише юридичних осіб, які є покупцями житлової нерухомості.

В країнах Європейського Союзу, з метою захисту фінансової системи від ризиків відмивання коштів через об'єкти нерухомості, в 2001 році було прийнято Директиву 2001/97/ЄС Європейського Парламенту та Ради про запобігання використанню фінансової системи для відмивання грошей та фінансування тероризму (Second Anti-Money Laundering Directive – AMLD 2), яка поширила статус «зобов'язаних суб'єктів» (Obligated Entities) на нотаріусів, адвокатів, аудиторів, бухгалтерів та агентів з нерухомості [22]. Директива 2015/849 Європейського Парламенту та Ради від 20 травня 2015 року про запобігання використанню фінансової системи для відмивання грошей та фінансування тероризму (Fourth Anti-Money Laundering Directive – AMLD 4) посилила вимоги щодо обов'язкової ідентифікації кінцевих бенефіціарних власників для всіх «зобов'язаних суб'єктів» [23]. Відповідно, професіонали, які обслуговують укладення угоди купівлі-продажу нерухомості, мають



обов'язок встановлювати кінцевого бенефіціарного власника продавця та покупця при здійсненні будь-якої транзакції, незалежно від її суми чи місцезнаходження об'єкту нерухомості в межах країни. У випадку наявності підозр відмивання коштів або ухилення від режиму санкцій, такі особи зобов'язані подати повідомлення про підозрілу операцію до підрозділу фінансової розвідки.

В Україні законодавство в сфері протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму відповідає практикам Європейського Союзу. Відповідно, нотаріуси, адвокати, аудиторів та агенти з нерухомості мають статус спеціально визначених суб'єктів первинного фінансового моніторингу, який закріплений Законом України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» від 6 грудня 2019 року № 361-IX [24]. Даний статус зобов'язує вищевказаних професійних посередників здійснювати ідентифікацію та верифікацію клієнтів, встановлювати кінцевих бенефіціарних власників юридичної особи та звітувати про підозрілі операції до підрозділу фінансової розвідки.

Висновки. До типових ознак відмивання коштів та ухилення від санкцій на ринку нерухомості можна віднести використання компаній-оболонок в якості продавців та покупців об'єктів нерухомості, використання офшорних фондів, участь в угодах купівлі-продажу об'єктів нерухомості компаній зі складною структурою власності, застосування схем зворотного викупу іпотеки, використання для купівлі нерухомості банківських рахунків третіх осіб, укладення угод купівлі-продажу з оплатою готівковими коштами, чеками або криптоактивами, використання послідовного перепродажу нерухомості.

Критеріями ризику, які здатні підвищити ефективність виявлення схем відмивання коштів та посилити системи управління ризиками суб'єктів первинного фінансового моніторингу, є: здійснення правочину з нерухомістю,



в якому стороною договору є офшорна юридична особа або трастова конструкція, пов'язаність учасника клієнта з санкційними особами або злочинцями, неринкові умови іпотечного кредиту, нетипове обслуговування клієнтом боргових зобов'язань, укладення декількох правочинів щодо ідентичного об'єкту нерухомості протягом короткого проміжку часу; очевидне завищення вартості нерухомості в договорі купівлі-продажу.

Для ідентифікації кінцевого бенефіціарного власника покупця нерухомості в юрисдикціях з ефективним режимом фінансового моніторингу застосовуються інструменти звітування суб'єктів первинного фінансового моніторингу до підрозділів фінансових розвідок. В США головним елементом такого звітування є страхові компанії, які здійснюють страхування титулу власності. В країнах Європейського Союзу та Україні звіти про підозрілі операції повинні надавати професійні посередники ринку нерухомості, дотичні до укладення договорів купівлі-продажу.

Список використаних джерел

1. Pellegrini A. A research on the Italian fiscal shell companies turnover. *Journal of Money Laundering Control*. 2024. Vol. 6. P. 1092–1103. DOI: <https://doi.org/10.1108/JMLC-03-2024-0055>.
2. Akhtar N., Khan A. Role of shell companies in money laundering schemes: Identifying and mitigating legal and technical challenges for banks in Pakistan. *Islamabad Law Review*. 2023. Vol. 7(1). P. 1-30. URL: <http://irigs.iiu.edu.pk:64447/ojs/index.php/ilr/article/view/3896> (дата звернення: 08.04.2026).
3. Majewski K. Risk assessment (ML/FT) of the obliged entities – comments in the context of art. 27 of the AML ACT. *Roczniki Administracji i Prawa*. 2020. Vol. 4, № XX. P. 51–59. DOI: <https://doi.org/10.5604/01.3001.0014.8377>.



4. Lehmann, M. MICAR–Gold standard or regulatory poison for the crypto industry? *Common Market Law Review*. 2024. Vol. 61 (3). DOI: <https://doi.org/10.54648/cola2024047>.
5. Pandey, D. A comparative analysis of the FIUs and FATF compliance of Canada, Australia, The Netherlands and India. *Journal of Money Laundering Control*. 2024. Vol. 27 (5). P. 886-900. DOI: <https://doi.org/10.1108/JMLC-09-2023-0155>.
6. Jamil A. H. et al. Money laundering risk judgement by compliance officers at financial institutions in Malaysia: the effects of customer risk determinants and regulatory enforcement. *Journal of Money Laundering Control*. 2023. Vol. 26 (3). P. 535–552. DOI: <https://doi.org/10.1108/jmlc-01-2022-0004>.
7. Zhao J., Miao J. Is Bitcoin used to evade financial sanction? *Finance Research Letters*. 2023. P. 104005. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.frl.2023.104005>.
8. Meyer K. E. et al. International business under sanctions. *Journal of World Business*. 2023. P. 101426. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jwb.2023.101426>.
9. Thi Hang N. P. Sanctions and cryptocurrency: a catalyst for digital adoption? *Journal of Financial Regulation and Compliance*. 2025. Vol. 33 (3). P. 406–424. DOI: <https://doi.org/10.1108/JFRC-08-2024-0156>.
10. Corobană, A. Financial international sanctions and cryptocurrencies. Challenges and solutions. *European Business Law Journal*. 2022. Vol. 1(1). P. 71-80. DOI: <https://doi.org/10.24818/eblj/2022/1/1.06>.
11. Tosza S. Enforcement of international sanctions as the third pillar of the anti-money laundering framework. An unannounced effect of the AML reform and the Sanctions Directive. *New Journal of European Criminal Law*. 2024. DOI: <https://doi.org/10.1177/20322844241274166>.
12. Teichmann F. M. J. How effective are financial sanctions against individuals? *Journal of Money Laundering Control*. 2020. DOI: <https://doi.org/10.1108/jmlc-03-2018-0026>.



13. Gowin K. D. et al. Impact on the firm value of financial institutions from penalties for violating anti-money laundering and economic sanctions regulations. *Finance Research Letters*. 2020. P. 101675. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.frl.2020.101675>.

14. Lokanan M. E. Predicting money laundering sanctions using machine learning algorithms and artificial neural networks. *Applied Economics Letters*. 2023. P. 1–7. DOI: <https://doi.org/10.1080/13504851.2023.2176435>.

15. Jain V. et al. Blockchain Empowerment in Sanctions and AML Compliance: A Transparent Approach. *International Journal of Computer Trends and Technology*. 2024. Vol. 72 (5). P. 11–26. DOI: <https://doi.org/10.14445/22312803/ijctt-v72i5p102>.

16. European Banking Authority. EBA/GL/2021/02. URL: https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/document_library/Publications/Guidelines/2023/EBA-GL-2023-03/1061654/Guidelines%20ML%20TF%20Risk%20Factors_consolidated.pdf.pdf (дата звернення: 08.04.2026).

17. Розпорядження Кабінету Міністрів України №143-р від 23 лютого 2011 року. Офіційний сайт ВРУ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/143-2011-%D1%80#Text> (дата звернення: 08.04.2026).

18. The Financial Crimes Enforcement Network (FinCEN). ReleaseFIN-2023-Alert002. URL: <https://www.fincen.gov/news/news-releases/financial-action-task-force-identifies-jurisdictions-anti-money-laundering-5> (дата звернення: 08.04.2026).

19. European Commission. Supranational Risk Assessment. Staff Working Document. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52022SC0344> (дата звернення: 08.04.2026).

20. Department of the US Treasury. National Money Laundering Risk Assessment (NMLRA). 2024. URL:



<https://home.treasury.gov/system/files/136/2024-National-Money-Laundering-Risk-Assessment.pdf> (дата звернення: 08.04.2026).

21. The Financial Crimes Enforcement Network (FinCEN). Issues Expanded Southwest Border Geographic Targeting Order. URL: <https://www.fincen.gov/news/news-releases/fincen-issues-expanded-southwest-border-geographic-targeting-order> (дата звернення: 08.04.2026).

22. Directive 2001/97/EC of the European Parliament and of the Council of 4 December 2001. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=uriserv:OJ.L_.2001.344.01.0076.01.ENG (дата звернення: 08.04.2026).

23. Directive (EU) 2015/849 of the European Parliament and of the Council of 20 May 2015. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex%3A32015L0849> (дата звернення: 08.04.2026).

24. Закон України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» від 6 грудня 2019 року № 361-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/361-20#Text> (дата звернення: 08.04.2026).