

الدليل الإرشادي للوكلاء العقاريين

بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

الهدف من الدليل

1. قيام الوكلاء العقاريين بتنفيذ إلتزاماتهم بكل دقة وفقا لمتطلبات قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب رقم 017-2019 والمرسوم التطبيقي له والتعليمات الصادرة من وزارة التجارة والسياحة بإعتبارها الجهة الرقابية عليهم بشأن مكافحة غس الأموال وتمويل الإرهاب.
2. توعية الوكلاء العقاريين بمكافحة غسل الأموال.

المقصود بغسل الأموال

يقصد بغسل الأموال كافة التصرفات التي تتم على الأموال المتحصلة من مصادر غير مشروعة بغرض التمويه على مصدرها وإضافة صفة المشروعية عليها حتى يمكن الاستفادة منها دون تتبع. وتقضي التوصيات الصادرة من مجموعة العمل المالي بأنه يتعين على الدول تجريم غسل الأموال وفقا للاتفاقيات الصادرة عن الأمم المتحدة في هذا الشأن.

إجراءات العناية الواجبة المطلوب اتخاذها : أن يتعرف الوكيل العقاري على هوية العملاء والتحقق منها باستخدام وثائق أو بيانات أو معلومات أصلية من مصدر موثوق ومستقل ، والتحقق مما إذا كان الشخص الذي يدعى أنه يتصرف نيابة عن العميل هو شخص مصرح له القيام بذلك فعلا مع التعرف على هويته والتحقق منها. وكذلك ينبغي أن يتعرف الوكيل العقاري على هوية المستفيد الحقيقي واتخاذ تدابير معقولة للتحقق منها باستخدام بيانات أو معلومات من مصدر موثوق . وينبغي أن يتم التحقق قبل أو أثناء إقامة علاقة العمل أو تنفيذ العمليات للعملاء.

كما تشمل إجراءات العناية الواجبة فهم الغرض من علاقة العمل وطبيعتها والحصول على معلومات تتعلق بهذا الغرض عند الإقتضاء. ويجب على الوكيل العقاري أن يتخذ إجراءات العناية الواجبة بصفة مستمرة بالنسبة لعلاقة العمل وبحيث يقوم بالتدقيق في العمليات التي تتم طوال فترة قيام العلاقة لضمان

اتساقها مع ما يعرفه الوكيل العقاري عن العملاء ونمط نشاطهم والمخاطر التي يمثلونها ، وإذا إقتضى الأمر، مصدر الأموال، مع التأكد من تحديث الوثائق والبيانات والمعلومات التي يتم الحصول عليها بموجب إجراءات العناية الواجبة وخاصة بالنسبة للعملاء مرتفعي المخاطر.

ويجب على الوكيل العقاري أن يحدد مدى وعمق تطبيق إجراءات العناية الواجبة استنادا إلى أنواع ومستويات المخاطر التي يشكلها العميل أو علاقة عمل محددة ، وبحيث يطبق إجراءات عناية مشددة بالتناسب مع درجة المخاطر على علاقات العمل والعمليات التي تتم مع الأشخاص الطبيعيين والأشخاص الاعتباريين.

المستفيد الحقيقي: أي شخص طبيعي يمتلك أو يمارس سيطرة فعلية نهائية، مباشرة أو غير مباشرة، على العميل أو الشخص الذي تتم المعاملة نيابة عنه، وكذلك الذي يمارس سيطرة فعلية نهائية على شخص اعتباري أو ترتيب قانوني.

الشخص السياسي الذي يمثل مخاطر: الأفراد الذين كلفوا (أسندت لهم) أو أصبحوا مكلفين بمهام (وظائف) عامة عليا في الدولة أو في دولة أجنبية، أو مناصب إدارية عليا أو وظيفة في إحدى المنظمات الدولية. ويجب على الوكيل العقاري استخدام أدوات مناسبة لتحديد الشخص السياسي الذي يمثل مخاطر وتطبي تدابير إضافية مشددة عليه، مع مراعاة أن تلك الالتزام تسرى أيضا على أي شخص طبيعي مرتبط بالشخص السياسي الذي يمثل مخاطر برابط الدم أو الزواج وصولا إلى الدرجة الثانية من القرابة. كما تشمل أي شخص طبيعي يشترك بالاستفادة مع شخص سياسي معرض للمخاطر من خلال شراكة حقيقية من كيان اعتباري أو ترتيب قانوني أو تربطه علاقة عمل وثيقة أو هو مستفيد حقيقي من كيان اعتباري قانوني أو ترتيب قانوني يملكه أو يسيطر عليه فعليا شخص سياسي يمثل مخاطر.

المقصود بإدارة المخاطر: يجب على الوكيل العقاري أن يحدد مخاطر غسل الأموال ودراستها وفهمها وتقييمها وتوثيقها ومراقبتها وتحديثها بشكل مستمرة ، وأن تتناسب طبيعة عملية تقييم المخاطر ونطاقها مع طبيعة أعمال الوكيل العقاري ، وأن يراعي عوامل المخاطر المرتبطة بالعملاء والمستفيد الحقيقي أو المستفيد من العمليات، وكذلك المخاطر الناجمة عن البلدان أو المناطق الجغرافية التي يزاول فيها العملاء أعمالهم أو مصدر العملية أو مقصده، فضلا عن المخاطر الناجمة عن طبيعة المنتجات أو الخدمات أو

العمليات أو قنوات تقديمها. ويجب على الوكيل العقاري أن يأخذ بعين الاعتبار عند القيام بإدارة المخاطر المخاطر التي تم تحديدها على المستوى الوطني (نتائج التقييم الوطني للمخاطر) وأية متغيرات من أنشطة أو عمليات قد تغير من خطر غسل الأموال ، وبحيث يتم العمل على التخفيف من تلك المخاطر، على أن يوخذ في الاعتبار وتيرة العمليات أو مدة علاقة العمل مع العميل، وتلك العمليات التي تتم في ظروف من التعقيد غير إعتيادية أو تثير الشكوك في مشروعية الغرض منها وفي مبرراتها الاقتصادية ، ويشمل ذلك العمليات التي يصعب تحديد منشأ الأموال المستخدمة فيها والعمليات غير النمطية وغير المألوفة وعالية المستوى بشكل غير طبيعي ولا يظهر الغرض الاقتصادي المقصود منها ، وهو ما يجعل من الصعب تتبع مسار الأموال. ويجب على الوكيل العقاري ضبط المخاطر وتخفيفها من خلال سياسات وضوابط وإجراءات لإدارة وخفض مخاطر غسل الأموال.

المقصود بالعقوبات المالية المستهدفة هو حظر أي انتقال أو تحويل أموال أو وسائط أخرى أو التصرف فيها أو حركتها، تكون ملكا أو يتحكم فيها أشخاص أو كيانات محددة نتيجة لإجراءات أو قرارات صادرة عن مجلس الأمن التابع للأمم المتحدة بموجب الفصل السابع من ميثاق الأمم المتحدة، بشأن العقوبات المالية المستهدفة والتي تشمل منع وجمع الإرهاب وتمويله ومنع وجمع ووقف انتشار أسلحة الدمار الشامل وتمويلها وذلك من قبل السلطة المختصة أو محكمة، وذلك طيلة مدة سريان تلك الإجراءات والقرارات، ويتعين على الوكيل العقاري التطبيق الفوري لتلك العقوبات .

إجراءات الإبلاغ عن العمليات المشتبه فيها

1. يجب على الوكيل العقاري إذا اشتبه أو توفرت لديه أسباب معقولة للاشتباه في أن الأموال كلها أو بعضها تمثل متحصلات جريمة أو غسل الأموال أو تمويل الإرهاب، أو علاقتها بعمليات غسل الأموال أو تمويل الإرهاب، أو في أنها سوف تستخدم في عمليات غسل الأموال أو تمويل الإرهاب، بما في ذلك محاولات إجراء هذه العمليات، أن يلتزم بإبلاغ الوحدة فورا عن تلك العمليات وتزويدها بتقرير مفصل يتضمن جميع البيانات والمعلومات المتوفرة لديها بشأنها والأطراف ذات الصلة.

وكذلك يجب عليه الالتزام بموافاة الوحدة بأية بيانات أو معلومات إضافية تطلبها بشأن تلك العمليات أو أية تقارير أو بيانات أخرى تطلبها الوحدة دون التذرع بأحكام السرية.

2. يتعين أن يتضمن الإبلاغ تفصيلاً للأسباب والدواعي التي استند إليها الوكيل العقاري في تقرير أن العملية مشتبه فيها.
3. يتعين أن يتم الإبلاغ على النموذج المعد لهذا الغرض وأن ترفق به كافة البيانات وصور المستندات المتعلقة بالعملية المشتبه فيها، مع مراعاة الالتزام بتعليمات استيفاء النموذج المشار إليه.
4. يحظر الإفصاح أو تنبيه العميل أو أي شخص آخر عن أي إجراء من الإجراءات المتعلقة بالعمليات المشتبه فيها التي قدمت أو سوف تقدم الى الوحدة، وكذلك أي إجراء يتخذ بشأن تلك العمليات ، سواء كان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر.

مؤشرات الاشتباه

- 1- العميل شديد التكتّم أو يراوغ بشأن من هو المستفيد الحقيقي، ومصدر الأموال، والسبب الذي من أجله تجرى المعاملة.
- 2- يرفض العميل أو يراوغ في تقديم البيانات والمعلومات والمستندات المطلوبة أو يقدم مستندات خاطئة أو مزورة لتنفيذ العملية.
- 3- يثير العميل أسئلة متكررة حول إجراءات تطبيق الضوابط الرقابية الخاصة بمكافحة غسل الأموال خاصة ما يتعلق بالتعرف عليه.
- 4- تشتمل المعاملة على مبلغ غير متناسق من الأموال لا تتناسب مع الوضع الاجتماعي أو الإقتصادي للعميل.
- 5- شراء أو بيع عقار بقيمة لا تتناسب إطلاقاً مع القيمة الفعلية له مقارنة بأسعار السوق أو أسعار العقارات المماثلة في ذات المنطقة، سواء بالزيادة أو النقصان.
- 6- تكرار شراء عقارات لا تتناسب أسعارها مع القدرة المعتادة للمشتري حسب ما هو معلوم عنه أو الشك في إنجاز هذه العمليات لحساب أشخاص آخرين.
- 7- قيام العميل بشراء عقار مخصص للاستعمال الشخصي (كمنزل عائلي) على أن يتم تسجيله باسم شركة يملكها العميل .