



دولة قطر
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE

**دليل التزام الوسيط العقاري
بمتطلبات مكافحة غسل الأموال
وتمويل الإرهاب**



وُزَارَةُ الْعَدْلِ
MINISTRY OF JUSTICE

دليل التزام الوسيط العقاري بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب



الطبعة الأولى

1442 هـ - 2020 م

جميع الحقوق محفوظة لوزارة العدل

رقم الإيداع القطري: 2020/619

الرقم الدولي (ردمك): 9789927105968

يمنع نسخ أو استعمال أي جزء من هذا الكتاب بأية وسيلة تصويرية أو إلكترونية أو ميكانيكية بما فيه التسجيل الفوتوغرافي والتسجيل على أشرطة أو أقراص مقروءة أو أية وسيلة نشر أخرى بما فيها حفظ المعلومات واسترجاعها، من دون إذن خطي من وحدة مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب بوزارة العدل.

@mojgovqa

www.moj.gov.qa

info@moj.gov.qa

+974 4021 5555

فصل تمهيدي

المقدمات

نظرا لتطور تشريعات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في العديد من الدول واتخاذ المؤسسات المالية تدابير وقائية لمنع استغلال الخدمات التي تقدمها في عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب ، فقد اتجه غاسلو الأموال إلى القطاع غير المالي لمحاولة تمرير عمليات غسل متحصلات وعوائد الإجرام .

واستشعرت بعض الدول هذه المخاطر لذا بادرت باتخاذ تدابير وقائية في محاولة منها لمنع استغلال الأعمال والمهن غير مالية في عمليات غسل الأموال ووجدت ان من هذه الأعمال والمهن الواسطاء العقاريين^(١).

يعد أسلوب غسل الأموال من خلال القطاع العقاري أسلوبا تقليديا خاصة في المجتمعات القائمة على التعامل النقدي ، ويمكن أن يتم غسل الأموال من خلال العقارات عن طريق عدة صور منها : تنفيذ سلسلة من العمليات لإخفاء المصدر غير المشروع للأموال ، الإستثمار في مجمعات سياحية ، شراء وبيع العقارات باسماء وهمية ...

لذا اعتبرت مجموعة العمل المالي سمسارة العقارات من الأعمال والمهن غير المالية المحددة المطالبة بالإلتزام بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب عند إبرامهم لصفقات لحساب عملائهم تتعلق بشراء وبيع العقارات .

شهد مجال التعامل في العقارات طفرة هامة في التعاملات ونموا مطردا في الفترة الأخيرة في العديد من البلدان العربية التي سعت إلى إنشاء مجتمعات عمرانية وسياحية جديدة وإلى تطوير المدن والأحياء القديمة، وجذب وتشجيع الاستثمارات المحلية والأجنبية ، في هذا السياق حفز التشريع القطري تدريجيا الاستثمار الأجنبي في العقارات داخل قطر منذ سنة ٢٠٠٤ الى غاية صدور القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠١٨ المتعلق بتنظيم تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها ، غير

(١) غسل الأموال عبر قطاع العقارات مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال

أن هذا الخيار اقتضى مرافقة انكشاف القطاع العقاري على الرأسمال الأجنبي وحمايته من سوء الاستخدام من قبل المجرمين .

في هذا السياق صنف القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٩ بإصدار قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الوسطاء العقاريين من ضمن الأعمال والمهن غير المالية المحددة^(٢) وفرض عليهم جملة من الإلزامات في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب متى باشروا معاملات تتعلق بشراء أو بيع عقارات أو كليهما لصالح العملاء.

الغرض من الدليل:

يهدف هذا الدليل إلى عرض التزامات الوسيط العقاري بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على ضوء القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٩ بإصدار قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وقرار مجلس الوزراء رقم (٤١) لسنة ٢٠١٩ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وقواعد التزامات الوسطاء العقاريين والموثقين المفوضين بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الصادرة عن وزير العدل بموجب القرار رقم ٢٥ لسنة ٢٠٢٠.

وسيسهم هذا الدليل في مساعدة الوسيط العقاري على الامتثال لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، كل ذلك في سبيل نشر الوعي بمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب ومساعدة الوسيط العقاري على الامتثال لمتطلبات نظام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

وتتولى وحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بوزارة العدل المحدثه بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ بتعديل تنظيم بعض الوحدات الإدارية التي تتألف منها وزارة العدل وتعيين اختصاصاتها الرقابة والمنابعة والإشراف على الوسطاء العقاريين لضمان التزامهم بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وفقا لأحكام قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب واقتراح الجزاءات الإدارية والمالية ضد من تثبت مخالفته منهم لأحكام القانون ولائحته التنفيذية، وأية قرارات أو توجيهات ذات صلة.

ميدان انطباق الدليل:

يمكن للوسطاء العقاريين ممارسة مهنتهم منفردين أي بوصفهم أشخاصاً طبيعيين أو في إطار شركة وفقاً لأحكام القانون المنظم للشركات التجارية، ويكون غرضها الرئيسي مزاولة أعمال الوساطة العقارية^(٣).

ويجوز الترخيص لشركات ومكاتب الوساطة العقارية غير القطرية، وفقاً للشروط والضوابط المبينة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢٨ لسنة ٢٠١٩ بتحديد شروط وضوابط الترخيص لشركات ومكاتب الوساطة العقارية غير القطرية بمزاولة أعمال الوساطة العقارية.

ويتعين على الوسطاء العقاريين سواء كانوا يزاولون مهنتهم منفردين (أشخاص طبيعيين) أو في إطار أشخاص معنوية، الامتثال لجملة الالتزامات التي وضعها القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٩ بإصدار قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب واللائحة التنفيذية لقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وكذلك قواعد التزامات الوسطاء العقاريين والموثقين المفوضين بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الصادرة عن وزير العدل بموجب القرار رقم ٢٥ لسنة ٢٠٢٠ متى بائشروا معاملات تتعلق بشراء أو بيع عقارات أو كليهما لصالح العملاء.

(٣) المادة ٣ من القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١٧ بتنظيم أعمال الوساطة العقارية.

الجزء الأول: مراحل غسل الأموال

يشمل غسل الأموال كل الأموال غير المشروعة الناتجة عن مجموعة واسعة النطاق من الأنشطة الإجرامية (بيع الأسلحة، الاتجار بالبشر، الرشوة، الاحتيال، الابتزاز، الدعارة، الغش، خيانة الأمانة...)، وذلك غسل عائدات تلك الأنشطة الإجرامية المختلفة، وينطوي على مراحل متعددة.

يتم غسل الأموال على ثلاثة مراحل متتابعة:

١- مرحلة الإيداع أو التوظيف: يتولى غاسل الأموال في هذه المرحلة التخلص من حيازته لمتحصلات الجريمة بإيداعها في النظام المالي وعادة ما يكون ذلك عبر مؤسسة مالية:

إما بتجزئة المبالغ النقدية الكبيرة إلى مبالغ نقدية صغيرة لا تثير الشكوك حولها من قبل ذات العميل والتي تقل قيمتها غالباً عن ٥٠ ألف ريال قطري فلا يقع التثبت منها، أو توزيع المبلغ على عدد من الأشخاص بخلاف العميل يقومون بإيداعها أو تحويلها إلى حساب أو حسابات بنكية تابعة لذات الشخص في أزمنة مختلفة وبفروع مختلفة لمؤسسة مالية أو لمؤسسات مالية متعددة، وهو ما يعرف اصطلاحاً بالتجزئة (schtroumpage/smurfing).

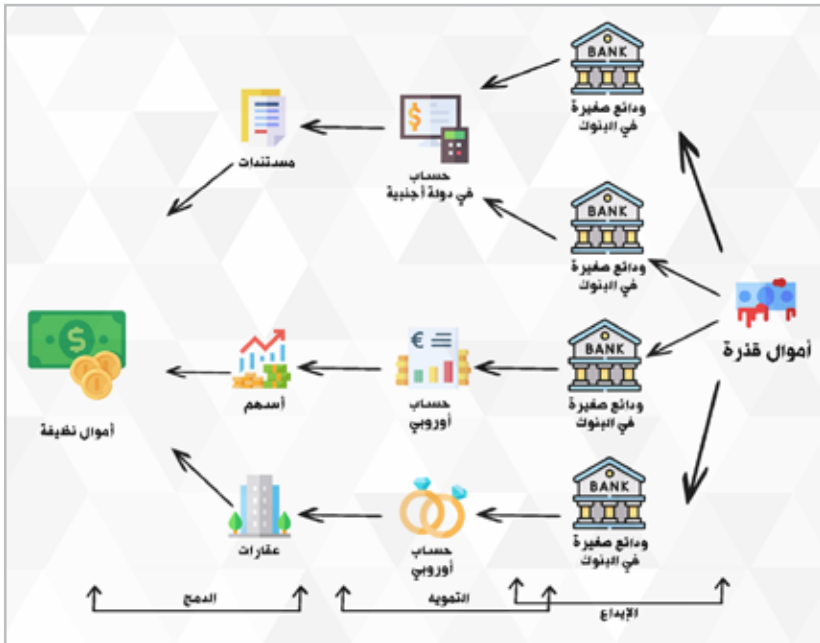
- أو بتحويل الأوراق النقدية ذات القيمة المنخفضة إلى أوراق نقدية ذات قيمة مرتفعة أو إلى عملة أجنبية أو إلى أدوات مالية كالشيكات والأوامر بالدفع حتى يسهل حملها مادياً عبر الحدود.

- كما يمكن لغاسل الأموال أن يوظف متحصلات الجريمة في شراء عقارات أو قيم منقولة عالية القيمة أو في إبرام عقد تأمين.

٢- مرحلة التمويه أو الغسل: تبدأ المرحلة الثانية من غسل الأموال إثر دخول الأموال غير المشروعة إلى قنوات النظام المالي الشرعي، فبعد إيداع أو توظيف متحصلات الجريمة، يقوم غاسل الأموال بإخفاء أو تمويه مصدرها غير المشروع عبر إنجاز سلسلة معقدة من العمليات والتحويلات التي تحول دون كشف مصدرها كالخدمات والعقود الوهمية والفواتير المفتعلة والشركات الواجبة. وذلك بهدف جعل تتبع مصدر تلك الأموال غير المشروعة أمراً صعباً.

٣ - مرحلة الإدماج ويطلق عليها أيضا مرحلة التجفيف: يقوم غاسل الأموال في هذه المرحلة بإدماج متحصلات الجريمة التي قام بغسلها في أنشطة اقتصادية مشروعة تضي عليها طابع الشرعية ويمنحها مظهر الأموال الشرعية كشراء العقارات والأسهم والأشياء الثمينة وتأسيس الشركات والمساهمة فيها. ويصبح بذلك من الصعب بل حتى من المستحيل تحديد الأموال على أنها متحصلات الجريمة. بالإضافة إلى ذلك، فإن عائدات الجريمة ليست نقدًا دائمًا. في حالة الاحتيال (مثل الاحتيال المصرفي أو الاحتيال السيبراني)، من المرجح أن تأخذ العائدات شكل تحويل الأموال من الحساب المصرفي للضحية.

العائدات، يمكن أن تشمل أيضًا الدخل أو الفائدة أو الإيرادات أو أي منتج آخر، سواء تم تحويله كليًا أو جزئيًا إلى ممتلكات أو عائدات استثمار



الجزء الثاني: تجريم غسل الأموال وتمويل الإرهاب

جريمة غسل الأموال في القانون القطري:

تضمنت المادة ٢ من القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٩ المتعلق بإصدار قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، تجريماً واضحاً وصريحاً لغسل الأموال، فقد جاء بها:

يُعدّ مرتكباً لجريمة غسل الأموال كل من قام عمداً بأي من الأفعال التالية:

١- تحويل الأموال أو نقلها مع العلم بأنها متحصلات جريمة أو أي من أفعال الاشتراك في هذه الجريمة، بقصد إخفاء أو تمويه المصدر غير المشروع لتلك الأموال، أو مساعدة أي شخص قام بارتكاب هذه الجريمة على الإفلات من العواقب القانونية لأفعاله

٢- إخفاء أو تمويه الطبيعة الحقيقية للأموال أو مصدرها أو مكانها أو طريقة التصرف فيها أو حركتها أو ملكيتها أو الحقوق المتعلقة بها، مع العلم بأنها متحصلات جريمة

٣- اكتساب الأموال أو حيازتها أو استخدامها مع العلم وقت تسلمها أنها متحصلات جريمة

٤- الاشتراك أو الارتباط أو التواطؤ أو المساعدة أو التحريض أو التسهيل أو تقديم المشورة أو التعاون أو المساهمة أو التآمر في ارتكاب أو الشروع في ارتكاب أي من الأفعال المحددة في هذه المادة.

وتعتبر جريمة غسل الأموال جريمة مستقلة عن الجريمة الأصلية.

وعند إثبات أن الأموال متحصلات جريمة، لا يشترط أن يكون قد تم إدانة الشخص بارتكاب جريمة أصلية.

ولا تحول معاقبة الأشخاص الذين يرتكبون الجريمة الأصلية دون معاقبتهم على جريمة غسل الأموال.

وبناء عليه فإن جريمة غسل الأموال :

- جريمة لاحقة زمنيا للجريمة الأصلية التي تشمل الجنايات أو الجنح متى تولد عنها مال وهو ما يجعل نطاق زجر جريمة غسل الأموال واسعا.

- جريمة مستقلة عن الجريمة الأصلية فلا يشترط أن يكون قد تم إدانة الشخص بارتكاب جريمة أصلية حتى يقع تتبعه من أجل ارتكابه لجريمة غسل الأموال ولا تحول معاقبته من أجل ارتكابه لجريمة أصلية دون معاقبته على جريمة غسل الأموال.

- تنص المادة ٢٨ من القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٩ بإصدار قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على أنه: «يعاقب بالحبس لمدة لا تجاوز عشر سنوات، وبالغرامة التي لا تقل عن (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني ريال ولا تزيد على (٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة ملايين ريال أو ضعف قيمة الأموال التي تم غسلها، أيهما أكثر، كل من ارتكب إحدى جرائم غسل الأموال، المنصوص عليها في المادة (٢) من هذا القانون.»

جريمة تمويل الإرهاب في القانون القطري:

أما تمويل الإرهاب فقد جرّمته المادة ٣ من القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٩ المتعلق بإصدار قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، والتي ورد بها ما يلي:

يُعد مرتكباً لجريمة تمويل الإرهاب كل من قام عمداً وبقصد غير مشروع بتوفير أموال أو جمعها بأي وسيلة كانت، مباشرة أو غير مباشرة، وذلك لاستخدامها أو مع العلم بأنها سوف تستخدم كلياً أو جزئياً في أي مما يلي:

١- القيام بعمل إرهابي أو أعمال إرهابية

٢- بواسطة إرهابي أو كيان إرهابي، حتى في حالة عدم وجود رابط مع عمل إرهابي أو عمليات إرهابية محددة

٣- تمويل سفر أفراد إلى دولة غير التي يقيمون فيها أو يحملون جنسيتها، وذلك بغرض ارتكاب عمل إرهابي أو الإعداد أو التخطيط أو المشاركة فيه أو توفير أو تلقي تدريبات إرهابية

٤- تنظيم ارتكاب، أو توجيه آخرين لارتكاب أو الشروع في ارتكاب أي من الأفعال المحددة في هذه المادة

٥- الاشتراك أو التواطؤ أو المساعدة أو التحريض أو التسهيل أو تقديم المشورة أو التعاون أو المساهمة أو التآمر في ارتكاب، أو الشروع في ارتكاب أي من الأفعال المنصوص عليها في هذه المادة.

وتشمل الأموال المستخدمة في جريمة تمويل الإرهاب أية أموال، سواء كانت من مصدر مشروع أو غير مشروع، وبغض النظر عن استخدامها فعلاً في تنفيذ أو الشروع في تنفيذ عمل إرهابي أو ارتباطها بأي عمل إرهابي محدد.

كما تتحقق جريمة تمويل الإرهاب، بغض النظر عما إذا كان الشخص المتهم بارتكابها يتواجد في الدولة التي يوجد فيها الإرهابي أو الكيان الإرهابي، أو في الدولة التي ارتكب أو سبّر تكب فيها العمل الإرهابي، أو في دولة أخرى

وتعد جريمة تمويل الإرهاب جريمة أصلية لجريمة غسل الأموال.

- وبناء عليه فإن جريمة تمويل الإرهاب تقوم :

-سواء كانت الأموال من مصدر مشروع أو غير مشروع.

- بغض النظر عن استخدام الأموال فعلا في تنفيذ أو المشروع في تنفيذ عمل

إرهابي أو ارتباطها بأي عمل إرهابي محدد.

- تشمل الأموال المستخدمة في جريمة تمويل الإرهاب الأصول أو الممتلكات،

أيما كان نوعها، مادية أو غير مادية، ملموسة أو غير ملموسة، منقولة أو ثابتة، بما

في ذلك الأصول المالية والموارد الاقتصادية كالنفط والموارد الطبيعية الأخرى وكافة

الحقوق المتعلقة بها، أيما كانت قيمتها وطريقة الحصول عليها، وجميع الوثائق أو

المستندات القانونية أيما كان شكلها بما في ذلك الصور الرقمية أو الإلكترونية، التي

تثبت حق ملكية تلك الأصول، أو حصة فيها، وكذلك الأرباح أو الفوائد أو الربح أو أي

مداخل أخرى ناتجة عنها أو أي أصول أخرى يحتمل استخدامها للحصول على

تمويل أو سلع أو خدمات.

- فيما يلي بعض الأمثلة على تمويل الإرهاب : منح أموال للجماعة الإرهابية، أو

إجراء تحويل إلكتروني للأموال؛ شراء تذكرة طائر إرهابي؛ توفير المقر أو المؤونة

للإرهابيين، نشر المواد الإرهابية أو توفير موقع على شبكة الإنترنت؛ منح مجموعة

إرهابية الائتمان للسلع أو الخدمات التي تقدم... .

- تنص المادة ٧٩ من القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٩ بإصدار قانون مكافحة غسل

الأموال وتمويل الإرهاب على أنه: «يعاقب بالحبس لمدة لا تجاوز عشرين سنة،

وبالغرامة التي لا تقل عن (٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة ملايين ريال ولا تزيد على (١٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرة

ملايين ريال أو ضعف قيمة التمويل، أيهما أكثر، كل من ارتكب إحدى جرائم تمويل

الإرهاب المنصوص عليها في المادة (٣) من هذا القانون .

ما هو الفرق بين جرمتي غسل الأموال وتمويل الإرهاب؟

جريمة غسل الأموال	جريمة تمويل الإرهاب
جريمة مستقلة عن الجريمة الأصلية	جريمة أصلية لجريمة غسل الأموال
جريمة لاحقة زمنياً للجريمة الأصلية	غالباً جريمة سابقة زمنياً للجريمة الإرهابية
الأموال المغسولة متحصلات جريمة أصلية	الأموال المستخدمة في تمويل الإرهاب قد تكون مشروعة (كالتبرعات) أو غير مشروعة (كمتحصلات جرائم الإتجار في المخدرات...)

هل يعاقب الشخص المعنوي في جريمة غسل الأموال أو تمويل الإرهاب؟

تنص المادة ٢٧ من القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٩ بإصدار قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على أنه: « يعاقب بالغرامة التي لا تقل عن (٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ريال، ولا تزيد على (٨,٠٠٠,٠٠٠) ثمانية ملايين ريال، أو ثلاثة أضعاف الحد الأقصى للغرامة المقررة للجريمة، أيهما أكثر، كل شخص معنوي، ارتكبت إحدى الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون باسمه ولصالحه من جانب شخص طبيعي يعمل منفرداً أو كجزء من جهاز تابع له، أو يشغل موقعاً قيادياً فيه أو يستند إلى تمثيله، أو لديه تفويض باتخاذ القرارات نيابةً عنه، أو مخول بممارسة السلطة فيه.

الجزء الثالث: الالتزامات القانونية المحمولة على الوسطاء العقاريين في إطار نظام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

أولاً: تطبيق المنهج القائم على المخاطر:

١- ما هو المنهج القائم على المخاطر؟

يقصد به جملة التدابير والإجراءات التي تهدف إلى تحديد مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتقييمها وفهمها وتطبيق منهج قائم على المخاطر لخفضها بما يسمح بتخصيص الموارد وتوجيهها إلى المجالات التي تكون فيها المخاطر أكثر ارتفاعاً.

ويقصد بالمنهج القائم على المخاطر أن الوسيط العقاري مدعو إلى تحديد وتقييم وفهم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي يتعرض لها ثم اتخاذ التدابير الملائمة وتنفيذها بفعالية من أجل خفض المخاطر وإدارتها، وذلك بإيلاء عناية خاصة للمخاطر المرتبطة بقاعدة العملاء والخدمات ودوائر الإختصاص التي يمارسون فيها نشاطهم وتقييم مدى نجاعة الضوابط الرقابية وتخصيص الموارد وتوجيهها إلى المجالات التي تكون فيها المخاطر أكثر ارتفاعاً.

٢- كيف يُقيم الوسيط العقاري مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه؟

على الوسيط العقاري أن:

أ - يحدد ويدرس ويفهم ويُقيم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه.

ب - يراعي عند قيامه بذلك:

- طبيعة أعماله وحجمها: بحسب ما إذا كان يمارس مهنته في إطار مكتب منفرد أو شركة وعدد موظفيه وإن كانت أنشطته تمتد إلى خارج دولة قطر وحجمها المالي.

- المخاطر المحددة في التقييم الوطني للمخاطر: إذ يتناول التقييم الوطني للمخاطر الجرائم الأصلية الأساسية التي ينتج عنها متحصلات في دولة قطر، بالإضافة الى الطرق التي قد يسعى المجرمون من خلالها الى غسل متحصلات تلك الجرائم، أو الطرق التي يمكن أن يسعى من خلالها ممولو الإرهاب الى نقل الأموال. وعلى الوسطاء العقاريين الاطلاع على نتائج التقييم الوطني للمخاطر والأخذ بعين الاعتبار إن كان أي منها ينطبق على عملائهم ومعاملاتهم.

- عوامل المخاطر المرتبطة بالعملاء الذين يتعامل معهم أو يسعى للتعامل معهم، والمستفيدين الحقيقيين من العملاء، والمستفيدين من المعاملات التي يقوم بها العملاء (مخاطر العميل) ويمكن أن تتمثل في:

- أحد الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر أو أحد أفراد عائلته أو الأشخاص المقربين منه

- العميل من الأشخاص المعنويين أو الترتيبات القانونية، الذين يصعب بسبب هيكلتهم أو طبيعتهم تحديد المستفيد الحقيقي منهم.

- العميل الذي يستعمل النقد بشكل مكثف في معاملاته.

- العميل الذي يرغب في التملك والحصول على حق الإقامة مقابل ضخ أموال هامة في الدولة التي يرغب في التملك فيها

عوامل المخاطر المرتبطة بالدول والمناطق الجغرافية التي يتبع أو قد يتبع لها العملاء كدائرة الاختصاص التي يقيم فيها العميل أو تأسس فيها أو يباشر فيها أعماله أو يملك فيها أموالاً (مخاطر دوائر الاختصاص) ويمكن أن تتمثل في:

- الدول والمناطق التي حددتها مصادر موثوقة (كمجموعة العمل المالي، البنك الدولي، صندوق النقد الدولي، مجموعة إيجمونت ...) كجهات ممولة أو داعمة لأنشطة الإرهابية أو تأوي أو تتعامل مع كيانات وقع تصنيفها ككيانات إرهابية.

- البلدان الخاضعة لعقوبات أو حظر أو تدابير مماثلة من منظمات دولية كمنظمة

الأمم المتحدة.

- الدول التي حددتها مصادر موثوقة على أنها دول تعاني من قصور في نظام الحوكمة وإنفاذ القانون بما فيها الدول التي حددتها مجموعة العمل المالي أو اللجنة الوطنية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على أنها دول تعاني من قصور في أنظمة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

- الدول التي حددتها مصادر موثوقة على أنها دول غير متعاونة في توفير المعلومات حول المستفيد الحقيقي للسلطة المختصة والتي يمكن تحديدها من خلال مراجعة تقارير التقييم المتبادل لمجموعة العمل المالي أو تقارير المنتدى العالمي للشفافية وتبادل المعلومات للأغراض الضريبية التابع لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية OECD.

عوامل المخاطر المرتبطة بالمنتجات والخدمات والمعاملات والممارسات المهنية الجديدة التي يوفرها الوسيط العقاري أو ينوي توفيرها أو يطورها (مخاطر المنتج) ويمكن أن تتمثل في:

- المعاملات التي تسمح بإخفاء هوية المستفيد الحقيقي
- الخدمات التي تعتمد بشكل أساسي على وسائل التكنولوجيا الحديثة ولا تخضع لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب
- خدمات متعلقة بتسوية وضعية شركات أو عقارات تابعة لشخص متوفي يعلم الوسيط العقاري أنه سبق له التورط في جرائم أصلية درت عليه متحصلات جريمة
- استخدام شركات واجهة أو شركات تحوي مساهمين أو مديرين بالنيابة دون هدف اقتصادي أو قانوني واضح
- عوامل المخاطر المرتبطة بقنوات تقديم المنتجات والخدمات والعمليات بما في ذلك الوسائل الجديدة لتقديمها أو تلك التي تنشأ عن استخدام تقنيات جديدة أو قيد التطوير وذلك قبل إطلاق المنتجات أو الممارسات أو التقنيات أو استخدامها (المخاطر البيئية) كالخدمات والمعاملات التي يتم توفيرها أو مزاولتها من خلال البريد أو الإنترنت، عبر استخدام الصراف الآلي أو الهاتف أو الفاكس.

- عوامل المخاطر المرتبطة بالغرض من إنشاء علاقة العمل وطبيعتها والحصول على معلومات إضافية بشأنها عندما تدعو الحاجة إلى ذلك.
- عوامل المخاطر المرتبطة بحجم العمليات والمعاملات.
- عوامل المخاطر المرتبطة بمدة العلاقة مع العميل، ووتيرة العمليات.

٣- ماهي المنهجية التي يعتمدها الوسيط العقاري لمعالجة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه وخفضها؟

- أ - على الوسيط العقاري أن يعتمد على منهجية مناسبة تعالج المخاطر التي يواجهها وذلك عند تطبيقه للمنهج المعتمد من قبله لخفض مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب (منهجية تقييم التهديدات) تقوم، على الأخص، على ما يلي:
 - تحديد طبيعة علاقة العمل مع كل عميل وفهم الغرض منها.
 - تقييم وصف المخاطر الخاص بعلاقة العمل من خلال تصنيف تلك العلاقة .

ب - ينبغي أن تكون منهجية تقييم التهديدات مصممة بشكل يمكن الوسيط العقاري من تحديد أي تغييرات في مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه والكشف عنها.

ج - على الوسيط العقاري تغيير تلك المنهجية كلما اقتضى الأمر ذلك.

د - على الوسيط العقاري أن يراعي مخرجات وصف مخاطر علاقة العمل عند تحديد درجة العناية الواجبة والرقابة المستمرة التي سيتم تطبيقها على العميل.

٤- كيف يتصرّف الوسيط العقاري في نتائج تقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه؟

على الوسيط العقاري أن:

أ - يوثّق عملية تقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه وأي معلومات أساسية بحيث يكون قادراً على عرض الأسس والصادر التي اعتمدها عليها لتحديد وتقييم وفهم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديها، بمرعاة التقييم الوطني للمخاطر وأي مصادر أخرى لتحديد تلك المخاطر وعلى الأخص التقييم القطاعي الذي

تجربة وزارة العدل وإجراءات خفض مستوى المخاطر المتخذة بعد تقييم مخاطر الأعمال ونتائجها من حيث التوصل إلى خفض تلك المخاطر أو الإخفاق في خفضها.

ب - يراقب تنفيذ مخرجات تقييم المخاطر ويحدثه باستمرار.

ج - يُوقَّر تقارير عن ذلك لوحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بوزارة العدل بصفة دورية في الأجل الذي تحدده وبناء على طلبها.

ثانياً: برنامج مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب:

- على الوسيط العقاري أن:

أ - يضع برنامجاً لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب يتضمن سياسات وإجراءات ووابط داخلية تُراعي المخاطر التي تم تحديدها، وحجم أعماله ودرجة تعقيدها وطبيعتها.

ب - يُنفِّذ البرنامج بفاعلية من أجل إدارة المخاطر وخفضها بشكل يتناسب مع طبيعة أعماله وحجمها.

ج - يُراجع ويحدِّث ويُعزِّز البرنامج إذا دعت الحاجة إلى ذلك.

د - يُطبق البرنامج على جميع فروعه والشركات التابعة له التي يملك فيها حصة الأغلبية في الدولة وفي الخارج.

هـ - يقدم نسخة من برنامج مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب مع التقرير السنوي لمسؤول الالتزام مرة في السنة إلى وحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بوزارة العدل وأية وثائق أو مؤيدات يمكن طلبها للغرض.

ما هو محتوى برنامج مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب؟

يشتمل برنامج مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على الأخص على ما يلي:

أ- ترتيبات مناسبة لإدارة الالتزام، على أن يكون من ضمنها تعيين مسؤول عن الالتزام على مستوى الإدارة:

- إذا كان الوسيط العقاري شخصاً طبيعياً يمارس نشاطه في شكل مكتب

فردى، فإنه يقوم شخصياً بمسؤوليات مسؤول الالتزام بالمكتب، ويمكن له تسمية أحد موظفيه كمسؤول التزام لديه. وإذا كان الوسيط العقاري يمارس نشاطه في شكل شركة، فله تعيين مسؤول التزام ونائب له بشكل دائم سواءً من الهيئة الإدارية أو من الموظفين.

- يتولى مسؤول الالتزام إدارة التزام مكتب أو شركة الوسيط العقاري بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الواردة بقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ولائحته التنفيذية وقواعد التزامات الوسطاء العقاريين لسنة ٢٠٢٠ بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، ويقوم خاصة بإعداد ورفع تقارير الاشتباه إلى وحدة المعلومات المالية والسيهر على تحقيق التنفيذ الفعال والناجع لبرنامج مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

- يعمل مسؤول الالتزام كنقطة اتصال أساسية بين الوسيط العقاري ووحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب التابعة لوزارة العدل والسلطات المختصة الأخرى في كل ما يتعلق بمسائل مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. يجب منح مسؤول الالتزام السلطات والصلاحيات اللازمة بما يسمح له بتأدية دوره بشكل فعال وموضوعي ومستقل طبقاً لما تُحدده قواعد التزامات الوسطاء العقاريين بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لسنة ٢٠٢٠.

- يتم اعلام وحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ووحدة المعلومات المالية باسم مسؤول الالتزام وبياناته الكاملة.

٢- تطبيق إجراءات التحري والتدقيق اللازمة لضمان الالتزام بأعلى معايير الكفاءة عند توظيف أو تعيين المسؤولين والموظفين:

على الوسيط العقاري وضع إجراءات تحري مناسبة لضمان استيفاء الموظفين والمسؤولين والعاملين لديه بالمكتب أو الشركة لمواصفات الكفاءة والنزاهة طبق ما تحدده قواعد التزامات الوسطاء العقاريين لسنة ٢٠٢٠. وعليه يتعين على الوسيط العقاري قبل تعيين المسؤولين أو الموظفين أن يحصل على المراجع المتعلقة بالشخص وعلى المعلومات المتصلة بتاريخه الوظيفي ومؤهلاته وأن يتأكد مما إذا سبق إدانته جزائياً أو توقيع جزاء تأديبي عليه.

تكون إجراءات الفحص أكثر تشدداً إزاء الأشخاص الذين يشغلون مواقع حساسة بالمكتب أو الشركة.

٣- إعداد وتطبيق برنامج تدريب مستمر ومناسب للمسؤولين والموظفين:

على الوسيط العقاري وضع وتصميم برنامج تدريبي ملائم ومستمر للموظفين والعاملين لديه بما من شأنه أن يضمن حصول المسؤولين والموظفين لديه على المعارف والمؤهلات والقدرات اللازمة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وتطويرها ومواكبة أحدث مخاطر وتقنيات واتجاهات وأنماط ومؤشرات غسل الأموال وتمويل الإرهاب وإلمامهم بالأنظمة المتبعة لإدارة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وخفضها وآليات الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة. بالإضافة الى ضمان حصول الموظفين المعنيين على الوعي والإدراك الكافي لمسؤولياتهم وواجباتهم القانونية والرقابية دورهم في منع غسل الأموال وتمويل الإرهاب وماهية وأهمية تدابير العناية الواجبة والرقابة المستمرة تجاه العملاء.

يجب على الوسيط العقاري عند وضع وتصميم البرنامج التدريبي المناسب للمسؤولين والموظفين، أن يأخذ بعين الاعتبار على وجه الخصوص مختلف احتياجات المسؤولين والموظفين ووظائفهم وأدوارهم ومستوياتهم على سبيل المثال: فإن الموظف المكلف بالعقود يحتاج الى تدريب مختلف نوعاً ما عن الموظف المكلف بالعملاء.

على الوسيط العقاري مراجعة الاحتياجات التدريبية للمسؤولين والموظفين لديه على فترات زمنية منتظمة وملائمة والتأكد من تلبية احتياجات بفعالية، وعليه وضع خطة عمل تعالج أوجه القصور في البرنامج التدريبي المعتمد على ضوء نتائج المراجعات.

٤- وحدة تدقيق مستقلة لإجراء تقييم ومراجعة واختبار مستمرين ومناسبين، بغرض التأكد من مدى الالتزام بسياسات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب:

- يشمل الاختبار على الأخص، برنامج مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وإجراءات التحري عن الموظفين ومسك السجلات والاحتفاظ بها والرقابة المستمرة على العملاء، وذلك بغرض رفع النقائص والثغرات والاختلالات قصد تلافئها في المستقبل.

- يجب أن يتم اجراء الاختبار مرة كل سنتين على الأقل من قبل مدقق مستقل داخلي أو خارجي للشركة أو المكتب على أن يتم تقديم ما يفيد ذلك الى وحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بحلول تاريخ ٣١ يوليو ٢٠٢١ وكل سنتين بعد هذا التاريخ.

ثالثاً: تدابير العناية الواجبة:

هي جملة التدابير المتخذة لضمان تعرف الوسيط العقاري على هوية العميل وأوضاعه القانونية ونشاطه والغرض من علاقة العمل وطبيعتها والمستفيد الحقيقي من هذه العلاقة.

١- متى يتخذ الوسيط العقاري تدابير العناية الواجبة؟

على الوسيط العقاري اتخاذ تدابير العناية الواجبة عند:

أ - إقامة علاقة العمل.

ب - الإشتباه في وجود عملية غسل أموال أو تمويل إرهاب بصرف النظر عن مبلغ العملية.

ج - وجود شكوك حول صحة أو كفاية بيانات التعريف بالهوية التي تم الحصول عليها مسبقاً.

٢- ماهي تدابير العناية الواجبة التي يجب على الوسيط العقاري أن يتخذها؟

- يحظر على الوسيط العقاري الاحتفاظ بحسابات مجهولة أو حسابات بأسماء وهمية بشكل واضح.

- يتخذ الوسيط العقاري على الأخص ما يلي:

أ - تحديد هوية العملاء الدائمين أو العرضيين والتحقق منها باستخدام وثائق أو بيانات أو معلومات أصلية من مصدر مستقل وموثوق.

ب - تحديد هوية أي شخص يعمل بالنيابة عن العميل، والتحقق منها ومما يفيد صحة نيابته وفقاً للقواعد المعمول بها في هذا الشأن.

ج - تحديد هوية المستفيد الحقيقي واتخاذ تدابير معقولة للتحقق منها باستخدام وثائق أو معلومات أو بيانات من مصدر موثوق بما يقنعه بأنه يعرف المستفيد الحقيقي.

د - الحصول على معلومات بشأن الغرض من علاقة العمل أو المعاملة وفهم طبيعتها بالشكل المناسب.

هـ تحديد طبيعة نشاط العميل بالنسبة للأشخاص المعنوية أو الترتيبات القانونية وفهم هيكل ملكيته والسيطرة عليه والتأكد من هوية المستفيد الحقيقي.

و - جمع أي معلومات إضافية والتحقق منها حسب درجة المخاطر المرتبطة بالعميل أو بأعماله أو بمعاملاته.

ز - تحديث وملاءمة الوثائق والبيانات والمعلومات التي يتم الحصول عليها بموجب تدابير العناية الواجبة بصفة مستمرة، وذلك بمراجعة السجلات القائمة وعلى الأخص المتعلقة بفئة العملاء مرتفعي المخاطر.

ح - التدقيق في عمليات ومعاملات العملاء وفحصها باستمرار للتحقق من تناسقها مع ما يتوفر لديه من معلومات عنهم وعن أنشطتهم والمخاطر التي يمثلونها ومصادر أموالهم عند الحاجة.

- يتم التحقق من كل معطى من المعطيات السابقة بالاعتماد على الوثائق والبيانات والمعلومات اللازمة وذلك من مصدر موثوق ومستقل.

- يتعين على الوسيط العقاري تحديد هوية عميله والتحقق منها باستخدام وثائق أو بيانات أصلية من مصدر موثوق ومستقل، من خلال الحصول على المعلومات التالية على الأقل:

١ - إذا كان العميل شخصاً طبيعياً: يقع تحديد هويته من خلال الحصول على الاسم الكامل للشخص المدون في إثباتات رسمية (تحمل هويته كاملة وصورته)، وعنوان محل إقامته، أو العنوان المحلي، وتاريخ ومكان الولادة، والجنسية.

فعلى سبيل المثال يمكن التحقق من اسم العميل وتاريخ ميلاده وجنسيته بالاستناد إلى جواز سفر صالح أو بطاقة هوية تحمل صورة واضحة عن العميل. وبخصوص محل إقامة العميل يمكن التحقق منه بالاستناد إلى عقد إيجار سكني أو إيصال صادر عن كهرباء أو كتاب من صاحب عمل العميل.

٢ - إذا كان العميل شخصاً معنوياً أو ترتيباً قانونياً: يقع تحديد هويته من خلال الحصول على اسم الشخص وشكله القانوني(٤) وسند تأسيسه (مثل عقد الشركة) والصلاحيات والأنظمة التي تنظم الشخص المعنوي أو الترتيب القانوني، وأسماء الأشخاص الذين يشغلون وظائف الإدارة العليا المعنيين (أي الأشخاص الذين يحتلون مناصب إدارياً مرموقاً لدى الشخص المعنوي أو الترتيب القانوني مثل المديرين الإداريين رفيعي المستوى بالشركة أو الأمين بالصدوق)، وعنوان المكتب المسجل، والمقر الرئيسي للأعمال عند اختلافه عن عنوان المكتب المسجل.

كما يجب على الوسيط العقاري ، فيما يتعلق بالعملاء من الأشخاص المعنوية أو الترتيبات القانونية ، ان يفهم هيكل ملكية العميل وسيطرته والتأكد من هوية المستفيدين الحقيقيين.

٣- هل يجوز للوسيط العقاري الاعتماد على أطراف ثالثة لتنفيذ تدابير العناية الواجبة؟

يجوز للوسيط العقاري الاعتماد على أطراف ثالثة من المؤسسات المالية أو الأعمال والمهن غير المالية المحددة لتنفيذ تدابير العناية الواجبة تجاه العملاء بما يشمل التعرف على العميل والمستفيد الحقيقي وفهم طبيعة العمل. غير أن المسؤولية النهائية للالتزام بتنفيذ هذه التدابير تبقى محمولة على الوسيط العقاري.

٤- ما هي شروط الاعتماد على أطراف ثالثة لتنفيذ تدابير العناية الواجبة؟

يجب على الوسيط العقاري، عند اعتماده على أطراف ثالثة للقيام بتدابير العناية الواجبة تجاه العميل، اتخاذ ما يلي:

أ - الحصول فوراً من الطرف الثالث على المعلومات الضرورية المتعلقة بتدابير العناية الواجبة بما يشمل التعرف على العميل.

(٤) على سبيل المثال، إذا نعلق الأمر بشركة تجارية فإنها تتخذ وجوباً إحدى الأشكال القانونية المنصوص عليها بالمادة ٤ من القانون رقم (١١) لسنة ٢٠١٥ المتعلق بإصدار قانون الشركات التجارية، وهي: شركة التوصية البسيطة، شركة المحاصة، شركة المساهمة العامة، شركة المساهمة الخاصة، شركة التوصية بالأسهم والشركة ذات المسؤولية المحدودة.

ب - التأكد من أن الطرف الثالث سيؤفّر دون تأخير نسخ بيانات التعرف على العميل، وغيرها من المستندات المتعلقة بتلك التدابير عند طلبها منه.

ج - التحقق من أن الطرف الثالث يخضع للتنظيم والرقابة أو للإشراف، ويلتزم بتدابير العناية الواجبة تجاه العملاء، وحفظ السجلات وفقاً لقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ولائحته التنفيذية وقواعد الالتزامات التي يخضع لها الطرف الثالث إن وجدت.

د - مراعاة المعلومات المتوفرة عن مستوى مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب في الدول التي يوجد بها الطرف الثالث الذي يعتمد عليه وعلى الأخص تلك الصادرة عن المنظمات الدولية والإقليمية والدول الأجنبية.

هـ - التأكد من قيام الطرف الثالث بتزويده بكافة المعلومات حول العميل والتي حصل عليها بعد اتخاذ تدابير العناية الواجبة والتي كان سيسعى للحصول عليها لو أنه اتخذ تدابير العناية الواجبة بنفسه.

٥- ماذا يتعين على الوسيط العقاري أن يفعل في حال تعذر عليه الامتثال لهذه التدابير بسبب رفض العميل توفير المعلومات أو لاحظ صورية البيانات المتعلقة بهوية العملاء بصورة واضحة أو عدم كفايتها؟

أ - الامتناع عن بدء علاقة العمل أو مواصلة أو إنجاز المعاملة.

ب - وعند الاقتضاء إبلاغ وحدة المعلومات المالية عن حالات الاشتباه المتعلقة بالعميل، خصوصاً عند رفض العميل توفير المعلومات ذات الصلة أو انسحابه من العملية في منتصف المطاف أو توفيره معلومات صورية.

٦- ماذا يتعين على الوسيط العقاري أن يفعل عند اشتباهه بأن العمليات ترتبط بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب؟

- يجب على الوسيط العقاري، عند اشتباهه، أثناء إنشاء علاقة عمل مع أحد العملاء أو خلال مسار هذه العلاقة، أو عند إجراء المعاملات العرضية، بأن العمليات ترتبط بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب، القيام بما يلي:

١ - تحديد هوية العميل والمستفيد الحقيقي والتحقق منهما، سواءً كان العميل دائماً أو عارضاً، وبغض النظر عن أي إعفاء أو حد معين معمول به.

٢ - تقديم تقرير اشتباه إلى وحدة المعلومات المالية.

- في الحالات التي يعتقد فيها الوسيط العقاري لأسباب معقولة بأن تنفيذ تدابير العناية الواجبة من شأنه أن ينبه العميل، فيجب عليه أن يتوقف عن اتخاذ تدابير العناية الواجبة ويرفض إقامة علاقة العمل أو تنفيذ المعاملة .

رابعاً: تدابير العناية الواجبة المشددة:

هي جملة التدابير المتخذة لضمان معرفة الوسيط العقاري المزيد عن العميل أو المعاملة بقصد الحد من خطر احتمال ارتباطهما بمتحصلات جريمة غسل أموال أو جريمة تمويل إرهاب.

١- متى يجب على الوسيط العقاري أن يطبق تدابير العناية الواجبة المشددة؟

يطبق الوسيط العقاري تدابير العناية الواجبة المشددة:

أ - على علاقات العمل والعمليات التي تتم مع العملاء أو الأطراف الثالثة بما في ذلك المؤسسات المالية والأعمال والمهن غير المالية من الدول التي:

- تدعو مجموعة العمل المالي إلى اتخاذ ذلك الإجراء بحقها وتنتشرها اللجنة الوطنية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على موقعها الإلكتروني على شبكة المعلومات الدولية^(٥).

- تحددها اللجنة الوطنية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب أنها عالية المخاطر وتصدر التعميمات المرتبطة بأوجه الضعف في أنظمة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديها وتنتشرها على موقعها الإلكتروني على شبكة المعلومات الدولية.

ب - عندما تكون مخاطر غسل الأموال أو تمويل الإرهاب مرتفعة وبالأخص في الحالات التالية:

(٥) يراجع تعميم رقم (١) لسنة ٢٠٢٠ للمحامين والوسطاء العقاريين والموثقين المفوضين بشأن الدول عالية المخاطر التي تدعو مجموعة العمل المالي إلى اتخاذ إجراءات بشأنها والدول الخاضعة لرقابة مكثفة .

-العمليات الكبيرة أو المعقدة وجميع أنماط المعاملات غير العادية التي ليس لها غرض اقتصادي أو قانوني واضح.

-علاقات العمل أو المعاملات التي لا تتم وجهًا لوجه وتشمل على الأخص تلك المبرمة من خلال الإنترنت أو البريد والخدمات والمعاملات التي يتم توفيرها أو مزاولتها من خلال الإنترنت، عبر استخدام الصراف الآلي أو الهاتف أو الفاكس.

- علاقات العمل أو المعاملات التي تستخدم فيها وسائل قانونية أو اتفاقية تسهم في خفض الشفافية وإخفاء هوية مقدم الطلب أو العميل كالتوكيلات خصوصًا تلك المتعلقة بالعملاء غير المقيمين في الدولة.

ج - في الحالات الأخرى التي تقرها اللجنة أو وحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بوزارة العدل.

٢- ماهي تدابير العناية الواجبة المشددة التي يجب على الوسيط العقاري أن يتخذها؟

على الوسيط العقاري بوجه خاص:

أ - زيادة درجة متابعة علاقة العمل.

ب - الحصول على معلومات إضافية عن العميل، من بينها المهنة، وحجم الأصول، والمعلومات المتاحة من خلال قواعد البيانات العامة والمصادر المفتوحة.

ج - تحديث بيانات التعرف على هوية العميل والمستفيد الحقيقي بصورة منتظمة وذلك بمراجعة السجلات القائمة وعلى الأخص المتعلقة بفئة العملاء مرتفعي المخاطر.

د - الحصول على معلومات إضافية عن طبيعة علاقة العمل المتوقعة.

هـ - الحصول على معلومات حول مصدر الأموال أو مصدر ثروة العميل.

و - الحصول على معلومات حول أسباب العمليات المتوقعة أو التي تم إجراؤها.

ز - الحصول على موافقة الإدارة العليا لبدء أو مواصلة علاقة العمل.

ح - تطبيق متابعة مشددة لعلاقة العمل من خلال زيادة عدد وفترات الرقابة عليها واختيار أنماط العمليات التي تحتاج إلى المزيد من الفحص والمراجعة.

ط - إجراء الدفعة الأولى من خلال حساب باسم العميل في أحد المصارف الخاضعة لمعايير عناية واجبة مماثلة.

خامساً: تدابير العناية الواجبة المبسطة:

١- متى يمكن للوسيط العقاري أن يطبق تدابير العناية الواجبة المبسطة؟

يجوز للوسيط العقاري تطبيق تدابير عناية واجبة مبسطة إذا:

أ - كانت عوامل المخاطر المرتبطة بالعميل أو المعاملة الناتجة عن التقييم الوطني للمخاطر منخفضة.

ب - كانت عوامل المخاطر المرتبطة بالعميل أو المعاملة الناتجة عن تقييم الوسيط العقاري الذاتي لمخاطر أعماله منخفضة.

ج - عند عدم وجود اشتباه في غسل الأموال أو تمويل الإرهاب.

د - عند عدم تحقق حالات خاصة للمخاطر المرتفعة كإنتفاء أي صلة للعميل أو المعاملة بدولة عالية المخاطر.

٢- ما هي تدابير العناية الواجبة المبسطة التي يجوز للوسيط العقاري تطبيقها؟

يمكن أن تشمل ما يلي:

أ - التحقق من هوية العميل والمستفيد الحقيقي بعد إقامة علاقة العمل.

ب - تخفيض وتيرة ودرجة وعدد عمليات تحديث هوية العميل.

ج - تقليل درجة العناية الواجبة المستمرة وتدقيق العمليات، على أساس مبلغ معقول محدد.

د - عدم جمع معلومات أو تنفيذ إجراءات محددة لفهم طبيعة علاقة العمل أو الغرض منها، مع الاكتفاء باستنباطها من نوع العمليات التي يتم إجراؤها أو من علاقة العمل القائمة.

سادساً: المستفيد الحقيقي:

١- من هو المستفيد الحقيقي؟

هو الشخص الطبيعي (أو الأشخاص الطبيعيون) الذي:

أ - يمتلك أو يسيطر فعلياً على العميل بشكل نهائي، وذلك من خلال حصة ملكية أو حقوق تصويت.

ب - تتمّ العمليات نيابةً عنه، سواءً بوكالة أو وصاية أو ولاية، أو أي شكلٍ آخر من أشكال النيابة.

ج - يمتلك سيطرة فعلية ونهائية على شخص معنوي أو ترتيب قانوني بما في ذلك الشخص الطبيعي الذي يمارس سيطرة فعلية نهائية بأي وسيلة كانت.

٢- ما هي التزامات الوسيط العقاري الخاصة بالمستفيد الحقيقي؟

أ - على الوسيط العقاري قبل البدء في علاقة العمل مع العميل تحديد هوية المستفيد الحقيقي واتخاذ تدابير معقولة للتحقق منها باستخدام وثائق أو معلومات أو بيانات من مصدر موثوق بما يقنعه بأنه يعرف المستفيد الحقيقي.

ب - يجب على الوسيط العقاري فيما يتعلق بالعملاء من الأشخاص المعنوية أو الترتيبات القانونية أن يفهم هيكل ملكية العميل وسيطرته والتأكد من هوية المستفيدين الحقيقيين طبق المعايير المحددة أدناه.

٣- كيف يتم تحديد هوية المستفيد الحقيقي؟

يجب على الوسيط العقاري تحديد هوية المستفيد الحقيقي على النحو التالي:

- تحديد هوية المستفيد الحقيقي من العملاء من الأشخاص المعنوية:

أ - تحديد هوية الشخص الطبيعي أو الأشخاص الطبيعيين الذين تؤول إليهم نهائياً حصة ملكية مسيطرة فعلياً على نسبة لا تقل عن (٢٠٪) من حصص الشخص المعنوي، أو حقوق التصويت فيه.

ب - في الحالات التي لا يتم التوصل فيها إلى تحديد هوية المستفيد الحقيقي ، أو عند وجود شك بأن الشخص الطبيعي الذي يملك حصص مسيطرة هو المستفيد الحقيقي وفقاً للمعيار السابق ، أو عند عدم ممارسة أي شخص طبيعي للسيطرة من خلال حصة الملكية : تحديد هوية الشخص الطبيعي أو الأشخاص الطبيعيين الذين يُمارسون رقابة أو سيطرة واقعية أو قانونية ، بأي وسيلة كانت مباشرة أو غير مباشرة ، في الشخص المعنوي أو الترتيب القانوني أو على الأجهزة التنفيذية أو الجمعية العامة ، أو على سير عمل الشخص المعنوي أو غير ذلك من أدوات الرقابة أو السيطرة .

ج - في حالة عدم التعرف على أي شخص طبيعي وفقاً للمعيارين السابقين : تحديد هوية الشخص الطبيعي الذي يشغل وظيفة إدارية عليا لدى الشخص المعنوي كالممثل القانوني للشركة التجارية .

- تحديد هوية المستفيد الحقيقي من العملاء من الترتيبات القانونية:

أ - فيما يتعلق بالعملاء من الصناديق الاستثمارية: تحديد هوية المؤسس والأمين والرقيب حال وجوده، والمستفيدين أو فئة المستفيدين، وأي شخص طبيعي آخر يمارس سيطرة فعلية ونهائية على الصندوق الاستثماري بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

ب - فيما يتعلق بالترتيبات القانونية الأخرى: تحديد هوية الأشخاص الطبيعيين الذين يشغلون مناصب مماثلة.

ج - اتخاذ الإجراءات اللازمة لتحديد ما إذا كان العميل يعمل كأمين لصندوق استثماري أو يشغل منصباً معادلاً أو مماثلاً في نوع آخر من الترتيبات القانونية.

سابعاً: الأشخاص السياسيون ممثلو المخاطر:

يعتبر الأشخاص السياسيون ممثلو المخاطر من فئات العملاء ذوي المخاطر المرتفعة في سياق مكافحة غسل الأموال، ذلك أنهم وبحكم توليهم مناصب بارزة

في دولة قطر أو في دولة أجنبية أو في منظمة دولية، قد يتورطون أو يستغلون سلطاتهم ونفوذهم لتحقيق الكسب الشخصي، أو قد يسيئون استخدام المال العام أو يستولون عليه. وغالبا ما يقوم هؤلاء الأشخاص بالاستعانة بأفراد عائلاتهم أو شركائهم المقربين لإخفاء الأموال المتحصلة من استغلال مناصبهم الرسمية، لذلك يجب على الوسيط العقاري التعامل مع أفراد عائلات الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر وشركائهم المقربين منهم على أنهم الأشخاص السياسيين ممثلو المخاطر أنفسهم^(٦).

- يجب على الوسيط العقاري أن يضع أنظمة إدارة مخاطر ملائمة لتحديد ما إذا كان العميل أو المستفيد الحقيقي للعميل من الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر أو أحد أفراد عائلاتهم أو المقربين منهم. ويشمل نظام إدارة المخاطر على وجه الخصوص طلب المعلومات اللازمة من العملاء، والرجوع إلى المعلومات المتاحة للجمهور وإمكانية الاطلاع على قواعد البيانات في حدود ما يسمح به التشريع الجاري به العمل.

- إن تبين له ذلك يجب عليه اتخاذ التدابير الإضافية المبينة أدناه للعناية الواجبة تجاههم.

١ - من هم الأشخاص السياسيون ممثلو المخاطر وأفراد عائلاتهم والأشخاص المقربين منهم؟

أ - الأفراد الموكلة إليهم أو الذين أوكلت إليهم مهام عامة بارزة في دولة قطر أو في دولة أجنبية، كرؤساء الدول أو الحكومات، والسياسيين والمسؤولين الحكوميين رفيعي المستوى، والمسؤولين القضائيين والعسكريين، وكبار الموظفين التنفيذيين في الشركات المملوكة للدولة، وأعضاء المجالس النيابية، ومسؤولي الأحزاب السياسية الهامين، وكذلك أعضاء الإدارة العليا من المديرين ونواب المديرين وأعضاء مجلس الإدارة أو المناصب التي تعادلها بالمنظمات الدولية.

(٦) المصدر: مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا/الأشخاص السياسيون ممثلو المخاطر في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ١١ نوفمبر ٢٠٠٨ ص ٤.

ب - تشمل أفراد عائلة الشخص السياسي ممثل المخاطر الزوج أو الزوجة وأي شخص طبيعي مرتبط به برابطة نسب أو مصاهرة إلى الدرجة الثانية وهم: الأب والأم، والد أو والدة الزوج أو الزوجة، الابن أو البنت، ابن أو ابنة الزوج أو الزوجة، الجد والجدة، الأخ أو الأخت، أخ أو أخت الزوج أو الزوجة، ابن أو بنت الابن/ابن أو بنت الابنة.

ج - يشمل الشخص المقرب من الشخص السياسي ممثل المخاطر أي شخص طبيعي شريك له في شخص معنوي أو ترتيب قانوني، أو مستفيد حقيقي من شخص معنوي أو ترتيب قانوني يملكه أو يسيطر عليه فعلياً شخص سياسي ممثل للمخاطر، أو أي شخص تربطه به علاقة مهنية أو اجتماعية وثيقة.

٢ - ما الذي يجب على الوسيط العقاري اتخاذه إذا كان العميل أو المستفيد الحقيقي منه من الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر أو أحد أفراد عائلته أو المقربين منه؟

إذا كان العميل أو المستفيد الحقيقي منه من الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر أو أحد أفراد عائلته أو المقربين منه يجب على الوسيط العقاري اتخاذ التدابير الإضافية التالية للعناية الواجبة تجاههم:

أ - الحصول على موافقة الإدارة العليا بمكتبه قبل إقامة علاقة عمل أو الاستمرار فيها، بالنسبة للعملاء الحاليين.

ب - اتخاذ تدابير معقولة لمعرفة مصدر ثروة وأموال العملاء والمستفيدين الحقيقيين من الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر أو أحد أفراد عائلاتهم أو المقربين منهم.

ج - تطبيق رقابة مشددة ومستمرة على علاقة العمل الخاصة بهم ما في ذلك التدقيق المستمر في العمليات التي تتم طوال فترة قيام علاقة العمل وضمان اتساقها مع نمط نشاط العميل والمخاطر التي يمثلها.

ومما تجدر الإشارة إليه بأنه لا تعني المطالبة باتخاذ إجراءات العناية الواجبة المشددة مع الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر توقف إبرام أو إنشاء أو

الدخول في علاقات عمل معهم، فهم ليسوا مجرمين أو إرهابيين أو غاسلي أموال أو تجار مخدرات فلا توجد تشريعات في دول مجموعة العمل المالي والمجموعات الإقليمية التي تعمل على غرارها تمنع التعامل مع هؤلاء الأشخاص لكن المطلوب هو إدراك المخاطر المرتبطة بهم والتعامل معها بشكل مناسب^(٧)

ثامناً: الإبلاغ عن العمليات المشبوهة:

١- متى وإلى من يبلغ الوسيط العقاري؟

أ - على الوسيط العقاري إبلاغ وحدة المعلومات المالية فوراً بأي معاملة أو عملية أو محاولة لتنفيذها وذلك بغض النظر عن قيمتها عند الاشتباه أو عند توفر أسباب معقولة للاشتباه في أنها ترتبط بمتحصلات جريمة أصلية أو تنشلها أو ترتبط بتمويل الإرهاب.

ب - على الوسيط العقاري إعلام وحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بوزارة العدل بأنه رفع تقرير اشتباه إلى وحدة المعلومات المالية دون تقديم معلومات أو تفاصيل حول محتوى ذلك التقرير.

ج - يتعين على الوسيط العقاري رفع تقرير الاشتباه لوحدة المعلومات المالية، بصرف النظر عما يلي:

قيمة المعاملة أو العملية.

أن المعاملة تتعلق بمسائل ضريبية.

أن المعاملة أو محاولة بدء المعاملة لم تتم أو لن تتم.

أن الوسيط العقاري قام بإنهاء كل علاقة عمل مع العميل.

أن محاولة غسل الأموال أو تمويل الإرهاب قد باءت بالفشل.

(٧) الأشخاص السياسيون ممثلو المخاطر في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ص ٢ مرجع

- على الوسيط العقاري قبل أن يقرر بأن المعاملة غير العادية أو غير المتسقة مع النمط المعتاد لنشاط العميل أو حجم معاملاته، مشبوهة أو غير مشبوهة، أن يراعي، على الأخص، ما يلي:

أ - إذا كان للمعاملة غرض اقتصادي أو قانوني واضح.

ب - إذا كان للمعاملة تفسير معقول أو أخفق العميل في تقديم تفسير معقول للمعاملة أو المعلومات الكاملة حولها.

ج - إذا كانت المعاملة ناشئة عن علاقة عمل حديثة أو كانت معاملة واحدة.

د - إذا كانت المعاملة تتضمن استخدام الحسابات أو الشركات أو الكيانات الموجودة بالخارج، دون أن يكون ذلك مبرراً باحتياجات العميل الاقتصادية.

هـ - إذا كانت المعاملة تتضمن تحويل الأموال عبر أطراف ثالثة دون وجود ضرورة لذلك.

وفيما يلي بعض المؤشرات التي قد تدل على أن العملية مشبوهة :

- العميل الذي يجري معاملاته أو يطلب خدمات في ظروف استثنائية أو غير عادية

- العميل الذي يسعى للحيلولة دون فهم المعاملات والعمليات التي يجريها عبر استخدام شركات وهمية أو واجهة أو ذات هيكل ملكية معقد أو شركات تحوي مساهمين أو مديرين بالنيابة أو تتم إدارتها عبر عدة دول دون هدف اقتصادي واضح

- العميل الذي يدير جزء هاماً من أنشطته بدول عالية المخاطر.

- العميل الذي لا يتطلب نشاطه استخداماً مكثفاً للنقد ومع ذلك يستخدمه.

- العميل الذي يبدو أنه يتصرف بناء على تعليمات شخص آخر دون أن يكشف هويته

- العميل الذي يتجنب اللقاءات المباشرة أو يصعب التواصل معه رغم عدم وجود مبرر لذلك

- العميل الذي يطلب إنجاز المعاملة بسرعة غير عادية ودون مبرر معقول لذلك مما يستحيل معه على الوسيط العقاري تقييم المخاطر المتعلقة بهذا العميل

- العميل الذي ليس له عنوان أو الذي له عدة عناوين
- العميل الذي يمتلك أموالاً لا تتناسب مع حالته الاجتماعية (السن الدخل، الوظيفة ...)
- العميل الذي يغير وسيلة الدفع الخاصة بالمعاملة في اللحظة الأخيرة ودون مبرر يذكر
- العميل الذي يدفع للوسيط العقاري أتعاباً مرتفعة لا تتناسب وحجم الخدمة المطلوبة منه
- العميل الذي يدفع أموالاً كثيرة أو يقوم بمعاملات كبيرة لا تتناسب مع غيره من العملاء المشابهين له
- العميل الذي يرغب في التملك والحصول على حق الإقامة مقابل ضخ أموال هامة في الدولة التي يرغب في التملك فيها
- العميل المشتبّه في تورطه في أفعال تزوير كاستخدام قروض وهمية وفواتير مفتعلة وأسماء مزيفة
- العميل الذي ينخرط في أنشطة جديدة لا تتناسب مع نشاطه المعتاد
- العميل الذي لا يرغب في الحصول على التراخيص أو الموافقات من الجهات الحكومية
- العميل الذي يتردد في تقديم المعلومات الضرورية للوسيط العقاري أو يشك الوسيط العقاري في أن المعلومات التي قدمها العميل غير صحيحة أو غير مكتملة.
- قيام العميل بشراء عقار مخصص للاستعمال الشخصي (كمنزل عائلي) على ان يتم تسجيله باسم شركة يملكها العميل.
- قيام العميل باعادة تصميم العقار الذي اشتراه او اجراء تحسينات كبيرة فيه بحيث يقوم بدفع قيمة اعادة التصميم او كلفة اجراء التحسينات نقداً، بقصد بيع العقار بقيمة اضافة.
- قيام العميل بدفع قيمة عربون كبيرة للمشتري نقداً ومن ثم رفضه لإتمام

عملية الشراء وحصوله على قيمة العربون من خلال شيك

- قيام العميل بدفع قيمة العربون اللازم لشراء العقار بموجب شيك صادر عن شخص ثالث لا تربطه به علاقة واضحة أو محل شبهة أو من غير اصوله او فروعه.

- عدم اهتمام العميل بمعاينة العقار والتأكد من حالته الانشائية قبل اتمام عملية الشراء او العملية التي يرغب بإتمامها.

- قيام العميل بشراء عدد من العقارات في مدة قصيرة، ولا يبدي اي اهتمام بخصوص موقعها وحالتها وتكاليف اصلاحها وغير ذلك.

- عدم رغبة العميل في وضع اسمه على اي ملفات يمكن ان تربطه بملكيته للعقارات او استخدام اسماء مختلفة عند تقديم عروض الشراء.

- الخدمات المتعلقة بنقل ملكية العقارات أو الأصول أو الأندياء أو المنقولات الثمينة بين الأطراف في فترة زمنية قصيرة تُعدّ غير عادية ودون غرض اقتصادي أو قانوني واضح

- الدفوعات النقدية أو من أطراف مجهولة أو التي لا يقع فيها تبرير المقابل

- خدمات متعلقة بتسوية وضعية شركات أو عقارات تابعة لشخص متوفي يعلم الوسيط العقاري أنه سبق له التورط في جرائم أصلية درت عليه متحصلات جريمة

- استخدام شركات واجهة أو شركات تحوي مساهمين أو مديرين بالنيابة دون هدف اقتصادي أو قانوني واضح

- نقل ملكية الثروات دون سبب قانوني أو اقتصادي مشروع.

- الخدمات والمعاملات التي يقع فيها استخدام وسائل دفع غير عادية كالأحجار الكريمة والمجوهرات.

- تأجيل دفع مقابل العقار رغم الحصول عليهما وانعدام أية ضمانات للدفع

- المعاملات بين أفراد العائلة بخصوص بيع العقارات أو شرائها ودون سبب قانوني أو اقتصادي واضح

٢- كيف يُبلغ الوسيط العقاري؟

٢ - يجب على الوسيط العقاري الإبلاغ عن العمليات المشبوهة عبر إعداد تقرير اشتباه وفقاً للنموذج المعتمد من وحدة المعلومات المالية والتعليمات والإرشادات التي تصدرها.

ب - ويمكن في هذا السياق مراجعة دليل الإبلاغ عن المعلومات المشبوهة المعد من قبل وحدة المعلومات المالية.

٣- ماذا يترتب على الإبلاغ؟

لا يترتب على الإبلاغ بحسن نية أي مسؤولية مدنية أو جنائية ناتجة عن إفشاء السرّ المقررّ بناءً على قانون أو لائحة أو قرار إداري أو عقد وذلك حتى في حالة عدم علم الوسيط العقاري بالجريمة الأصلية وبغضّ النظر عن وقوعها فعلياً.

يحظر على الوسيط العقاري التنبيه / الإفصاح لأي شخص غير مخول عن واقعة تقديم تقرير اشتباه لوحدة المعلومات المالية أو عدم تقديمه، أو أي معلومات أخرى ذات صلة بما من شأنه أن يؤدي إلى:

١ - معرفة العميل أو اشتباهه بأنه:

أ- محل أو قد يكون محل تقرير اشتباه.

ب- محل أو قد يكون محل بحث أو تحقيق يتصل بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب.

٢ - عرقلة منع ارتكاب جريمة غسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو الكشف عنها أو القبض على مرتكبيها أو مفاضتهم أو استرداد متحصلات الجريمة.

ج - تؤدي مخالفة هذا المنع إلى توقيع العقوبات الجزائية المنصوص عليها بالمادة ٨٤ من قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب^(٨).

(٨) تنص المادة ٨٤ من القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٩ بإصدار قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب « يعاقب بالحبس مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات، وبالغرامة التي لا تزيد على (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من قام بإفشاء معلومات تتعلق بتقديم أو عدم تقديم تقرير اشتباه إلى الوحدة».

د - لا يحول حظر التنبيه/ الإفصاح المنصوص عليه أعلاه دون مشاركة الوسيط العقاري المعلومات مع الفروع الخارجية والشركات التابعة في الخارج التي يمتلك أغلبية فيها، إلى الحد الذي يكون ضروريا لوضع برنامج موحد لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

تاسعا: الاحتفاظ بالسجلات:

١- بماذا يجب أن يحتفظ الوسيط العقاري؟

على الوسيط العقاري أن يحتفظ بـ :

- أ - جميع السجلات والمستندات والوثائق والبيانات لجميع المعاملات والعمليات المحلية أو الدولية.
- ب - جميع السجلات والمستندات والوثائق والبيانات التي حصل عليها أو جمعها من خلال إجراءات تدابير العناية الواجبة.
- ج - ملفات الحسابات والمراسلات التجارية ونتائج أي تحليل تم إجراؤه.

٢- ما هي مدة الاحتفاظ بالسجلات؟

- أ - عشر سنوات على الأقل:

 - من تاريخ انتهاء المعاملة أو العملية المحلية أو الدولية العارضة.
 - من تاريخ انتهاء علاقة العمل.

- ب - بعد مضي العشر سنوات المذكورة أعلاه:

 - إذا رفع الوسيط العقاري إلى وحدة المعلومات المالية تقرير اشتباه يتعلق بمقدم طلب العمل أو بالعمل.
 - إذا كان يعلم أن مقدم طلب العمل أو العميل هو قيد البحث أو التحقيق من قبل إحدى جهات إنفاذ القانون أو السلطات القضائية بخصوص مسائل تتصل بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب.

٣ - لمن يتيح الوسيط العقاري السجلات؟

- على الوسيط العقاري إتاحة كافة معلومات العناية الواجبة وجميع سجلات ومستندات ووثائق المعاملات والعمليات المحفوظ بها دون تأخير للسلطات المختصة عند طلبها.

- وعليه وضع الأنظمة المناسبة التي تمكنه من الاستجابة بصورة سريعة لطلبات السلطات المذكورة.

٤- ما الغرض من احتفاظ الوسيط العقاري بالسجلات؟

أ - تثبت وتقيم مدى التزام الوسيط العقاري بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

ب - تسمح للسلطات بإعادة تركيب وترتيب العمليات الفردية لإجراء تحليل على بياناتها بحيث يمكن أن توفر عند الضرورة دليلاً للدعاء ضد النشاط الإجرامي.

ج - تسمح للوسيط العقاري بالاستجابة لأي طلب من وحدة المعلومات المالية أو الجهات الرقابية أو السلطات المختصة أو جهات إنفاذ القانون أو السلطات القضائية.

الجزء الرابع: العقوبات والجزاءات المترتبة عن مخالفة الوسيط العقاري التزاماته بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

في حال مخالفة الوسيط العقاري التزاماته بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب فإنه يكون مستهدفاً لتطبيق العقوبات والجزاءات المنصوص عليها في القانون المنظم لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

١-العقوبات:

تنص المادة ٨٢ من القانون رقم (٢٠) المتعلق بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على أنه يعاقب بالحبس لمدة لا تجاوز سنتين، أو بالغرامة التي لا تقل عن (٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة ملايين ريال ولا تزيد على (١٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من رؤساء وأعضاء مجالس إدارة الأعمال والمهنة غير المالية المحددة (الوسيط العقاري) أو مالكيها أو ممثليها المفوضين عنها أو العاملين بها في حالة مخالفتهم عمداً أو بإهمال جسيم، الأحكام المنصوص عليها في المواد التالية:

- (٩): الاحتفاظ بحسابات مجهولة أو حسابات بأسماء وهمية بشكل واضح.

- (١٠): عدم اتخاذ تدابير العناية الواجبة في الحالات التي يقررها القانون.

- (١١): عدم اتخاذ إجراءات التعرف على هوية العملاء الدائمين أو العرضيين / بدء علاقة العمل أو مواصلتها أو إنجاز المعاملة رغم تعذر الامتثال لتدابير التعرف على العميل أو في حال صورية البيانات المتعلقة بهوية العملاء بصورة واضحة أو عدم كفايتها.

- (١٣): عدم تطبيق تدابير العناية المشددة في الحالات التي يقررها القانون.

- (١٤): عدم تحديث وملاءمة الوثائق والبيانات والمعلومات المتعلقة بإجراءات العناية الواجبة بصفة مستمرة.

- (١٥): عدم تطبيق تدابير العناية الواجبة على العملاء على أساس مستوى المخاطر المرتبط بهم أو بأعمالهم أو بمعاملاتهم.

- (١٦): عدم وضع أنظمة إدارة مخاطر ملائمة لتحديد ما إذا كان العميل أو المستفيد الحقيقي من العميل من الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر أو أفراد عائلاتهم والمقربين منهم / عدم تطبيق تدابير إضافية إن ثبت ذلك.

(٢٠): عدم الاحتفاظ بالسجلات / عدم إتاحة السجلات دون تأخير للسلطات المختصة عند طلبها.

(٢١): عدم إبلاغ وحدة المعلومات المالية فوراً بمعاملة أو عملية أو محاولة لتنفيذها وذلك بغض النظر عن قيمتها عند الإبتدئ أو عند توفر أسباب معقولة للاشتباه في أنها ترتبط بمتحصلات جريمة أصلية أو تشملها أو ترتبط بتمويل الإرهاب.

٢- الجزاءات الإدارية والمالية:

تنص المادة ٤٤ من القانون رقم (٢٠) المتعلق بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على

أنه مع عدم الإخلال بأي جزاء أشد ينص عليه قانون آخر، يجوز لوزارة العدل، في حالة ثبوت مخالفة أي أعمال ومهن غير مالية محددة (الوسيط العقاري) أو أي من مديريها أو أعضاء مجلس إدارتها أو المسؤولين التنفيذيين أو الإداريين، لأحكام القانون واللائحة أو أية قرارات أو توجيهات بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، اتخاذ كل أو بعض الإجراءات التالية:

١- توجيه إنذارات كتابية.

٢- إصدار أمر بتقديم تقارير منتظمة عن التدابير المتخذة.

٣- إصدار أمر بالالتزام بتعليمات معينة.

٤- فرض جزاء مالي على الأعمال والمهن غير المالية المحددة المخالفة لا يقل عن (٢٥,٠٠٠) خمسة وعشرين ألف ريال، ولا يزيد على (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال يومياً عن كل مخالفة مستمرة بعد الإنذار.

٥- فرض جزاء مالي على الأعمال والمهن غير المالية المحددة المخالفة بما لا يزيد على (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة مليون ريال.

- ٦- فرض جزاء مالي لا يزيد على (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال على أي من المديرين أو أعضاء مجلس الإدارة أو المسؤولين التنفيذيين أو الإداريين.
- ٧- تقييد صلاحيات المديرين أو أعضاء مجلس الإدارة أو المسؤولين التنفيذيين أو الإداريين، بالإضافة إلى تعيين مشرف إداري خاص، أو إخضاع الأعمال والمهن غير المالية المحددة للرقابة المباشرة.
- ٨- منع مرتكب المخالفة من العمل في القطاعات ذات الصلة بصورة دائمة أو مؤقتة.
- ٩- إيقاف المديرين أو أعضاء مجلس الإدارة أو المسؤولين التنفيذيين أو الإداريين بصورة مؤقتة أو طلب عزلهم أو استبدالهم.
- ١٠- وقف الترخيص أو تقييد أي نوع آخر من التصاريح، أو حظر استمرار العمل أو مزاولة المهنة أو النشاط، أو شطب الاسم من الجدول المقيد به.
- ١١- سحب وإلغاء التراخيص وشطب التسجيل

ملاحظات ختامية

تمّ إعداد هذا الدليل الإرشادي بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لفائدة الوسطاء العقاريين من طرف وزارة العدل بهدف التوعية بمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتعريف بالمقاربة التشارعية الشاملة لهذه الظاهرة والتذكير بالالتزامات القانونية المحمّولة على الوسطاء العقاريين في هذا المجال.

وإن الاطلاع عليه لا يغني بأي حال من الأحوال عن مراجعة النصوص القانونية والتنفيذية سارية المفعول بالدولة والمنشورة بالجريدة الرسمية والتي تبقى المرجع الرسمي في تحديد الالتزامات القانونية المحمّولة على الوسطاء العقاريين وغيرهم من الجهات والمهن الخاضعة لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

ومما لا شك فيه أن امتثال الوسطاء العقاريين لهذه الالتزامات هو بمثابة المعاضدة لمجهودات الدولة الرامية إلى التصدي إلى غسل الأموال وتمويل الإرهاب والحفاظ على نزاهة وسلامة الأنشطة الاقتصادية والمالية بالبلاد.

المراجع القانونية

- قانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٩ بإصدار قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- قانون رقم (١) لسنة ٢٠٢٠ بشأن السجل الاقتصادي الموحد.
- قانون رقم (٢٢) لسنة ٢٠١٧ بتنظيم أعمال الوساطة العقارية.
- قرار مجلس الوزراء رقم (٤١) لسنة ٢٠١٩ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الصادر بالقانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٩.
- قرار مجلس الوزراء رقم (١٢) لسنة ٢٠٢٠ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١) لسنة ٢٠٢٠ بشأن السجل الاقتصادي الموحد.
- قرار مجلس الوزراء رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ بتعديل تنظيم بعض الوحدات الإدارية التي تتألف منها وزارة العدل وتعيين اختصاصاتها.
- قواعد التزامات الوسطاء العقاريين والموثقين المفوضين بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الصادرة عن وزير العدل بموجب القرار رقم ٢٥ لسنة ٢٠٢٠.

أدلة مجموعة العمل المالي

- تطبيقات غسل الاموال عبر قطاع العقارات /مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال افريقيا، نوفمبر ٢٠١٨
- الاعمال والمهن غير المالية المحددة في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، نوفمبر ٢٠٠٨/مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال افريقيا.
- الأشخاص السياسسيون ممثلي المخاطر في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب نوفمبر ٢٠٠٨/مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال افريقيا.