غـــرفـــة الشرقـيـة
ASHARQIA CHAMBER

الرقـــم:٣٥٠١٠٠٠/٣٣٣/١٨٧٣
التاريـــخ:١٦/١١/٢٠١٦م
الموافق:١٦/ ٢ /١٤٣٨هـ

السادة/ مشتركي الغرفة المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تهـديكم غرفـة الشـرقية أطيـب تحياتهـا وتفيـدكم بتلقيهـا خطـاب مجلـس الغـرف السـعودية رقم(ل.و/ر/٤٦٢) وتاريخ(٨/٢/١٤٣٨هـ) إلحاقاً للخطاب رقم (ل.و/م ث/١٨٥٠) وتاريخ (٢٨/٦/١٤٣٧هـ). بشأن عزم وزارة التجـارة والاسـتثمار القيام بجولات تفتيشية رقابية ابتداء من تاريخ(٣ ربيع الآخر ١٤٣٨هـ) الموافق(١ يناير ٢٠١٧م). للتأكد مـن الالتزام بما ورد في نظام مكافحة غسـل الأموال على القطاعات التي تندرج تحت مسئوليتها. من ضمنها القطاع العقاري. وخاصة مكاتب الوسطاء العقاريين.

لذا على جميع مكاتب الوسطاء العقاريين أهمية وضع لوحة داخل المحل تحتوي على كامل بيانات التواصل مع الإدارة العامة للتحريات المالية، من حيث المقاسات والألوان. توضع في مكان غير ظاهر للعملاء. للإبلاغ عن أي عملية يشتبه في انها غسل أموال. او تمويل ارهاب. وسوف يقوم مراقبي الوزارة بالتأكد من الالتزام بذلك أثناء تنفيذهم للجولات الرقابية.

علماً ان الوزارة ستقوم مستقبلاً بالتفتيش على ما يلي:

- تطبيق مبدأ اعرف عميلك وإجراءات العناية الواجبة.
- حفظ السجلات لمدة (عشر سنوات) ومن الممكن أن يكون الحفظ الكترونياً.
- الإبلاغ عن العمليات المشبوهة. أو غير العادية .
- وضع لوحة تحتوي على كامل بيانات التواصل مع الإدارة العامة للتحريات المالية.
- وضع سياسات وإجراءات وضوابط داخلية. ورقابة لمكافحة غسل الأموال.
- وضع برامج للتدريب.
- تعيين مسؤول عن الالتزام بمعايير مكافحة غسل الأموال على مستوى الإدارة. ويعمل بصورة مستقلة.

ولمزيد من المعلومات وللاطلاع على كامل النموذج المعتمد للتحريات المالية يمكنكم زيارة موقع الغرفة الالكتروني: www.chamber.org.sa

وتقبلوا خالص التحية والتقدير

الأمين العام

عبدالرحمن بن عبدالله الوابل

أ م ش/ع ص ص

بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الغرف السعودية
Council of Saudi Chambers

الرقم: ل.و/ ٤٦٢ التاريخ: ٢٨/٦/١٤٣٨ المرفقات: ١٦

سعادة أمين عام الغرفة التجارية والصناعية سلمه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

إلحاقاً لخطابنا رقم ل.و/م ث/١٨٥٠ وتاريخ ١٤٣٧/٦/٢٨هـ بشأن عزم وزارة التجارة والاستثمار القيام بجولات تفتيشية رقابية ابتداء من تاريخ ٣ ربيع الآخر ١٤٣٨هـ (الموافق ١ يناير ٢٠١٧م)، للتأكد من الالتزام بما ورد في نظام مكافحة غسل الأموال على القطاعات التي تندرج تحت مسئوليتها، ومن ضمنها القطاع العقاري، وخاصة مكاتب الوسطاء العقاريين.

عليه، آمل منكم التكرم بالتنبيه على مكاتب الوسطاء العقاريين المنتسبين لغرفتكم بأهمية وضع لوحة داخل المحل تحتوي على كامل بيانات التواصل مع الإدارة العامة للتحريات المالية مماثلة للمرفق، من حيث المقاسات والألوان، توضع في مكان غير ظاهر للعملاء، للإبلاغ عن أي عملية يشتبه في انها غسل أموال، او تمويل ارهاب، وسوف يقوم مراقبي الوزارة بالتأكد من الالتزام بذلك أثناء تنفيذهم للجولات الرقابية.

علما ان الوزارة ستقوم مستقبلاً بالتفتيش على ما يلي:

- تطبيق مبدأ اعرف عميلك وإجراءات العناية الواجبة (مرفق نسخة منه).
- حفظ السجلات لمدة (عشر سنوات) ومن الممكن ان يكون الحفظ الكترونيا.
- الإبلاغ عن العمليات المشبوهة، او غير العادية (مرفق لوحة بيانات التواصل).
- وضع لوحة تحتوي على كامل بيانات التواصل مع الإدارة العامة للتحريات المالية مماثلة للمرفق.
- وضع سياسات وإجراءات وضوابط داخلية، ورقابة لمكافحة غسل الأموال (مرفق إرشادات).
- وضع برامج للتدريب (من الممكن ان تقوم به الغرف التجارية لمنتسبيها).
- تعيين مسؤول عن الالتزام بمعايير مكافحة غسل الأموال على مستوى الإدارة، ويعمل بصورة مستقلة.

وتقبلوا وافر التحية والتقدير،،،

مساعد الأمين العام لشئون اللجان الوطنية

مشبب مبارك آل سعد

Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 16683 Riyadh 11474
Tel. +966 11 218 2222
Fax +966 11 218 2111

المملكة العربية السعودية

الإدارة العامة للتحريات المالية

هاتف مجاني ٨٠٠١٢٢٢٢٢٤

هاتف ٠١١٤١٢٥٥٥٥

فاكس ٠١١٤١٢٧٦١٦ (وفق النموذج المعتمد)

Fax Server 08/11/16 12:12:29 PAGE 3/018 Fax Server

نموذج بلاغ عن عملية مالية مشتبه بها

"سري للغاية"

التاريخ: / / ١٤هـ
الموافق: / / ٢٠م
رقم:.....
عدد المرفقات:.....

أولا: بيانات جهة الإبلاغ

اسم المحل التجاري:		المدينة:	
الفرع:		الهاتف:	
رقم السجل التجاري:		نوع النشاط:	
العنوان:			
اسم المبلغ		هاتف المبلغ:	

ثانيا: بيانات المشتبه به (بهم) في كل عملية

اسم المشتبه به (بهم)	رقم اثبات الهوية	الجنسية
١- ٢- ٣-		

أ- نوع ومبلغ العملية المالية المشتبه بها بالريال السعودي

	بيع	شراء	استئجار	غيرها
☐ معادن ثمينة وأحجار كريمة				
☐ محاسبون قانونيون				
☐ عقار				
☐ نشاط آخر يحدد				

ب- ملخص العملية المالية

.....
.....
.....
.....

ثالثا: أسباب الاشتباه

١-.....
٢-.....
٣-.....
٤-.....
٥-.....

رابعا: المرفقات

☐ صورة إثبات الهوية
☐ صور فواتير العملية
☐ صورة عقد العملية
☐ أخرى (توضح):
-.....
-.....
-.....

خامساً:

سعادة مدير عام التحريات المالية بوزارة الداخلية سلمه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تجدون أعلاه بلاغا عن عملية مشتبه بها. أمل الاطلاع واتخاذ ما تروونه مناسباً.

الاسم: الوظيفة: رقم الاتصال:

التوقيع:

ترسل على فاكس التحريات المالية رقم ٠١١٤١٢٧٦١٥، أو ٠١١٤١٢٧٦١٦

مبدأ اعرف عميلك والعناية الواجبة تجاه العملاء

* ما هو مبدأ اعرف عميلك؟

يشير مبدأ اعرف عميلك إلى الخطوات المتخذة بواسطة المنشأة للتعرف على هوية العميل والتحقق منها والاطمئنان بأن مصادر الأموال الخاصة بالعميل هي مصادر مشروعة. كما يشير مبدأ اعرف عميلك إلى التحقق من الأوضاع النظامية لكافة العملاء الطبيعيين الذين تعود إليهم الملكية أو السيطرة النهائية أو الذين يقومون بإجراء العمليات بالنيابة عنهم قبل بداية التعامل مع المنشأة. كما يتضمن مبدأ اعرف عميلك على القيام بالتحقق بصفة مستمرة من هوية جميع المتعاملين الدائمين أو العرضيين مع المنشأة وذلك بالاطلاع على الوثائق الأصلية سارية المفعول المعتمدة نظاماً لإثبات الشخصية.

* ما هي العناية الواجبة تجاه العملاء؟

تشير العناية الواجبة تجاه العملاء إلى عملية الحصول على المعلومات الأساسية لكافة العملاء بحيث تمكن هذه المعلومات المنشأة في التحقق من هوية العميل وتقييم المخاطر المرتبطة بهذا العميل.

* ماالمقصود بالعناية الواجبة المشددة تجاه العملاء؟

تشير العناية الواجبة المشددة تجاه العملاء إلى عملية الحصول على المعلومات الإضافية التي يتم جمعها عن بعض العملاء ذوي مخاطر المرتفعة. وتطبق متطلبات العناية الواجبة المشددة تجاه العملاء في حالة علاقات العمل والعمليات التي تعتبر ذات مخاطر عالية.

* متى يجب على أصحاب الأعمال والمهن غير المالية المحددة تطبيق مبدأ اعرف عميلك وتدابير العناية الواجبة؟

يجب على أصحاب الأعمال والمهن غير المالية المحددة تطبيق مبدأ أعرف عميلك واتخاذ إجراءات العناية الواجبة تجاه العملاء عند ابرام أي عمليات تجارية أو انشاء علاقات عمل أو في حالة وجود

اشتباه بحدوث غسل أموال أو تمويل إرهاب أو في حالة وجود شكوك لدى التاجر حول صحة البيانات التي تم الحصول عليها مسبقاً بخصوص تحديد هوية العملاء أو مدى كفايتها.

متطلبات مبدأ اعرف عميلك و تدابير العناية الواجبة تجاه العملاء:

تشمل متطلبات مبدأ اعرف عميلك وتدابير العناية الواجبة تجاه العملاء والتي ينبغي اتخاذها كحد أدنى ما يلي:

١- تحديد هوية العميل والتحقق بصفة مستمرة من هوية جميع المتعاملين باستخدام وثائق أصلية سارية المفعول ومعتمدة نظاماً لإثبات الشخصية وذلك على النحو التالي:

أ. **المواطنون السعوديون:**

- بطاقة الهوية الوطنية أو سجل الأسرة.
- عنوان الشخص ومكان إقامته ومحل عمله.

ب. **الوافدون الأفراد:**

- الإقامة أو بطاقة الإقامة الخاصة ذات الخمس سنوات أو جواز السفر أو الهوية الوطنية لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أو البطاقة الدبلوماسية للدبلوماسيين.
- عنوان الشخص ومكان إقامته ومحل عمله.

ج. **الأشخاص الاعتباريون:**

- **الشركات والمؤسسات والمحلات المرخص لها:**

- السجل التجاري الصادر من وزارة التجارة والصناعة.

- الترخيص الصادر من وزارة الشئون البلدية والقروية لمؤسسات الخدمات والمحلات الخاصة.
- عقد التأسيس إن وجد.
- بطاقة الهوية الوطنية للمواطن السعودي صاحب المنشأة التجارية أو شركة الخدمات المرخص لها للتأكد من أن اسم التاجر الوارد في السجل التجاري أو التراخيص مطابق لاسمه والتفاصيل الأخرى في بطاقة الهوية الوطنية وسريان مفعولها.
- قائمة بالأشخاص مالكي المنشأة الواردة أسمائهم في عقد التأسيس وتعديلاته إن وجد وصورة من هوية كل منهم.
- قائمة بالأشخاص المفوضين من قبل المالك المؤهلين لتشغيل الحسابات حسبما ورد في مستند السجل التجاري أو بموجب وكالة صادرة من كاتب العدل أو توكيل معد داخل البنك وصورة من هوية كل منهم.

* **الشركات المقيمة:**

- صورة من السجل التجاري الصادر عن وزارة التجارة والصناعة.
- صورة من عقد التأسيس وملاحقه.
- صورة ترخيص مزاولة النشاط.
- صورة من هوية المدير المسؤول.
- وكالة صادرة عن كاتب عدل أو تفويض خاص من الشخص أو الأشخاص الذي لديه بموجب عقد التأسيس صلاحية تفويض الأفراد بالتوقيع .
- صورة من هوية مالكي المنشأة الواردة أسمائهم في عقد التأسيس وتعديلاته.

٢- تحديث بيانات العميل والتحقق منها واتخاذ إجراءات العناية الواجبة بانتظام، كما ينبغي تحديث بيانات العميل في حالة ظهور شكوك بشأن دقة أو كفاية البيانات التي تم الحصول عليها مسبقاً

في أي مرحلة من مراحل التعامل مع العميل أو المستفيد الحقيقي وفي حالة وجود اشتباه في حدوث غسل أموال أو تمويل إرهاب بغض النظر عن حدود مبالغ العملية. إضافة إلى ذلك، ينبغي على المنشأة تعزيز تدابير وإجراءات العناية الواجبة المشددة تجاه العملاء وعلاقات العمل والعمليات ذات المخاطر العالية.

٣- تحديد هوية المستفيد الحقيقي، واتخاذ تدابير معقولة للتحقق من هويته، على نحو تكون معه المؤسسة مطمئنة إلى أنها تعرف المستفيد الحقيقي. وفيما يتعلق بالشخصيات الاعتبارية والترتيبات القانونية، فإنه ينبغي أن يتضمن ذلك فهماً لهيكل الملكية والسيطرة للعميل.

٤- تحديد الأشخاص الطبيعيين الذين لهم ملكية أو سيطرة فعلية على العميل بما في ذلك الأشخاص الذين يمارسون سيطرة فعالة كاملة على الشخصية الاعتبارية.

٥- ينبغي على المنشأة بذل العناية الواجبة المستمرة بشأن علاقات العمل وفهم الغرض من علاقة العمل وطبيعتها والحصول، حسب الاقتضاء، على معلومات بشأن ذلك، والتدقيق في العمليات التي يتم إجراؤها خلال مدة قيام هذه العلاقة لضمان اتساق العمليات التي يتم إجراؤها مع ما تعرفه المؤسسة عن عميلها ونشاطه ودرجة المخاطر، بما في ذلك معرفة مصدر الأموال إذا اقتضى الأمر. كما ينبغي على المنشأة مراقبة سلوك العميل والتأكد من ملائمة العمليات المنفذة للمعلومات التي تم الحصول عليها عن العميل.

٦- التحقق مما إذا كان العميل يعمل بالنيابة عن شخص آخر، واتخاذ التدابير اللازمة لتحديد هوية هذا الشخص والتحقق منها مع إيلاء اهتمام خاص بعلاقات العمل التي يتم إدارتها بموجب توكيل.

٧- يجب على المنشأة إيلاء عناية خاصة للعمليات المعقدة والكبيرة غير المعتادة وكافة أنماط العمليات غير الاعتيادية التي لا يكون لها غرض اقتصادي أو قانوني واضح، وفحص خلفية تلك العمليات

والغرض منها لأقصى حد ممكن، وأن تسجل كتابياً ما يتم التوصل إليه من نتائج، والاحتفاظ بها لمدة عشر سنوات مع إتاحتها عند الطلب للجهات المختصة.

تدابير العناية الواجبة المشددة تجاه العملاء:

تشمل تدابير العناية الواجبة المشددة تجاه العملاء والتي ينبغي اتخاذها كحد أدنى ما يلي:

١- الحصول على معلومات إضافية عن العميل مثل: المنصب، حجم الأصول، وتحديث بيانات الهوية ومعلومات الملكية للشركات بشكل دوري.

٢- فهم الغرض من علاقة العمل وطبيعتها والحصول على معلومات اضافية بشأن ذلك.

٣- الحصول على معلومات عن مصدر الأموال او الثروة للعميل.

٤- تعزيز الرقابة بشأن علاقات العمل، وذلك بزيادة عدد مرات التدقيق في العمليات التي يتم إجراؤها خلال مدة قيام علاقة العمل لضمان اتساق العمليات التي يتم إجراؤها مع ما تعرفه المنشأة عن العميل ونشاطه ودرجة المخاطر.

إرشادات عامة لإجراءات العناية الواجبة تجاه العميل:

١- يجب على مؤسسات الأعمال والمهن غير المالية المحددة اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتمكينها من الحصول على بيانات كاملة وحقيقية عن أي عميل وعن أهدافه من التعامل معها. وعلى الجهة المرخص لها عدم التعامل مع أشخاص مجهولين أو بأسماء غير حقيقية أو وهمية.

٢- على مؤسسات الأعمال والمهن غير المالية المحددة تطبيق تدابير العناية الواجبة تجاه العميل على كافة العملاء.

٣- تطبيق مبدأ اعرف عميلك وتدابير العناية الواجبة تجاه العميل المحددة في هذا الدليل الإرشادي لضمان أن جميع العمليات التي يقوم بها العميل تتفق مع وضع العميل وبياناته ومصدر أمواله.

حفظ السجلات

على أصحاب الأعمال والمهن غير المالية المحددة الاحتفاظ – لمدة عشر سنوات على الأقل من تاريخ اتمام العملية أو قفل الحساب – بجميع السجلات والمستندات الضرورية المتعلقة بالعمليات التجارية، حيث ينبغي أن تبين السجلات المحتفظ بها كافة التفاصيل المتعلقة بالصفقات التجارية والنقدية سواء كانت محلية أو خارجية للتحقق من استيفاء متطلبات مبدأ اعرف عميلك وتدابير العناية الواجبة تجاه العميل، وكذلك الاحتفاظ بصور وثائق الهويات الشخصية بحيث يمكن أن تُوفر، عند الضرورة، دليلاً للادعاء ضد النشاط الإجرامي، وعندما يطلب من مؤسسات الأعمال والمهن غير المالية المحددة بمقتضى أحكام نظام مكافحة غسل الأموال الاحتفاظ بالسجلات أو المستندات لمدة تزيد عن المدة النظامية فإنه يتعين عليها الاحتفاظ بها حتى نهاية المدة المحددة في الطلب.

الإبلاغ عن العمليات المشتبه بها

إذا اشتبهت مؤسسات الأعمال والمهن غير المالية المحددة أو توفرت لديها أسباب معقولة للاشتباه بأن الأموال المستخدمة في العملية التجارية ناتجة عن نشاط اجرامي أو مرتبطة بتمويل الإرهاب، وفي حالة العمليات التجارية الغير طبيعية أو الغير اعتيادية وفي حالة العمليات التجارية التي تبدو بأنها ليس لها أي غرض اقتصادي، فإنه يتوجب على هذه المؤسسات أن تتخذ الإجراءات التالية:

١- إرسال تقرير بالعملية المشتبه بها لوحدة التحريات المالية بشكل مباشر.

٢- توفير جميع ما يتعلق بالعملية المبلغ عنها من مستندات وبيانات وافية عن العملية ذات العلاقة وفقاً لنموذج الإبلاغ المعتمد من قبل الوحدة، على أن يشتمل البلاغ كحد أدنى على المعلومات الآتية:

- أسماء الأشخاص المشتبه بتعاملاتهم ومعلومات عن عناوينهم وأرقام هواتفهم.
- بيان بالعملية المشتبه بها وأطرافها وظروف اكتشاف وحالتها الراهنة.
- تحديد المبلغ محل العملية المشتبه بها.
- أسباب ودواعي الاشتباه التي استند إليها الموظف المسئول عن الإبلاغ.

٣- في حالة التبليغ، يجب على المنشأة عدم إخطار أو تحذير العميل المبلغ عنه بالتبليغ أو الاشتباه.

٤- تقدم مؤسسات الأعمال والمهن غير المالية المحددة تقاريرها عن البلاغات عند طلبها من وحدة التحريات المالية وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ الطلب ويمكن أن يشتمل الطلب على مايلي:

- معلومات عن الطرف المبلغ عنه.
- بيان بالمعاملات التجارية أو المالية للمبلغ عنه أو الأطراف ذات الصلة.
- تقديم المبررات والمؤشرات الدالة على الشك مؤيدة بالمستندات.

إدارة المخاطر المتعلقة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب في مؤسسات الأعمال والمهن غير المالية المحددة:

يجب على مؤسسات الأعمال والمهن غير المالية المحددة وضع نظم مناسبة لإدارة المخاطر تتضمن ولا تقتصر على ما يلي :

١. تحديد ما إذا كان العميل الحالي أو الجديد والمستفيد الحقيقي سبق أن كان أو أنه حالياً أو من المحتمل أن يكون في المستقبل شخصا سياسياً ممثلا للمخاطر .
٢. ضرورة اتخاذ التدابير المناسبة لتحديد مصدر ثروة أموال العملاء والمستفيدين الحقيقيين المحددين كأشخاص سياسيين ممثلي للمخاطر .
٣. يجب على مؤسسات الأعمال والمهن غير المالية المحددة التي تعتمد على وسطاء أو أطراف ثالثة، لتطبيق تدابير العناية الواجبة تجاه العملاء، التأكد مما يلي:

أ) أن يكون لهذه الجهات القدرة من الحصول فوراً من الطرف الثالث على المعلومات اللازمة المتعلقة بالعناية الواجبة.

ب) أن تقوم هذه الجهات باتخاذ خطوات كافية للاطمئنان أن الأطراف الثالثة سوف تقدم عند الطلب وبدون تأخير صور بيانات التعرف على الهوية وغيرها من الوثائق ذات العلاقة.

ج) أن تطمئن مؤسسات الأعمال والمهن غير المالية المحددة إلى أن الطرف الثالث يخضع للتنظيم و الرقابة و الإشراف، وأن لديه تدابير مطبقة من أجل الالتزام بمتطلبات العناية الواجبة تجاه العملاء والاحتفاظ بالسجلات بما يتماشى مع متطلبات العناية الواجبة تجاه العملاء.

د) أن دول تلك الأطراف تطبق المتطلبات الدولية المتعلقة بمكافحة غسل الأموال بدرجة كافية.

هـ) يقع على هذه الأطراف المسؤولية النهائية عن التعرف على هويات العملاء والتحقق منها .

٤. تجنب التصرف الذي من شأنه تحذير العملاء بشكل مباشر أو غير مباشر عن أي اشتباه يتابر بشأن العمليات التي يقوم بها العميل وعلى مؤسسات الأعمال والمهن غير المالية التأكد مما يلي:

أ . القبول الشكلي للعمليات المشتبه بها وعدم رفضها.
ب . تجنب عرض البدائل للعملاء أو تقديم النصيحة أو المشورة لتفادي تطبيق التعليمات بشأن العمليات التي يجرونها .
ج . المحافظة على سرية البلاغات عن العملاء أو العمليات المشتبه بها والمعلومات المرتبطة بها المرفوعة لوحدة التحريات المالية .
د . أن لا يؤدي إجراء الاتصال بالعملاء أو مع الأطراف الخارجية للاستفسار عن طبيعة العمليات إلى إثارة الشكوك حوله.
هـ . عدم إخطار العملاء بأن معاملاتهم قيد المراجعة أو المراقبة ونحو ذلك.

تدريب العاملين:

ينبغي على مؤسسات الأعمال والمهن غير المالية المحددة وضع خطط وبرامج وميزانيات مالية مخصصة لتدريب وتأهيل العاملين فيها في مجال مكافحة غسل الأموال حسب حجمها ونشاطها، وعليها إعداد برامج تدريبية مستمرة للموظفين لإحاطتهم بالمستجدات في مجال عمليات غسل الأموال، وبما يرفع من قدراتهم في التعرف على تلك العمليات وأنماطها وكيفية التصدي لها، ويستعان في تنفيذ برامج الإعداد والتأهيل والتدريب في مجال مكافحة غسل الأموال بالمعاهد المتخصصة محلية كانت أو خارجية، ويراعى في إعداد البرامج التدريبية أن تشتمل على الآتي:

١. الاتفاقيات والأنظمة والقواعد والتعليمات ذات الصلة بمكافحة غسل الأموال.

٢. سياسات وأنظمة الجهات الرقابية في مجال مكافحة غسل الأموال.
٣. المستجدات في مجال عمليات غسل الأموال والعمليات المشبوهة الأخرى وكيفية التعرف على تلك العمليات وأنماطها وكيفية التصدي لها.
٤. المسؤولية الجزائية والمدنية لكل موظف بموجب الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات الصلة.

المراجعة الداخلية:

على إدارة المراجعة الداخلية لدى مؤسسات الأعمال والمهن غير المالية المحددة القيام بتقييم منتظم لمدى تطبيق السياسات والإجراءات والضوابط الداخلية الخاصة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وفاعليتها للتأكد من الالتزام بها.

المؤشرات الدالة على العمليات غير العادية أو العمليات المشتبه بها في الأعمال والمهن غير المالية المحددة

لا شك أن عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب يرتبط بها العديد من المخاطر والآثار السلبية سواء تمت من خلال القطاع المالي أو من خلال قطاع الأعمال والمهن غير المالية المحددة. وهناك مخاطر مرتبطة باستغلال الأعمال والمهن غير المالية المحددة في عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب ومؤشرات عديدة يستدل بها على العمليات غير العادية أو العمليات المشتبه فيها بارتباطها بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب، ويتضمن هذا الجزء من الدليل قائمة بتلك المؤشرات -وفقاً لنوع النشاط التجاري- الدالة على الأنشطة التي يحتمل أن تكون سبباً للتدقيق عليها، ولا تشمل هذه القائمة جميع المؤشرات، حيث أن على مؤسسات الأعمال والمهن غير المالية المحددة بذل العناية والحرص لمراقبة أي عمليات أو أنشطة غير عادية أو مشتبه بها. إن وجود أحد المؤشرات الآتية أثناء إجراء التعاملات التجارية يعني أهمية زيادة التدقيق في العملية التجارية والانتباه لها، ولكنه لا يعني بالضرورة أن العملية مشتبه فيها.

يعد أسلوب غسل الأموال من خلال القطاع العقاري أسلوباً تقليدياً خاصة في المجتمعات القائمة على التعامل النقدي، ويمكن أن يتم غسل الأموال من خلال العقارات عن طريق عدة صور تتضمن في طريقة وطبيعة عمليات البيع والشراء في هذا القطاع.

* **المؤشرات الدالة على العمليات غير العادية أو العمليات المشتبه بها في تجارة بيع وشراء.**

العقارات:

١. 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.

٢. تكرار شراء عقارات لا تتناسب أسعارها مع القدرة المعتادة للمشتري حسب ما هو معلوم عنه أو الشك في إنجاز هذه العمليات لحساب أشخاص آخرين.

٣. قيام العميل بشراء عقار مخصص للاستعمال الشخصي (كمنزل عائلي) على أن يتم تسجيله باسم شركة يملكها العميل.

٤. قيام العميل بطلب إعادة تصميم للعقار الذي ينوي شراؤه أو إجراء تحسينات كبيرة فيه وبحيث يقوم العميل بدفع قيمة إعادة التصميم أو كلفة إجراء التحسينات نقداً لغايات بيع العقار بقيمة إضافية.

٥. قيام العميل بدفع قيمة العربون نقداً ومن ثم رفضه إتمام عملية الشراء واسترجاع قيمة العربون من خلال شيك.

٦. 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 أصوله أو فروعه.

٧. عدم اهتمام العميل بمعاينة العقار والتأكد من حالته الإنشائية قبل إتمام عملية الشراء أو العملية التي يرغب بإتمامها.

٨. أن يقوم العميل بشراء عدد من العقارات في مدة قصيرة، ولا يبدي أي اهتمام بخصوص موقعها وحالتها وتكاليف إصلاحها وغير ذلك.

٩. قيام العميل ببيع عقارات مملوكة له دون الاهتمام بالثمن.

١٠. قيام العميل بتسجيل الممتلكات أو الرهن باسم شخص آخر لإخفاء ملكية العقار.

١١. قيام العميل بشراء العقار بأعلى من قيمته الحقيقية وعلى أن يتم الاتفاق مع المشتري على إعادة فرق القيمة للعميل خارج الدوائر الرسمية.

١٢. أن يقوم العميل ببيع عقار بعد شرائه مباشرة بسعر أقل من سعر الشراء.

١٣. قيام العميل بدفع ثمن العقار المشترى من أموال مصدرها دول ذات مخاطرة عالية.

١٤. قيام العميل بالطلب من المكتب العقاري تحويل ثمن العقار إلى دول ذات مخاطر عالية.

١٥. قيام العميل بإجراء عمليات معقدة تخص مجموعة من العقارات وذلك بالشراء ومن ثم إعادة البيع والمبادلة والمقايضة.

١٦. عدم رغبة العميل في وضع اسمه على أي ملفات يمكن أن تربطه بملكية العقارات أو استخدام أسماء مختلفة عند تقديم عروض الشراء.

١٧. شراء عقارات باسم شخص آخر لا تربطه بالعميل صلة واضحة أو علاقة مبررة.

١٨. استبدال اسم المشتري قبل إتمام العملية بوقت قليل دون مبرر كاف أو واضح لذلك.

١٩. ترتيب تمويل عمليات الشراء جزئيا أو كليا عن طريق مصدر غير معتاد أو بنك خارجي.

٢٠. تنفيذ سلسلة من العمليات لإخفاء المصدر غير المشروع للأموال ويمكن تصنيف هذه العمليات ضمن مرحلة التمويه.

٢١. الاستثمار في مجمعات سياحية مثلاً التعطي مظهراً مشروعاً (مرحلة الدمج).

٢٢. شراء وبيع العقارات بأسماء وهمية.

٢٣. أن يكون سعر الشراء المعلن أقل من القيمة الحقيقية للعقار ثم يتم بيعه بالسعر الحقيقي، حيث يبحث غاسل الأموال عن بائع عقارات يتعاون معه ويوافق على الإقرار ببيع العقار بسعر ما(يقل عن القيمة الحقيقية للعقار) ويقبل أن يأخذ الفرق "بالخفاء".

سلوكيات العميل في التعاملات العقارية:

١. أن يكون العميل متحفظا أو قلقا أو مترددا من اللقاء الشخصي.

٢. أن يستخدم العميل أسماء وعناوين مختلفة.

٣. أن يطلب العميل أو يحرص على التعامل دون الكشف عن هويته.

٤. أن يرفض العميل تقديم المستندات الأصلية خاصة تلك المتعلقة بإثبات الهوية أو تقديم معلومات مشوشة أو مثيرة للشكوك أو غير واضحة أو تبدو غير حقيقية أو مزورة.

٥. أن يتعمد العميل إخفاء المعلومات الهامة مثل عنوان سكنه (محل إقامته الفعلية) أو رقم الهاتف أو تقديم رقم هاتف غير موجود أو مفصول من الخدمة.

٦. العميل الذي يقوم بالاستفسار من المكتب العقاري حول سجلات وأنظمة المكتب وتعليماته وذلك بهدف الإحاطة بالمعلومات الكافية حول عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتجنب المخالفات القانونية بشأنها أو أن يتطرق العميل للإطالة غير الضرورية لتبرير العملية.

٧. العميل الذي يظهر استياء وعدم رغبة في استكمال إجراءات عملية بيع أو شراء عقارات معينة عندما يعلم بأنها تتطلب إبلاغ الجهات المعنية بتفاصيلها.

٨. العميل الذي يقوم بشكل غير منتظم بطلب بيع أو شراء معادن نفيسة أو أحجار كريمة وبمبالغ كبيرة غير مألوفة وغير منسجمة مع وضعه.

٩. العميل الذي يسيطر عليه شخص آخر لدى حضوره للمكتب ويكون العميل غير مدرك لما يقوم به، أو يكون كبير السن ويرافقه عند تنفيذ عملية البيع أو الشراء شخص لا يمت له بأي صله.

١٠. العميل الذي يقوم بتقديم مبلغ من المال أو تقديم الهدايا الثمينة غير المبررة لموظف المكتب ومحاولة إقناع الموظف بعدم التحقق من وثائق إثبات الشخصية والوثائق الأخرى.

١١. العميل الذي يرفض الكشف عن تفاصيل النشاطات المتعلقة بعمله أو الكشف عن بيانات ومعلومات أو وثائق خاصة بمؤسسته أو شركته.