دليل الإبلاغ عن حالات الاشتباه في غسل الأموال أو تمويل الإرهاب لقطاع سماسرة العقار

1. المقدمة

1.1 من المهم حماية دولة الكويت من غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح. فهذه الأنواع من الجرائم قد تقوض الاستقرار الاقتصادي وأمن الدولة، نظراً لارتباطها بدعم الجريمة المنظمة والإرهاب، كما أنها تضعف نزاهة النظام المالي الكويتي وغيره من الأعمال والمهن المهمة. وتؤدي المهن العاملة في مجال شراء وبيع العقارات دوراً مهماً في حماية الكويت من هذه الأنواع من الجرائم.

1.2 المهن العقارية الخاضعة للتشريعات المتعلقة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

تنص المادة (1) من القانون رقم (106) لسنة 2013 بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على أن «سماسرة العقارات» و«المحامين والمهنيين القانونيين المستقلين والمحاسبين المستقلين» عندما يقومون بإعداد أو تنفيذ أو إجراء معاملات للعملاء تتعلق بـ«شراء أو بيع العقارات» يكونون خاضعين لأحكام القانون. ويشار إلى هذه الفئات المهنية فيما يلي بصورة مبسطة بـ **"سماسرة العقارات".**

1.3 ما هو غسل الأموال؟

غسل الأموال هو عملية إخفاء مصادر الأموال المتحصلة بصورة غير مشروعة لإظهارها وكأنها ناتجة عن مصادر مشروعة. ولذلك يرتبط غسل الأموال دائماً بجريمة أصلية مولدة للعائدات الإجرامية، وتعرف بالجريمة الأصلية.
وقد تكون عمليات غسل الأموال بسيطة أو معقدة للغاية. ومن أمثلة عمليات غسل الأموال البسيطة تقسيم المبالغ النقدية الكبيرة إلى مبالغ أصغر وإيداعها في حساب مصرفي، أو نقل الأموال النقدية عبر الحدود، أو شراء سلع مرتفعة القيمة مثل الأعمال الفنية أو المعادن والأحجار الكريمة.
أما عمليات غسل الأموال الأكثر تعقيداً فقد تتضمن طبقات متشابكة من المعاملات المالية، مثل تحويل الأموال النقدية إلى أدوات مالية أو استخدام شركات واجهة خارجية لإخفاء المصدر الحقيقي للعائدات الإجرامية.

1.4 ما هو تمويل الإرهاب؟

تمويل الإرهاب هو عملية جمع الأموال أو نقلها أو استخدامها، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، لدعم الأنشطة الإرهابية أو الإرهابيين الأفراد أو التنظيمات الإرهابية.
وقد تستخدم هذه الأموال لأغراض متعددة، منها التخطيط للهجمات، أو تجنيد الأعضاء، أو نشر الدعاية، أو الحصول على الأسلحة، أو إنشاء الشبكات أو الملاذات الآمنة. وقد تأتي الأموال أو الأصول المستخدمة في تمويل الإرهاب من مصادر مشروعة أو غير مشروعة على حد سواء، مما يجعل رصدها أكثر صعوبة.

1.5 ما هي الفروق الرئيسية بين غسل الأموال وتمويل الإرهاب؟

إن اشتراطات العناية الواجبة بالعملاء التي يتعين على الكيانات الملزمة، بمن فيهم الوكلاء والوسطاء العقاريون، الالتزام بها متشابهة إلى حد كبير سواء فيما يتعلق بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب، إذ يمكن إساءة استخدام النظام المالي وغيرها من الأعمال والمهن ذات الصلة (مثل سماسرة العقارات) من قبل غاسلي الأموال وممولي الإرهاب

على حد سواء ومع ذلك، توجد فروق بين هذين النوعين من الجرائم الخطيرة من حيث المفاهيم، ويوضح الجدول التالي بعضاً منها:

العنصر	غسل الأموال	تمويل الإرهاب
الدافع	تحقيق مكاسب مالية و/أو تمويل جرائم جديدة.	تمويل الأنشطة الإرهابية، على سبيل المثال لأسباب سياسية أو أيديولوجية.
مصدر الأموال	يوجد دائماً نشاط إجرامي أصلي يولد العائدات الإجرامية.	قد يكون التمويل من مصادر مشروعة أو غير مشروعة.
حجم الأموال المستخدمة	غالباً ما ينطوي على مبالغ مالية كبيرة.	عادة ما تتطلب الأنشطة الإرهابية مبالغ أصغر، ولذلك تكون المعاملات أصغر حجماً وغالباً ما يصعب رصدها.
أساليب الإخفاء	تتراوح بين الأساليب البسيطة والمعقدة، إلا أن غاسلي الأموال المحترفين يستخدمون غالباً معاملات معقدة وشركات واجهة وحسابات خارجية واستثمارات لإضفاء مظهر الشرعية على الأموال.	غالباً ما تستخدم أساليب أبسط وأكثر صعوبة في الاكتشاف، مثل التحويلات المالية الصغيرة، وتهريب النقد، والتمويل الجماعي، أو المنظمات الواجهة مثل الجمعيات الخيرية.

2. مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب المرتبطة بقطاع سماسرة العقارات

2.1 تعد مجموعة العمل المالي (FATF) الجهة الدولية الأهم في وضع المعايير الخاصة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وفي المذكرة الإرشادية الصادرة في يوليو 2022 بشأن النهج القائم على المخاطر في قطاع سماسرة العقارات، أوضحت مجموعة العمل المالي أن العقارات تمثل خياراً شائعاً للاستثمار، إلا أنها تجذب أيضاً المجرمين الذين يستخدمون العقارات في أنشطتهم غير المشروعة أو لغسل عائداتهم الإجرامية. ويتيح ذلك للشبكات الإجرامية النمو والازدهار باستخدام عائدات أنشطتها غير القانونية، الأمر الذي يؤثر سلباً على المجتمع ويقوض سيادة القانون. وفي بعض الدول تسهم هذه الممارسات أيضاً في رفع أسعار العقارات، مما يجعل السكن أقل قدرة على التملك بالنسبة للكثيرين ويزيد من تحفيز النشاط الإجرامي.

2.2 وتبين تقييمات مجموعة العمل المالي أن قطاع سماسرة العقارات غالباً ما يفتقر إلى الفهم الكافي لهذه المخاطر، ويفشل بصورة منتظمة في التخفيف منها. ولذلك يتعين على القطاع اتخاذ التدابير المناسبة للتخفيف من هذه المخاطر على نحو كافٍ، ويشمل ذلك تطبيق تدابير فعالة للعناية الواجبة بالعملاء.

2.3 كما تمت معالجة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب المتعلقة بقطاع سماسرة العقارات في **التقييم الوطني للمخاطر في الكويت الصادر في يونيو 2022** وفي **تقرير التقييم المتبادل للكويت (MER) الصادر عن مجموعة العمل المالي والمعتمد في أكتوبر 2024**.

2.4 التقييم الوطني للمخاطر في الكويت – يونيو 2022

اعتمدت دولة الكويت في يونيو 2022 تقييماً وطنياً للمخاطر بشأن غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وقد ورد فيه، بصورة عامة، ما يلي بشأن قطاع سماسرة العقارات:

"يُعد قطاع العقارات حجر الأساس في النظام الاقتصادي العالمي، نظرًا لدوره البارز في التنمية من خلال جذب المشاريع الاستثمارية. ويُعد أحد القطاعات المهنية والتجارية غير المالية المحددة وفقا لمجموعة العمل المالي (FATF)التي من ضمن الجهات المعنية بتنفيذ اشتراطات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وذلك نظرًا لإمكانية استغلال قطاع العقارات كواجهة لغسل الأموال المتحصلة من الجرائم عبر استثمارات عقارية ضخمة."

2.5 كما يتضمن التقييم الوطني للمخاطر معلومات حول أطراف المعاملة العقارية ووسائل الدفع والتسجيل:

"تتم آلية عملية البيع والشراء بحضور ثلاثة أطراف وهي السمسار والبائع والمشتري، على أن يتم توقيع العقد المبدئي في دفتر السمسرة من قبل الأطراف الثلاثة، بعد تعبئة بيانات البائع والمشتري والوسيط، ووصف العقار، والمبلغ المتفق عليه، وقيمة المقدم المدفوع وطريقة دفعها وطريقة سداد مبلغ الرصيد. إذا تم الدفع عن طريق شيك، فيجب ذكر رقم الشيك. ثم يتم تسجيل العقار في وزارة العدل في إدارة التسجيل العقاري ومن خلالها، وقبل عملية نقل الملكية، يتم التحقق من العقار وقيمته من قبل المقيم العقاري والخبير الخاص بالإدارة ".

2.6 أما فيما يتعلق بالمخاطر المحددة المرتبطة بقطاع سماسرة العقارات، فقد ورد في التقييم الوطني للمخاطر ما يلي:

"إن مستوى مخاطر غسل الأموال التي يتعرض لها قطاع سماسرة العقارات في دولة الكويت متوسط مرتفع. حيث ينتج مستوى المخاطر عن مستوى التهديد الذي يتعرض له القطاع وهو متوسط مرتفع وتم تقييم نقاط الضعف في القطاع على أنها متوسطة عالية. ينبع مستوى التهديد الذي يواجه قطاع سماسرة العقارات، والذي تم تقييمه على أنه متوسط مرتفع، من الآتي:

أ. إمكانية استلام المبالغ النقدية الناتجة عن البيع العقاري بما في ذلك عمولة الوساطة.

ب. المبيعات الوهمية، خاصة وأن البنوك تعتبر عقد البيع الأولي من دفتر الوساطة مصدرا للأموال وتقبل النقد من البائع / الوسيط.

ج. يوجد (25) تحقيقا و (12) محاكمة في قضايا غسيل الأموال، و (7) إدانات."

2.7 تقرير التقييم المتبادل للكويت –أكتوبر 2024

2.8 يتناول تقرير التقييم المتبادل مخاطر غسل الأموال (وتمويل الإرهاب) في قطاع سماسرة العقارات من زوايا مختلفة. أولاً، أشار التقرير إلى أن غياب أي إخطار من قطاع سماسرة العقارات منذ عام 2019 يثير قلقاً بالغاً، حيث قدمت الكويت دراسة حالة تبين شراء عقارات باستخدام متحصلات إجرامية. ومن ناحية أخرى، أوضح التقرير أيضاً وجود أمثلة واضحة لبعض السياسات المحددة لمعالجة هذه المخاطر، مثل حظر شراء العقارات نقداً (باستثناء الدفعة المقدمة).

2.9 لماذا يستخدم المجرمون قطاع سماسرة العقارات؟

يعد قطاع سماسرة العقارات جذاباً لغاسلي الأموال وغيرهم من المجرمين لأنه يوفر العديد من الفرص لإخفاء العائدات غير المشروعة والاحتفاظ بها ودمجها في الاقتصاد المشروع. كما أن شراء العقارات وبيعها يمكن أن يمنح المجرمين إمكانية الوصول إلى أصول مرتفعة القيمة تميل إلى الاحتفاظ بقيمتها أو الزيادة بمرور الوقت، فضلاً عن إضفاء مظهر الثروة المشروعة.

وغالباً ما تستخدم العقارات كمخزن للقيمة. فالعقارات مرتفعة القيمة قادرة على استيعاب مبالغ كبيرة من الأموال غير المشروعة، وتمكن المجرمين من الاحتفاظ بثرواتهم في أصول قد تدر دخلاً إيجارياً أو ترتفع قيمتها بمرور الوقت. وفي بعض الحالات، قد يوفر امتلاك العقارات أيضاً مظهراً من مظاهر المشروعية والنجاح المالي.

كما يمكن أن تشكل المعاملات العقارية آلية دمج داخل عملية غسل الأموال. فالعائدات الإجرامية التي سبق إدخالها إلى النظام المالي قد يتم استثمارها في العقارات ثم إعادة ضخها في الاقتصاد من خلال معاملات تبدو مشروعة، مثل البيع أو الإيجار أو الرهن العقاري أو مشاريع التطوير العقاري. وتؤدي هذه العملية إلى زيادة صعوبة تتبع المصدر الإجرامي للأموال.

ومن الخصائص الأخرى التي تجعل العقارات جذابة للمجرمين إمكانية إخفاء هوية المالك الحقيقي. فقد يتم الاستحواذ على العقارات من خلال أشخاص اعتبارية أو مرشحين أو أفراد من العائلة أو وسطاء أو صناديق استئمانيه أو ترتيبات أخرى تهدف إلى إخفاء الملكية المستفيدة وإبعاد المجرم عن الأصول محل الجريمة.

كما قد تسهل العقارات نقل القيمة عبر الحدود. فقد تستثمر الأموال الناشئة في ولاية قضائية معينة في عقارات تقع في ولاية قضائية أخرى، مما يسمح بنقل الثروة دولياً وإضافة طبقات أخرى من التعقيد. كما أن استخدام الشركات الأجنبية والهياكل الخارجية والترتيبات التمويلية الدولية قد يزيد من صعوبة تحديد الأشخاص الذين يمارسون السيطرة النهائية على الأصول.

وأخيراً، قد تساعد ملكية العقارات المجرمين على إضفاء الشرعية على الثروات غير المشروعة. إذ يمكن أن يخلق دخل الإيجارات أو الأرباح الرأسمالية أو متحصلات بيع العقارات مظهراً للدخل المشروع، ويجعل التمييز بين العائدات الإجرامية والأصول المشروعة أكثر صعوبة. وبهذه الطريقة يمكن استخدام العقارات لإخفاء مصدر الثروة غير المشروعة ودمجها في الاقتصاد الرسمي.

إن فهم أسباب انجذاب المجرمين إلى قطاع سماسرة العقارات يمكن أن يساعد سماسرة العقارات على التعرف على السلوكيات المشبوهة وفهم المبررات الكامنة وراء العديد من مؤشرات الاشتباه (Red Flags) التي سيتم تناولها لاحقاً في هذه المذكرة الإرشادية.

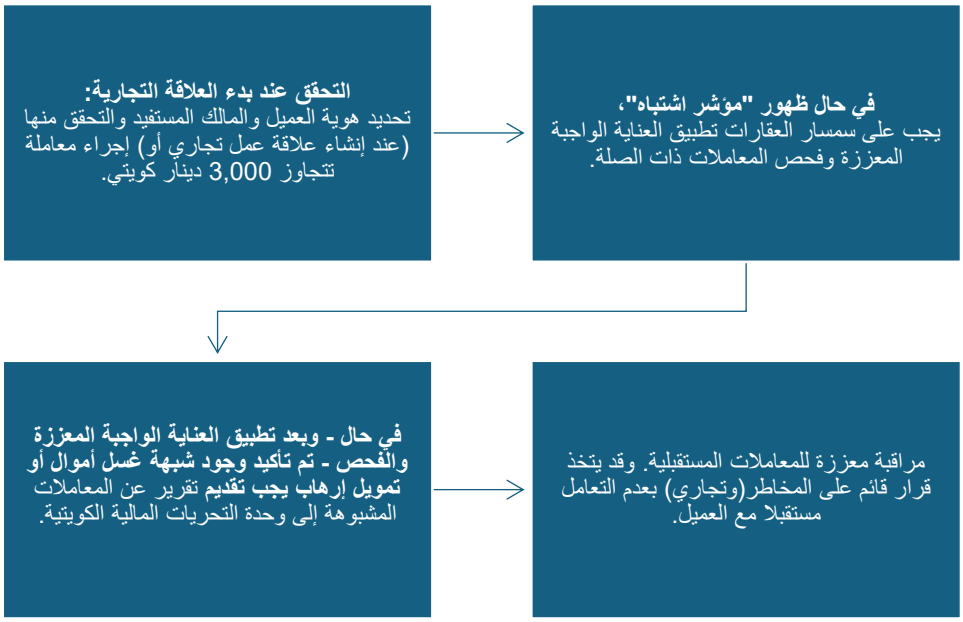
3. اشتراطات العناية الواجبة بالعملاء عالية المستوى لسماسرة العقارات ذات الصلة بالإخطار

3.1 الأساس القانوني ذي الصلة

وضعت المنظمات الدولية، مثل مجموعة العمل المالي، معايير تحدد كيفية مكافحة الدول لغسل الأموال وتمويل الإرهاب. وتتضمن هذه المعايير أحكاماً متعددة، يرتبط العديد منها ارتباطاً مباشراً بالتزامات الإبلاغ. وقد قامت دولة الكويت بتطبيق هذه المعايير من خلال السياسات الوطنية، وممارسات التعاون بين الجهات المختصة، والتشريعات. ويُعد القانون رقم (106) لسنة 2013 أهم تشريع على الإطلاق في هذا المجال في دولة الكويت. ويدعم هذا القانون بالقرار الوزاري رقم (37) لسنة 2013 بشأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم (106) لسنة 2013.

3.2 اشتراطات العناية الواجبة بالعملاء عالية المستوى لسماسرة العقارات ذات الصلة بالإخطار

يمكن توضيح اشتراطات العناية الواجبة بالعملاء (CDD) على المستوى العام الخاصة بسماسرة العقارات والمتعلقة مباشرة بالتزامات الإخطار من خلال المخطط التالي:



3.3 وفقاً للمادة (1) من القانون رقم (106) لسنة 2013، يفترض أن تتضمن «علاقة العمل التجاري» عنصراً من عناصر الاستمرارية. إلا أن هذا العنصر في الواقع العملي نادراً ما يظهر في قطاع سماسرة العقارات الذي يتكون في أغلب الأحوال من معاملات فردية.
وعلاوة على ذلك، تنص المادة (6) من القانون رقم (106) لسنة 2013 صراحة على أن اشتراطات العناية الواجبة بالعملاء بالنسبة للسماسرة العقارات تسري «عندما يشاركون في معاملات تتعلق بشراء أو بيع العقارات»، مما يؤدي إلى استنتاج أن سماسرة العقارات لا يخضعون لأحكام القانون (بما في ذلك التزامات الإبلاغ) إلا عند تنفيذ معاملات محددة (ولهذا السبب وردت عبارة [عند إنشاء علاقة عمل تجاري] بين قوسين في المربع الأول أعلاه).

3.4 تم تحديد الحد الأدنى (3,000) دينار كويتي بموجب القرار الوزاري رقم (37) لسنة 2013 فيما يتعلق بتطبيق اجراءات العناية الواجبة .

3.5 سيتم تناول «مؤشرات الخطر/الاشتباه» الخاصة بسماسرة العقارات بمزيد من التفصيل لاحقاً في القسم رقم (5) من هذه المذكرة الإرشادية، كما سيتم تناول التزامات الإخطار، بما في ذلك مفهومي تقارير المعاملات المشبوهة ووحدة التحريات المالية، بمزيد من التفصيل في القسم رقم (6).

3.6 تحدد المادة (16) من القرار الوزاري مدة زمنية قدرها يومان لرفع إخطار إلى وحدة التحريات المالية الكويتية بعد نشوء الاشتباه (أو توافر أسباب معقولة للاشتباه).

3.7 يمكن الاطلاع على مزيد من المعلومات بشأن اشتراطات العناية الواجبة بالعملاء الخاصة بقطاع سماسرة العقارات في الكويت في **[يرجى الرجوع إلى المذكرة الإرشادية الخاصة بإجراءات العناية الواجبة بالعملاء].**

3.8 العلاقة بين العناية الواجبة بالعملاء والإخطار عن المعاملات المشبوهة

تُعد العناية الواجبة بالعملاء عنصراً أساسياً في إطار فعال لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، إذ توفر الأساس اللازم لتحديد المعاملات المشبوهة والإخطار عنها. وتعتمد فعالية الإخطار عن المعاملات المشبوهة على قدرة الجهة المبلغة على فهم هوية عملائها، ومن يملكهم أو يسيطر عليهم فعلياً، وطبيعة المعاملة والغرض منها، وما إذا كانت المعاملة تتسق مع الملف الشخصي المعروف للعميل وظروفه المالية.

ويتيح التحقق من هوية العميل لسماسرة العقارات تحديد هوية الأطراف المشاركة في المعاملة والتحقق منها، كما يساعد في ضمان إمكانية ربط الأنشطة المشبوهة بأشخاص أو كيانات محددة. وتدعم معلومات العميل الدقيقة والكاملة أيضاً جودة وفائدة الإخطارات عن المعاملات المشبوهة من خلال تزويد وحدة التحريات المالية الكويتية بمعلومات موثوقة يمكن تحليلها، وعند الاقتضاء، إحالتها إلى الجهات المختصة.

ويكتسب الحصول على معلومات المستفيد الفعلي والتحقق منها أهمية مماثلة. فكثيراً ما يسعى المجرمون إلى إخفاء تورطهم في المعاملات العقارية باستخدام مرشحين أو وسطاء أو أفراد من العائلة أو أشخاص اعتبارية أو ترتيبات أخرى تهدف إلى إخفاء هوية المالك الحقيقي. ومن ثم فإن فهم من يملك العميل أو يسيطر عليه فعلياً أو من يستفيد من المعاملة يعد أمراً أساسياً لتحديد النشاط المشبوه وضمان أن تتضمن الإخطارات عن المعاملات المشبوهة معلومات مالية ذات قيمة.

كما تؤدي المعلومات المتعلقة بمصدر الأموال ومصدر الثروة دوراً محورياً في تقييم النشاط المشبوه. وينبغي لسماسرة العقارات السعي إلى فهم ما إذا كانت الأموال المستخدمة في المعاملة تتوافق مع الملف الشخصي المعروف للعميل ومهنته وأنشطته التجارية وظروفه المالية. وعندما يتعذر تفسير مصدر الأموال أو مصدر الثروة بصورة كافية، أو يبدو غير متسق مع المعاملة، فقد يشكل ذلك مؤشراً على غسل الأموال أو تمويل الإرهاب ويستوجب مزيداً من الفحص.

وتوفر معلومات العناية الواجبة بالعملاء الأساس المرجعي الذي يتم على أساسه تقييم النشاط غير المعتاد أو المشبوه. فكثيراً ما ينشأ الاشتباه لأن معاملة أو سلوك عميل ما لا يتسق مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية العناية الواجبة بالعملاء. وبناءً عليه، فإن تطبيق العناية الواجبة بصورة فعالة يدعم تحديد النشاط المشبوه ويسهم مباشرة في جودة وفعالية الإخطار عن المعاملات المشبوهة.

وعلى العكس من ذلك، فإن ضعف أو عدم اكتمال إجراءات العناية الواجبة بالعملاء قد يؤثر سلباً بصورة كبيرة على جودة الإخطارات عن المعاملات المشبوهة. فعدم كفاية التحقق من هوية العملاء، أو نقص معلومات الملكية المستفيدة، أو عدم الفهم الكافي لمصدر أموال العميل ومصدر ثروته، قد يمنع الجهات المبلغة من تحديد النشاط المشبوه أو من تزويد وحدة التحريات المالية الكويتية بالمعلومات الكافية لإجراء تحليل فعال.

3.9 العناية الواجبة المعززة وتقييم الاشتباه

تهدف العناية الواجبة المعززة إلى تزويد الجهات المبلغة بفهم أعمق للعملاء والمعاملات وعلاقات العمل عالية المخاطر. ولا يقتصر هدف العناية الواجبة المعززة على جمع مستندات إضافية فحسب، بل يتمثل أيضاً في تمكين الجهات المبلغة من فهم مصدر الثروة ومصدر الأموال وترتيبات الملكية والأساس الاقتصادي للمعاملة بصورة أفضل، بما يدعم إدارة المخاطر بشكل أكثر فعالية والكشف عن الأنشطة المشبوهة.

ويجب تطبيق تدابير العناية الواجبة المعززة عند تحديد مخاطر مرتفعة، بما في ذلك الحالات التي تنطوي على أشخاص معرضين سياسياً، أو هياكل ملكية معقدة، أو ولايات قضائية عالية المخاطر، أو أنماط معاملات غير اعتيادية، أو غير ذلك من الظروف التي تنطوي على ارتفاع مخاطر غسل الأموال أو تمويل الإرهاب.

واعتماداً على الظروف، قد تشمل العناية الواجبة المعززة الحصول على معلومات إضافية تتعلق بأنشطة العميل التجارية، أو مصدر الثروة، أو مصدر الأموال، أو المستفيد الفعلي، أو الاستخدام المقصود للعقار، أو الغرض من المعاملة وطبيعتها. كما قد تسعى الجهات المبلغة إلى الحصول على معلومات بشأن الأطراف المقابلة أو الوسطاء أو الترتيبات التمويلية أو غيرها من الأطراف المشاركة في المعاملة.

وقد تتطلب العناية الواجبة المعززة جمع ومراجعة مستندات داعمة إضافية. وقد تشمل هذه المستندات معلومات تثبت مصدر الثروة أو مصدر الأموال، أو كشوف الحسابات المصرفية، أو المستندات الخاصة بالشركات، أو البيانات المالية، أو السجلات الضريبية، أو عقود البيع، أو اتفاقيات التمويل، أو غيرها من السجلات ذات الصلة بفهم المعاملة وتقييم مشروعيتها.

ويتمثل الغرض من العناية الواجبة المعززة في تمكين الجهات المخطرة من تحديد ما إذا كان يمكن تفسير المخاوف التي تم تحديدها خلال عملية العناية الواجبة بالعملاء أو أثناء مراقبة المعاملات تفسيراً معقولاً. ففي بعض الحالات قد تؤدي المعلومات الإضافية التي يتم الحصول عليها من خلال العناية الواجبة المعززة إلى إزالة المخاوف وتأكيد أن المعاملة تتسق مع الملف الشخصي للعميل وأنشطته التجارية المشروعة. وفي حالات أخرى قد تكشف العناية الواجبة المعززة عن أوجه عدم اتساق أو ثروات غير مبررة أو ترتيبات ملكية مخفية أو مؤشرات أخرى تعزز الاشتباه.

وعليه، ينبغي النظر إلى العناية الواجبة المعززة باعتبارها أداة مهمة تدعم الإخطار عن المعاملات المشبوهة. فالمعلومات التي يتم الحصول عليها من خلال العناية الواجبة المعززة تساعد الجهات المبلغة في تحديد ما إذا كانت هناك أسباب معقولة للاشتباه في أن معاملة ما أو محاولة إجراء معاملة قد تنطوي على غسل أموال أو تمويل إرهاب أو سلوك إجرامي ذي صلة، وما إذا كان ينبغي تقديم تقرير معاملة مشبوهة إلى وحدة التحريات المالية الكويتية.

4. الإخطار عن المعاملات المشبوهة باعتباره عملية متكاملة من البداية إلى النهاية

ينبغي ألا يتم النظر إلى الإخطار عن المعاملات المشبوهة باعتباره التزاماً امتثالياً منفصلاً ينشأ فقط عند اكتشاف مؤشر اشتباه واحد أو أكثر. بل إن الإخطار الفعال عن المعاملات المشبوهة هو نتيجة لسلسلة من الضوابط المترابطة الخاصة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، والتي تمكن سماسرة العقارات من فهم عملائهم ومراقبة المعاملات وتحديد الأنشطة غير المعتادة وتقييم ما إذا كانت هناك أسباب معقولة للاشتباه في غسل الأموال أو تمويل الإرهاب.

ولا يتمثل الهدف من هذه الضوابط فقط في استيفاء الاشتراطات التنظيمية، وإنما أيضاً في تمكين الجهات المبلغة من اكتشاف النشاط المشبوه وتزويد وحدة التحريات المالية الكويتية بمعلومات مالية ذات قيمة يمكن أن تدعم التحقيقات وتسهم في حماية النظام المالي.

4.1 الإخطار عن المعاملات المشبوهة بوصفه نتيجة لضوابط مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

إن تحديد المعاملات المشبوهة والإخطار عنها هو نتيجة لعملية أوسع قائمة على المخاطر. ونادراً ما ينشأ الاشتباه نتيجة حدث واحد، بل يتكون عادة من خلال الجمع بين عدة ضوابط ومصادر للمعلومات.

وتوفر تدابير العناية الواجبة بالعملاء المعلومات اللازمة لفهم هوية العميل، ومن يملك أو يسيطر فعلياً على المعاملة، والغرض المتوقع منها وطبيعتها. كما تساعد تقييمات مخاطر العملاء في تحديد العملاء أو الملاك المستفيدين أو المعاملات أو الظروف التي قد تتطلب تدقيقاً أكبر.

كما تتيح مراقبة المعاملات والتفاعل المستمر مع العملاء لسماسرة العقارات تحديد الأنشطة التي تبدو غير اعتيادية أو غير متسقة أو التي تفتقر إلى مبرر اقتصادي ظاهر. وعندما تنشأ مخاوف، ينبغي تصعيدها داخلياً وإخضاعها للمراجعة والفحص الإضافيين. واعتماداً على حجم الجهة المبلغة وهيكلها التنظيمي، قد تتم هذه المراجعة بواسطة

موظفي الامتثال أو الإدارة أو غيرهم من الأشخاص المعينين والمسؤولين عن مسائل مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

وينبغي أن تسعى عملية الفحص الداخلي إلى تحديد ما إذا كان يمكن تفسير النشاط غير المعتاد بصورة معقولة، أو ما إذا كانت هناك أسباب معقولة للاشتباه في أن المعاملة أو محاولة إجراء المعاملة قد تنطوي على غسل أموال أو تمويل إرهاب أو سلوك إجرامي ذي صلة. وعندما تتوافر هذه الأسباب، يجب تقديم إخطارعن معاملة مشبوهة إلى وحدة التحريات المالية الكويتية دون تأخير.

وعليه، ينبغي النظر إلى الإخطار عن المعاملات المشبوهة باعتباره المرحلة الختامية لعملية تشمل العناية الواجبة بالعملاء وتقييم مخاطر العملاء ومراقبة المعاملات والتصعيد الداخلي والتحقيق الداخلي ومراجعة الإدارة أو الامتثال، وليس باعتباره حدثاً منفصلاً قائماً بذاته.

4.2 العلاقة بين فهم العميل والاشتباه

غالباً ما يتشكل الاشتباه عندما تكون المعاملة أو سلوك العميل أو ترتيب الملكية غير متسق مع ما يمكن توقعه عادةً استناداً إلى المعلومات المعروفة عن العميل.

ولذلك فإن فهم العميل يعد أمراً أساسياً لتحديد النشاط المشبوه. ويتوقع من سماسرة العقارات الحصول على معلومات كافية بشأن هوية العميل، والمستفيد الفعلي، ومصدر الأموال، ومصدر الثروة، والمهنة أو النشاط التجاري، والغرض من المعاملة. وتشكل هذه المعلومات الأساس المرجعي الذي يتم على أساسه تقييم النشاط غير المعتاد أو غير المتوقع.

وقد ينشأ الاشتباه عندما تبدو قيمة المعاملة العقارية غير متسقة مع الوضع المالي المعروف للعميل أو أنشطته التجارية. كما قد تنشأ مخاوف مماثلة عندما يتعذر تفسير مصدر الثروة أو مصدر الأموال المستخدمة في تمويل المعاملة تفسيراً معقولاً، أو عندما يبدو غير متوافق مع الظروف التي صرح بها العميل.

كما قد ينشأ الاشتباه عندما تفتقر المعاملة إلى غرض اقتصادي أو هدف مشروع واضح. ومن الأمثلة على ذلك الحالات التي يبدي فيها العميل اهتماماً محدوداً بخصائص العقار أو قيمته، أو عندما يشتري أو يبيع العقارات بطريقة لا تبدو منطقية من الناحية التجارية، أو يستخدم هياكل أو وسطاء معقدين دون وجود تفسير واضح لذلك.

ولا يعني وجود مؤشر اشتباه واحد أو أكثر تلقائياً وقوع غسل أموال أو تمويل إرهاب. ومع ذلك، عندما يتعذر تفسير النشاط غير المعتاد بصورة كافية، أو عندما تكون هناك مؤشرات متعددة، ينبغي إخضاع المعاملة لمزيد من الفحص، وعند الاقتضاء، الإخطار عنها إلى وحدة التحريات المالية الكويتية.

4.3 دمج اشتراطات الإخطار في العمليات اليومية

لا تقع مسؤولية تحديد الأنشطة المشبوهة على عاتق موظفي الامتثال أو الإدارة العليا وحدهم. ففي الواقع العملي، غالباً ما يتم اكتشاف المؤشرات الأولية للنشاط المشبوه من قبل الأشخاص الذين يتعاملون مباشرة مع العملاء والمعاملات بشكل يومي.

وغالباً ما يكون الوكلاء والوسطاء العقاريون وموظفو المبيعات والموظفون الإداريون وغيرهم من الموظفين المتعاملين مع العملاء في أفضل موقع لملاحظة السلوكيات غير الاعتيادية للعملاء أو التناقضات في التفسيرات أو

التردد في تقديم المعلومات أو ترتيبات الدفع غير المعتادة أو غير ذلك من المؤشرات التي قد تدل على مخاطر غسل الأموال أو تمويل الإرهاب.

ولذلك ينبغي للموظفين المشاركين في التعامل مع العملاء أن يظلوا يقظين ومدركين لأهمية التصعيد الفوري للمخاوف وفقاً للإجراءات الداخلية المعتمدة. ويعتمد الإخطار الفعال عن المعاملات المشبوهة على التعاون بين الموظفين التنفيذيين والموظفين المسؤولين عن الامتثال والإشراف في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

وتتعين على الجهات المخطرة تعزيز ثقافة مؤسسية يدرك فيها الموظفون أن تحديد الأنشطة المشبوهة وتصعيدها يشكل جزءاً من مسؤولياتهم المهنية ويسهم في حماية نزاهة قطاع سماسرة العقارات والنظام المالي في دولة الكويت.

وعليه، ينبغي النظر إلى الإخطار عن المعاملات المشبوهة باعتباره جزءاً لا يتجزأ من العمليات التشغيلية اليومية ومسؤولية مشتركة على مستوى المؤسسة بأكملها، وليس مهمةً تقتصر على موظفي الامتثال وحدهم.

5. مؤشرات الاشتباه في غسل الأموال أو تمويل الإرهاب في قطاع سماسرة العقارات

5.1 ما هو مؤشر الاشتباه؟

مؤشرات الاشتباه هي علامات أو مؤشرات تحذيرية قد تدل على أن معاملة أو نشاط عميل ينطوي على غسل أموال أو تمويل إرهاب أو أي سلوك إجرامي آخر. وتهدف مؤشرات الاشتباه إلى مساعدة الجهات المخطرة في تحديد الأنشطة غير المعتادة التي قد تستوجب مزيداً من الفحص، وينبغي النظر إليها باعتبارها أداة مهمة ضمن النهج القائم على المخاطر في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

ولا يشكل وجود مؤشر اشتباه، في حد ذاته، دليلاً على أن المعاملة مشبوهة أو أن نشاطاً إجرامياً قد وقع. وبالمثل، فإن وجود مؤشر اشتباه واحد لا يستوجب تلقائياً تقديم إخطار عن معاملة مشبوهة. وإنما ينبغي اعتبار مؤشرات الاشتباه مؤشراتٍ تستدعي مزيداً من الفحص والتدقيق.

وتعتمد أهمية مؤشر الاشتباه على الظروف المحيطة والمعلومات المتاحة للجهة المخطرة. ففي بعض الحالات قد يوجد تفسير معقول لنشاط يبدو غير اعتيادي للوهلة الأولى. وفي حالات أخرى، فإن وجود عدة مؤشرات اشتباه، ولا سيما عند النظر إليها مجتمعة، قد يزيد من مستوى القلق ويعزز أساس الاشتباه.

وعليه، لا ينبغي تقييم مؤشرات الاشتباه بمعزل عن غيرها.

ويتعين على سماسرة العقارات النظر إلى السياق العام للمعاملة وممارسة التقدير المهني عند تحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى مزيد من الاستفسارات أو التصعيد الداخلي أو الإخطار.

5.2 كيفية تقييم مؤشرات الاشتباه

عند رصد مؤشر اشتباه، ينبغي على الجهات المخطرة النظر في طبيعة المؤشر وأهميته في ضوء المعلومات المتاحة بشأن العميل والمعاملة. فقد يكون لبعض المؤشرات تفسير معقول، بينما قد تستدعي مؤشرات أخرى إجراء فحص إضافي أو تصعيداً داخلياً.

وقد تعتمد أهمية مؤشر الاشتباه على ما إذا كان قد ظهر منفرداً أو مقترناً بمؤشرات أخرى. وعلى الرغم من أن مؤشراً واحداً قد يكون كافياً لإثارة المخاوف في بعض الظروف، فإن وجود مؤشرات متعددة يزيد بوجه عام من مستوى المخاطر وقد يعزز أساس الاشتباه.

وينبغي لسماسرة العقارات تقييم مؤشرات الاشتباه في ضوء الملف الشخصي للعميل، ومهنته، وأنشطته التجارية، ووضعه المالي، ومصدر ثروته، ومصدر أمواله. كما ينبغي مراعاة الغرض من المعاملة، وخصائص العقار، والأطراف المشاركة، والترتيبات التمويلية، وأي جوانب غير اعتيادية أو غير مفسرة في المعاملة.

وعندما يتعذر تفسير المخاوف بصورة معقولة، ينبغي تصعيدها وفقاً للسياسات والإجراءات الداخلية للجهة المخطرة. كما يتعين على الجهات المخطرة الاحتفاظ بسجلات مناسبة للمعلومات التي تمت مراجعتها، والتحليلات التي أُجريت، والأسس التي استندت إليها أي قرارات تم اتخاذه.

5.3 مؤشرات الاشتباه وتكوين الاشتباه

إن وجود مؤشر اشتباه لا يعني تلقائياً وجوب تقديم إخطار عن معاملة مشبوهة. فالاشتباه لا ينشأ فقط بسبب وجود مؤشر واحد أو أكثر، بل يتكون من خلال تقييم وتحليل جميع الوقائع والظروف المعروفة للجهة المبلغة.

ويتكون الاشتباه عندما تتوافر - بعد النظر في المعلومات المتاحة - أسباب معقولة للاعتقاد بأن معاملة أو محاولة إجراء معاملة قد تنطوي على غسل أموال أو تمويل إرهاب أو سلوك إجرامي ذي صلة. ولا يُطلب من الجهات المبلغة إثبات وقوع نشاط إجرامي أو الوصول إلى درجة اليقين قبل تقديم إخطار عن معاملة مشبوهة.

وعليه، ينبغي أن يستند قرار تقديم إخطار عن معاملة مشبوهة إلى التقدير المهني وتقييم العميل والمعاملة ومصدر الأموال وترتيبات الملكية وأي ظروف غير اعتيادية أو غير مفسرة. وتُعد مؤشرات الاشتباه أدوات داعمة لهذه العملية التقييمية وينبغي النظر إليها مع جميع المعلومات الأخرى ذات الصلة المتاحة للجهة المبلغة.

5.4 إن وجود مؤشر واحد أو أكثر من هذه المؤشرات لا يعني بالضرورة أن غسل الأموال أو تمويل الإرهاب واقع بالفعل. ومع ذلك، عند رصد مثل هذه المؤشرات، قد يكون من المناسب أن تنظر الجهات المبلغة في إجراء مزيد من الفحص أو التصعيد الداخلي أو تقديم إخطار عن معاملة مشبوهة إلى وحدة التحريات المالية الكويتية.

مؤشرات الاشتباه الخاصة بالقطاع

يرجى الاطلاع على الملحق للاطلاع على مؤشرات الاشتباه الخاصة بالقطاع.

6. فحص المعاملات المشبوهة والإخطار عنها

6.1 التصعيد الداخلي والتحقيق واتخاذ القرار

يتطلب رصد وتحديد المعاملات المشبوهة والإخطار عنها وجود عمليات داخلية فعالة تتيح تحديد المخاوف وتصعيدها وفحصها، وعند الاقتضاء، الإخطار عنها إلى وحدة التحريات المالية الكويتية بصورة سريعة.

ولا ينبغي النظر إلى الإخطار عن المعاملات المشبوهة باعتباره عملية آلية تنشأ فقط بسبب وجود مؤشر اشتباه واحد أو أكثر، وإنما باعتباره نتيجة لعملية منظمة تتضمن تقييم وتحليل جميع الوقائع والظروف ذات الصلة.

6.2 دور السمسار العقاري

غالباً ما يكون السماسرة العقاريون وموظفو المبيعات وغيرهم من الموظفين المتعاملين مباشرة مع العملاء أول من يكتشف النشاط غير المعتاد أو السلوك المشبوه. ومن خلال تعاملهم المباشر مع العملاء والمعاملات، قد يلاحظون

تناقضات أو استعجالاً غير اعتيادي أو تردداً في تقديم المعلومات أو تدخلاً غير مبرر لأطراف ثالثة أو غير ذلك من المؤشرات التي تستدعي مزيداً من التدقيق.

وينبغي للموظفين المشاركين في التعامل مع العملاء أن يظلوا يقظين وأن يبادروا إلى تصعيد المخاوف فوراً وفقاً للسياسات والإجراءات الداخلية للجهة المبلغة. ويُعد الاكتشاف المبكر للأنشطة غير المعتادة وتصعيدها عنصراً أساسياً في فعالية عملية الإخطار.

6.3 دور مراقب الالتزام

يضطلع موظفو الامتثال بدور مهم في مراجعة المعلومات الواردة عبر قنوات التصعيد الداخلي وإجراء تحليلات إضافية عند الحاجة. وقد يشمل ذلك الحصول على معلومات إضافية، ومراجعة سجلات العملاء، وتقييم أهمية مؤشرات الاشتباه المحددة، وتحديد ما إذا كانت هناك أسباب معقولة للاشتباه في أن معاملة أو محاولة إجراء معاملة قد تنطوي على غسل أموال أو تمويل إرهاب.

ولا يتمثل دور موظفي الامتثال في إثبات وقوع سلوك إجرامي، وإنما في تحديد ما إذا كانت هناك أسباب كافية تستوجب إخطار وحدة التحريات المالية الكويتية.

6.4 دور الإدارة العليا

ينبغي للإدارة العليا أن تضمن وجود السياسات والإجراءات والضوابط الداخلية المناسبة لدعم الإخطار الفعال عن المعاملات المشبوهة. كما يتعين عليها تعزيز ثقافة الامتثال، وضمان فهم الموظفين لمسؤولياتهم، وتوفير الموارد الكافية لدعم تحديد الأنشطة المشبوهة وتصعيدها والإخطار عنها.

وينبغي النظر إلى الإخطار عن المعاملات المشبوهة باعتباره مسؤولية مشتركة على مستوى المؤسسة بأكملها، وليس مسؤولية تقع على عاتق موظفي الامتثال وحدهم.

6.5 التوثيق الداخلي

ينبغي للجهات المبلغة الاحتفاظ بسجلات كافية للتصعيدات الداخلية، والمعلومات التي تمت مراجعتها، والاستفسارات التي أُجريت، والقرارات المتخذة بشأن النشاط المشبوه. ويسهم هذا التوثيق في دعم جودة إخطارات عن المعاملات المشبوهة ويثبت أن المعاملات غير المعتادة وسلوك العملاء قد خضعا للدراسة والتقييم المناسبين.

وينبغي أن تتضمن السجلات الداخلية، بحسب الاقتضاء، المعلومات التي تمت مراجعتها، والاستفسارات الإضافية التي أُجريت، والمبررات الداعمة للقرار المتخذ، وأي إجراءات اتخذتها الجهة المبلغة.

6.6 فحص النشاط المشبوه

كما ذُكر أعلاه في القسم رقم (3)، يستفاد من المادة رقم (5) من القانون رقم (106) لسنة 2013 أن المعاملات يجب أن تخضع لفحص إضافي إذا كانت معقدة وكبيرة بصورة غير اعتيادية، أو إذا كان هناك نمط من المعاملات لا يظهر له غرض اقتصادي أو مشروع واضح. وتُستخدم مؤشرات الاشتباه لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى هذا الفحص.

ويُجرى الفحص وفقاً للمادة (5) عادةً من قبل فريق إدارة المخاطر لدى المنشأة أو فريق الامتثال، أي الموظفين التشغيليين الذين لديهم معرفة بمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وإذا خلص هذا التقييم إلى أن المعاملة مشبوهة، فعادةً ما يتم تصعيد الأمر عبر التسلسل الإداري الرسمي لدى الوكيل أو الوسيط العقاري، ويُتخذ القرار الرسمي بتقديم إخطار إلى وحدة التحريات المالية الكويتية من قبل أشخاص أعلى في السلم الإداري. وفي بعض الجهات المبلغة قد توجد لجنة مخصصة لهذا الغرض، إلا أن ذلك غالباً لا يكون الحال بالنسبة للوكلاء أو الوسطاء العقاريين نظراً لطبيعة وحجم أعمالهم، حيث يُتخذ القرار عادة من قبل المدير أو المالك.

ولا يحدد التشريع مدة قصوى لإجراء الفحص، كما لا يحدد مدة للتصعيد واتخاذ القرار الرسمي داخل الهيكل الإداري للشركة. إلا أنه من الواضح أن هذه العمليات ينبغي إنجازها بأسرع وقت ممكن.

6.7 الإخطار عن المعاملات المشبوهة

عندما يتخذ سمسار العقارات القرار الرسمي باعتبار المعاملة مشبوهة، يجب إرسال إخطار عن معاملة مشبوهة إلى وحدة التحريات المالية الكويتية. ويتعين على سماسرة العقارات الإخطار عن المعاملات المشبوهة أو محاولات إجراء المعاملات المشبوهة "دون تأخير".

6.8 متى ينشأ الاشتباه؟

ينشأ الاشتباه عندما تتوافر، بعد النظر في المعلومات المتاحة، أسباب معقولة للاشتباه في أن معاملة أو محاولة إجراء معاملة قد تنطوي على غسل أموال أو تمويل إرهاب أو سلوك إجرامي ذي صلة.

ولا يُطلب من الجهات المبلغة الوصول إلى درجة اليقين أو إثبات وقوع نشاط إجرامي قبل تقديم إخطار عن معاملة مشبوهة. فالتزامات الإخطار تقوم على الاشتباه وليس على الإثبات.

وقد تنشأ الأسباب المعقولة للاشتباه نتيجة وجود مؤشر اشتباه واحد أو أكثر، أو بسبب سلوك غير اعتيادي للعميل، أو وجود تناقضات بين المعاملة والملف الشخصي للعميل، أو مصادر أموال غير مفسرة، أو هياكل ملكية معقدة، أو غير ذلك من الظروف التي تفتقر إلى غرض اقتصادي أو مشروع واضح.

ويجب أن يستند تحديد ما إذا كانت المعاملة مشبوهة إلى تقييم جميع الوقائع والظروف ذات الصلة. ويتعين على الجهات المبلغة ممارسة التقدير المهني والنظر فيما إذا كان النشاط يمكن تفسيره بصورة معقولة. وعندما تستمر المخاوف بعد إجراء المراجعة المناسبة، يجب تقديم إخطار عن معاملة مشبوهة إلى وحدة التحريات المالية الكويتية.

ويُلاحظ أن عبارة «دون تأخير» لا تترك مجالاً واسعاً للتقدير، وفي جميع الأحوال يجب تقديم إخطار عن المعاملة المشبوهة إلى وحدة التحريات المالية الكويتية خلال مدة لا تتجاوز يومي عمل من تاريخ نشوء الاشتباه (أو توافر أسباب معقولة للاشتباه) وفقاً للمادة (16) من القرار الوزاري رقم (37) لسنة 2013.

وتلتزم الجهات المخطرة بتقديم إخطارات عن المعاملات المشبوهة ضمن المدد الزمنية المقررة بموجب القوانين واللوائح المعمول بها. ومع ذلك، ينبغي تصعيد النشاط المشبوه ومراجعته والإخطار عنه في أقرب وقت ممكن عملياً بمجرد تكوّن الاشتباه.

ويمثل الموعد القانوني النهائي الحد الأقصى المسموح به للإخطار، ولا ينبغي تفسيره على أنه الموعد المستهدف للتقديم. ومن المتوقع من الجهات المبلغة أن تضمن تصعيد المخاوف التي يحددها الموظفون ومراجعتها بسرعة ودون تأخير غير مبرر.

كما ينبغي ألا تؤجل الجهات المخطرة الإخطار لمجرد الحصول على معلومات إضافية أو محاولة الوصول إلى درجة من اليقين. إذ ينشأ التزامات الإخطار بمجرد توافر أسباب معقولة للاشتباه في أن معاملة أو محاولة إجراء معاملة قد تنطوي على غسل أموال أو تمويل إرهاب.

ويعزز الإخطار السريع قدرة وحدة التحريات المالية الكويتية والجهات المختصة على تحليل الأنشطة المشبوهة واتخاذ الإجراءات المناسبة في الوقت الملائم عند الاقتضاء.

ووفقاً لكل من المادة (12) من القانون رقم (106) لسنة 2013 والمادة (15) من القرار الوزاري رقم (37) لسنة 2013 أن الاشتباه يجب الإخطار عنه «بغض النظر عن قيمته». وفي هذا السياق، ينبغي أخذ الحد الأدنى المقدر بـ (3,000) دينار كويتي الوارد في المادة (6) من القرار الوزاري بعين الاعتبار، بما يعني عملياً أن تقديم إخطار عن معاملة مشبوهة قد يكون مطلوباً حتى في الحالات التي لم يكن سمسار العقارات قد طبق فيها إجراءات العناية الواجبة بالعملاء على العميل (بعد).

6.9 محاولات إجراء معاملات

لا تقتصر التزامات الإخطار عن الأنشطة المشبوهة على المعاملات المنتهية، بل يشمل أيضاً محاولات إجراء المعاملات وغيرها من الحالات التي يتم فيها رصد نشاط مشبوه، حتى وإن لم تُستكمل المعاملة في نهاية المطاف.

وقد تشمل محاولات إجراء المعاملات الحالات التي يتخلى فيها العملاء عن المعاملات أو يلغونها، أو يرفضون المضي قدماً فيها، أو ينهون المناقشات بعد مطالبتهم بتقديم معلومات أو مستندات تتعلق بالعناية الواجبة بالعملاء. كما قد ينشأ الاشتباه عندما ينسحب العملاء من المعاملة بعد إثارة أسئلة تتعلق بمصدر الأموال أو الملكية المستفيدة أو الغرض من المعاملة.

ولا يؤدي عدم اكتمال المعاملة إلى استبعاد احتمال انطوائها على غسل أموال أو تمويل إرهاب. ففي بعض الحالات قد يتخلى العملاء عمداً عن المعاملات لتجنب التدقيق أو تدابير الامتثال.

وعليه، ينبغي للجهات المخطرة النظر فيما إذا كانت المعاملات الملغاة أو المرفوضة، أو الحالات التي يوقف فيها العملاء المعاملة بصورة مفاجئة، تثير أسباباً معقولة للاشتباه في غسل الأموال أو تمويل الإرهاب. وعند توافر هذه الأسباب، يجب تقديم إخطار عن معاملة مشبوهة إلى وحدة التحريات المالية الكويتية حتى وإن لم تكتمل المعاملة.

6.10 طبيعة ومحتوى تقرير المعاملة المشبوهة

لا يُعد تقرير المعاملة المشبوهة شكوىً للشرطة أو محضراً شرطياً، ولا يجوز استخدامه من قبل جهات إنفاذ القانون أو النيابة العامة باعتباره دليلاً على وجود نشاط إجرامي. وإنما يُعد إخطار عن المعاملة المشبوهة معلومةً استخباراتية يمكن لوحدة التحريات المالية الكويتية الاستفادة منها في أعمالها.

وعادةً ما يتضمن تقرير المعاملة المشبوهة ما يلي:

أ. بيانات العميل المعني، مثل الاسم والعنوان والهوية والمهنة وغيرها.
ب. تفاصيل المعاملة محل الاشتباه، مثل المبلغ والعملة والتاريخ وطريقة التنفيذ والأطراف ذات الصلة والغرض منها وغيرها.
ج. جميع المعلومات المتعلقة بعملية الفحص التي أدت إلى الإخطار، بما في ذلك التحليلات التي أُجريت.
د. أسباب الاشتباه، أي شرح «مؤشرات الاشتباه» (ويُعرف هذا الجزء من الإخطار بالسرد التحليلي).
ه. المستندات الداعمة (إن وجدت)، مثل سجلات المعاملات ونسخ مستندات العناية الواجبة بالعملاء وغيرها.

6.11 الجودة المتوقعة في تقارير المعاملات المشبوهة

لا تعتمد فائدة وفعالية تقرير المعاملة المشبوهة على مجرد تقديمه، وإنما تعتمد أيضاً على جودة المعلومات التي يتضمنها. فالتقارير عالية الجودة تزود وحدة التحريات المالية الكويتية بمعلومات مالية استخباراتية ذات قيمة تسهّل التحليل، وتدعم التحقيقات، وتمكّن الجهات المختصة من تحديد الأنشطة الإجرامية والشبكات المرتبطة بها.
وعليه، ينبغي للجهات المخطرة الحرص على أن تكون تقارير المعاملات المشبوهة كاملة ودقيقة وذات مستوى كافٍ من التفصيل بما يمكّن وحدة التحريات المالية الكويتية من فهم طبيعة النشاط المبلغ عنه والأساس الذي استندت إليه الجهة المبلغة في الاشتباه.

6.12 ما الذي يجعل تقرير المعاملة المشبوهة عالي الجودة؟

ينبغي أن يوضح تقرير المعاملة المشبوهة عالي الجودة بوضوح الظروف التي أدت إلى الاشتباه، وأن يقدم معلومات كافية تمكّن وحدة التحريات المالية الكويتية من فهم المعاملة والأطراف المعنية والمخاوف التي دفعت الجهة المخطرة إلى إجراء الإخطار.

ولا يقتصر الهدف من تقديم إخطار عن المعاملة المشبوهة على وصف الأحداث أو إعادة سرد سجلات المعاملات، بل يتمثل في توضيح الأسباب التي دفعت الجهة المبلغة إلى اعتبار النشاط مشبوهاً. وعليه، ينبغي أن تعرض الإخطارات الوقائع ذات الصلة بصورة منطقية ومترابطة، وأن تميز بوضوح بين المعلومات الواقعية وبين تحليل الجهة المخطرة وملاحظاتها.

وفي الحالات التي تكون فيها بعض المعلومات غير متاحة أو غير كاملة، ينبغي للجهات المخطرة تقديم الإخطار استناداً إلى المعلومات المتاحة بصورة معقولة في ذلك الوقت، وألا تؤخر الإخطار لمجرد الحصول على تفاصيل إضافية.

6.13 تحليل اسباب الاشتباه

يُعد قسم السرد التحليلي أحد أهم مكونات تقرير المعاملة المشبوهة. وينبغي أن يوضح السرد الجيد ليس فقط ما حدث، بل أيضاً سبب اعتبار النشاط مشبوهاً.

وبدلاً من مجرد سرد مؤشرات الاشتباه أو إعادة عرض تفاصيل المعاملة، ينبغي للجهات المخطرة وصف الظروف التي أثارت القلق وشرح كيفية إسهام المعلومات المتاحة وسلوك العميل وترتيبات الملكية ومصدر الأموال وهيكل المعاملة أو غير ذلك من العوامل في تكوين الاشتباه.

وينبغي أن يكون السرد واضحاً وموجزاً ومصاغاً بطريقة تمكّن أي شخص غير مطلع على المعاملة من فهم أسباب الإبلاغ.

وبوجه عام، ينبغي للجهات المخطرة السعي للإجابة عن الأسئلة التالية:

- من هم الأشخاص أو الجهات المعنية بالنشاط، بما في ذلك العملاء والملاك المستفيدون والوسطاء والأطراف المقابلة وغيرهم من الأشخاص ذوي الصلة؟
- ما هو النشاط أو المعاملة التي تعتبر مشبوهة؟
- متى وقعت الأحداث ذات الصلة؟
- أين تمت المعاملة، وما هي الدول أو العقارات أو المواقع ذات الصلة بها؟
- لماذا تعتبر الجهة المخطرة النشاط مشبوهاً؟
- كيف نُفذت المعاملة أو مُولت أو تم هيكلتها؟

ويسهم تقديم إجابات واضحة عن هذه الأسئلة في إعداد تقارير واضحة وذات قيمة، ويعزز من فائدة المعلومات المقدمة إلى وحدة التحريات المالية الكويتية.

6.14 وصف حركة الأموال

ينبغي للجهات المخطرة، قدر الإمكان، وصف كيفية انتقال الأموال أو القيمة من خلال المعاملة. ويشمل ذلك توضيح مصدر الأموال، وطريقة السداد، وحركة الأموال بين الأطراف، ودور أي أطراف ثالثة شاركت في تمويل المعاملة أو تسهيلها.

وعند توافر المعلومات، ينبغي للجهات المخطرة تحديد منشأ الأموال ووجهتها، وشرح استخدام القروض أو الرهون العقارية أو النقد أو غيرها من وسائل الدفع، ووصف أي ترتيبات تمويلية معقدة أو غير معتادة أو غير ضرورية.

ويُمكّن الوصف الواضح لتدفقات القيمة وحدة التحريات المالية الكويتية من فهم المعاملة بصورة أفضل وتحديد الروابط المحتملة مع أنشطة أو أشخاص آخرين محل اشتباه.

6.15 تحديد الأنشطة ذات الصلة

غالباً ما يشكل النشاط المشبوه جزءاً من نمط أوسع وليس معاملةً فردية. وعليه، ينبغي للجهات المخطرة تحديد ووصف أي معاملات أو عملاء أو ملاك مستفيدين أو وسطاء أو أشخاص اعتباريين أو عقارات أو أطراف مقابلة ذات صلة قد تكون متعلقة بالنشاط المبلغ عنه.

وعند معرفة معاملات سابقة أو أنماط متكررة أو عناوين مشتركة أو ممثلين مشتركين أو أطراف متكررة، ينبغي تضمين هذه المعلومات في التقرير عند تقديم إخطار عن المعاملة المشبوهة. ويمكن للمعلومات المتعلقة بالمعاملات أو العلاقات ذات الصلة أن تعزز بصورة كبيرة القيمة الاستخباراتية للإخطار وأن تساعد وحدة التحريات المالية الكويتية في تحديد مخططات أوسع لغسل الأموال أو تمويل الإرهاب.

6.16 المستندات الداعمة

يمكن للمستندات الداعمة أن تعزز المعلومات الواردة في التقرير عند إخطار عن المعاملة المشبوهة من خلال المساعدة في إثبات الوقائع الواردة في التقرير. وعند توافرها وملاءمتها، ينبغي للجهات المخطرة تقديم السجلات والمستندات ذات الصلة الداعمة للمعلومات الواردة في التقرير.

وقد تشمل هذه المستندات سجلات التحقق من هوية العملاء، ومعلومات المستفيد الفعلي، وسجلات المعاملات، والعقود، والفواتير، واتفاقيات الشراء، ومستندات التمويل، والسجلات المصرفية، والمراسلات، والتحليلات الداخلية، وأي مستندات أخرى ذات صلة بفهم النشاط المبلغ عنه.

وينبغي أن تكون المستندات الداعمة مكملةً لقسم السرد التحليلي وليست بديلاً عنه. فإرفاق المستندات دون تقديم شرح واضح لمدى ارتباطها بالموضوع قد يحد من فائدتها. ولذلك ينبغي للجهات المخطرة أن تضمن أن يوضح السرد التحليلي كيفية دعم تلك المستندات لأساس الاشتباه.

وفي نهاية المطاف، لا تُقاس جودة الإخطار عن المعاملة المشبوهة بكمية المعلومات المقدمة، وإنما بقدرة الجهة المخطرة على توضيح أسباب اعتبار النشاط مشبوهاً بصورة واضحة، وتقديم معلومات كافية تمكّن وحدة التحريات المالية الكويتية من فهم المعلومات الواردة وتحليلها واتخاذ الإجراءات المناسبة بشأنها.

7. الالتزامات اللاحقة لتقديم إخطار عن المعاملة المشبوهة

إن تقديم تقرير معاملة مشبوهة إلى وحدة التحريات المالية الكويتية لا يُنهي التزامات الجهة المخطرة المتعلقة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. فتقرير المعاملة المشبوهة يشكل جزءاً من عملية مستمرة لإدارة المخاطر والمراقبة، ومن المتوقع أن تواصل الجهات المخطرة ممارسة القدر المناسب من اليقظة والمتابعة بعد تقديم التقرير.

كما أن تقديم تقرير معاملة مشبوهة لا ينقل مسؤولية مراقبة العميل أو المعاملة إلى وحدة التحريات المالية الكويتية. وتظل الجهات المخطرة مسؤولة عن إدارة المخاطر المرتبطة بعملائها وعلاقاتها التجارية، وعن الامتثال لالتزاماتها بموجب القوانين واللوائح المعمول بها.

7.1 المراقبة المستمرة

بعد تقديم إخطار عن المعاملة المشبوهة، ينبغي للجهات المخطرة الاستمرار في مراقبة علاقة العميل وأي معاملات لاحقة وفقاً لملف مخاطر العميل والسياسات والإجراءات الداخلية للجهة المبلغة.

وينبغي إيلاء اهتمام خاص للمعاملات اللاحقة والتغيرات في ترتيبات الملكية ووسائل السداد غير المعتادة ومشاركة أطراف إضافية وأي ظروف أخرى قد تشير إلى استمرار النشاط المشبوه أو تطوره.

ولا ينبغي أن يؤدي تقديم إخطار عن المعاملة المشبوهة، في حد ذاته، إلى تخفيف مستوى التدقيق. ففي كثير من الحالات، قد تبرر الظروف التي أدت إلى الاشتباه زيادة مستوى المراقبة وتطبيق تدابير إضافية للتخفيف من المخاطر.

7.2 إعادة تصنيف المخاطر

قد يشير تقديم إخطار عن معاملة مشبوهة إلى أن ملف مخاطر العميل يختلف عن التقييم الأولي الذي تم إجراؤه. وعليه، ينبغي للجهات المخطرة النظر فيما إذا كانت الظروف التي أدت إلى الاشتباه تستدعي إعادة تقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب الخاصة بالعميل.

وعند الاقتضاء، يمكن إعادة تصنيف العميل باعتباره يمثل مستوى أعلى من المخاطر، بما يترتب عليه تطبيق تدابير العناية الواجبة المعززة، وزيادة مستوى المراقبة، وإجراء مراجعات أكثر تكراراً، أو تعزيز الإشراف الإداري.

ويجب أن تستند إعادة تصنيف المخاطر إلى وقائع وظروف كل حالة وأن تكون مدعومة بالوثائق المناسبة.

7.3 تقارير المعاملات المشبوهة اللاحقة

لا يعني تقديم إخطار عن معاملة مشبوهة بالضرورة الوفاء بجميع التزامات الإخطارات المستقبلية المتعلقة بالعميل أو المعاملة. فإذا تم تحديد نشاط مشبوه إضافي أو أصبحت معلومات جديدة متاحة من شأنها أن تغير بصورة جوهرية فهم الجهة المخطرة للنشاط الذي سبق الإخطار عنه، فينبغي النظر في تقديم إخطار عن معاملة مشبوهة لاحق.

وقد يكون الإخطار اللاحق مناسباً في الحالات التالية:

- رصد معاملات مشبوهة إضافية.
- اكتشاف أطراف جديدة أو ملاك مستفيدين أو وسطاء جدد.

- توافر معلومات إضافية بشأن مصدر الأموال أو ترتيبات الملكية.
- استمرار نشاط مشبوه مماثل بعد تقديم الإخطار الأول.
- كشف روابط لم تكن معروفة سابقاً مع عملاء أو جهات أو معاملات أخرى.

وقد تزود الإخطارات اللاحقة وحدة التحريات المالية الكويتية بمعلومات قيّمة بشأن تطور النشاط المشبوه، وتساعد في تحديد مخططات أوسع لغسل الأموال أو تمويل الإرهاب.

7.4 إدارة علاقة العمل التجاري

إن تقديم إخطار عن معاملة مشبوهة لا يستلزم تلقائياً إنهاء العلاقة التجارية. ويجب اتخاذ القرارات المتعلقة بالاستمرار في العلاقة مع العميل أو تقييدها أو إنهائها وفقاً لتقدير المخاطر لدى الجهة المخطرة وسياساتها الداخلية والاشتراطات القانونية والتنظيمية المعمول بها.

وفي بعض الحالات قد يكون من المناسب الاستمرار في العلاقة التجارية مع تطبيق مراقبة معززة وضوابط إضافية. وفي حالات أخرى قد يبرر مستوى المخاطر تقييد العلاقة أو إنهاءها.

وينبغي للجهات المخطرة أن تضمن استناد هذه القرارات إلى اعتبارات المخاطر وأن تكون مدعومة بالوثائق المناسبة.

7.5 تحديد الأنشطة ذات الصلة

قد يشكل النشاط المشبوه جزءاً من نمط أوسع يشمل عقارات إضافية أو معاملات أو عملاء أو ملاك مستفيدين أو أشخاصاً اعتباريين أو وسطاء أو أشخاصاً لهم صلة به.

وعليه، ينبغي للجهات المخطرة أن تواصل تقييم ما إذا كانت هناك روابط بين النشاط الذي سبق الإخطار عنه والمعاملات أو العلاقات اللاحقة.

كما ينبغي أخذ المعلومات المتعلقة بالمعاملات ذات الصلة أو الأطراف المقابلة المتكررة أو هياكل الملكية المشتركة أو غير ذلك من الأنشطة المرتبطة بعين الاعتبار عند تحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى مزيد من المراجعة الداخلية أو الإخطار الإضافي.

7.6 مخاطر التحذير المسبق

ينبغي للجهات المخطرة أن تدرك أن تقديم إخطار عن معاملة مشبوهة وأي مراجعات داخلية ذات صلة يخضعان لاشتراطات صارمة للسرية. ويحظر الإفصاح للعميل أو لأي طرف ثالث بأنه تم تقديم إخطار عن معاملة مشبوهة، أو أن المعاملة أو العميل يخضع للمراجعة، أو أن معلومات قد تم تقديمها إلى وحدة التحريات المالية الكويتية. ويُعرف هذا النوع من الإفصاح عادةً باسم «التحذير المسبق»، وقد يؤدي إلى الإضرار بالتحقيقات، وهو محظور بموجب القانون.

وقد يحدث التحذير المسبق من خلال أفعال أو تصريحات مباشرة أو غير مباشرة. ومن الأمثلة على ذلك إبلاغ العميل بأنه قد تم الإخطار عنه، أو الإيحاء بأن جهات إنفاذ القانون مهتمة بالمعاملة، أو التصرف بطريقة قد تنبه العميل بصورة معقولة إلى وجود إخطار عن معاملة مشبوهة أو تحقيق داخلي.

ولا يمنع حظر التحذير المسبق الجهات المخطرة من إجراء العناية الواجبة بالعملاء، أو طلب معلومات إضافية، أو تطبيق تدابير العناية الواجبة المعززة، أو تأجيل أو رفض المعاملات عند الاقتضاء، أو إنهاء العلاقة التجارية وفقاً للسياسات الداخلية. ومع ذلك، ينبغي تنفيذ هذه الإجراءات بطريقة لا تكشف عن وجود أو احتمال تقديم إخطار عن معاملة مشبوهة.

كما ينبغي للجهات المخطرة أن تضمن قصر الوصول إلى المعلومات المتعلقة بإخطارات عن المعاملات المشبوهة على الأشخاص الذين لديهم حاجة مشروعة للاطلاع عليها، وأن تضع إجراءات داخلية مناسبة للحفاظ على سرية الإخطارات والسجلات ذات الصلة.

ويُعد الحفاظ على السرية وتجنب التحذير المسبق أمراً أساسياً لحماية سلامة المعلومات الاستخباراتية المالية ودعم فعالية التحقيقات والملاحقات القضائية المتعلقة بجرائم غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

8. دور وحدة التحريات المالية الكويتية

يتمثل الأساس القانوني لوحدة التحريات المالية الكويتية في المادة (16) من القانون رقم (106) لسنة 2013، والتي تنص على إنشاء وحدة تسمى «وحدة التحريات المالية الكويتية». وتُعد الوحدة شخصاً اعتبارياً مستقلاً، وتعمل بصفتها الجهة المسؤولة عن تلقي المعلومات المتعلقة بالعائدات المشتبه بأنها متحصلة من جريمة أو مرتبطة بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو معدة للاستخدام في أي منهما، وطلب هذه المعلومات وتحليلها وتعميمها. ولا تُعد وحدة التحريات المالية الكويتية جهةً من جهات إنفاذ القانون، وإنما جهة إدارية.

ويتعين إرسال إخطارات عن المعاملات المشبوهة المقدمة إلى وحدة التحريات المالية الكويتية من خلال منصة إلكترونية تسمى **GoAML**، وهي المنصة التي تلتزم جميع الجهات المبلغة في الكويت باستخدامها.

كما تجري وحدة التحريات المالية الكويتية تحليلات استراتيجية للموضوعات المهمة المتعلقة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب. وتقوم أيضاً بإجراء التحليلات التشغيلية لإخطارات عن المعاملات المشبوهة الواردة من سماسرة العقارات وغيرهم من المهن المشمولة بالقانون رقم (106) لسنة 2013، ولا سيما القطاع المالي. وعندما تؤكد التحليلات التشغيلية التي تجريها الوحدة وجود اشتباه بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب، فإنه يترتب على ذلك، وفقاً للقانون رقم (106) لسنة 2013، إعداد تقرير إحالة وإرساله إلى النيابة العامة. وتتولى النيابة العامة بعد ذلك تقرير ما إذا كان ينبغي لوحدة مكافحة غسل الأموال أو وحدة مكافحة تمويل الإرهاب التابعة لوزارة الداخلية إجراء التحريات الأولية، بما في ذلك جمع الأدلة، ومن ثم تقرر النيابة العامة ما إذا كانت ستباشر إجراءات الملاحقة القضائية من عدمه.

وتتولى وحدة التحريات المالية الكويتية أيضاً تحديد الدول مرتفعة المخاطر وتحديد التدابير الواجب تطبيقها فيما يتعلق بهذه الدول.

كما تتمتع وحدة التحريات المالية الكويتية بسلطة طلب أي معلومات إضافية تراها ضرورية لأداء مهامها من أي شخص خاضع لالتزامات الإخطار المنصوص عليها في القانون رقم (106) لسنة 2013.

الملحق

مؤشرات الاشتباه الخاصة بقطاع سماسرة العقار

أ. مؤشرات العناية الواجبة بالعملاء وملف العميل والمؤشرات السلوكية

1. يتسم العميل بدرجة عالية من التكتم أو المراوغة فيما يتعلق بمصدر الأموال.
2. تقديم معلومات غير صحيحة أو غير كاملة بشأن طرف أو أكثر من أطراف المعاملة، بما في ذلك عناوين غير قابلة للتحقق أو معلومات اتصال غير متاحة.
3. يبدي أطراف المعاملة اهتماماً محدوداً أو معدوماً بخصائص العقار (مثل الموقع أو الجودة أو الحالة أو موعد التسليم أو العائد الإيجاري المتوقع وغيرها).
4. يبدي أحد الأطراف اهتماماً محدوداً بالتفاوض للحصول على سعر أفضل.
5. يبدي العميل اهتماماً محدوداً بالعوائد الاستثمارية المتوقعة أو بمدى توافق الدخل الإيجاري مع ظروف السوق السائدة.
6. استعجال غير مبرر لإتمام المعاملة دون معاينة العقار أو دون اكتراث بالسعر أو القيمة أو الرسوم أو العمولات.
7. يكون مصدر أموال العميل غير معتاد أو غير متسق مع ملفه الشخصي أو يتعذر التحقق منه بصورة معقولة.
8. يبدو أن العميل يتصرف بناءً على تعليمات شخص آخر دون تقديم تفسير كافٍ لطبيعة العلاقة.
9. استخدام غير مبرر للتوكيلات أو ترتيبات الوكالة عندما لا تفسر العلاقة بين الأطراف سبب التفويض.
10. يبدو أن الملف الشخصي للعميل أو مهنته أو نشاطه التجاري أو دخله أو وضعه المالي المعلن لا يتناسب مع قيمة العقار.
11. الرفض أو التردد أو التأخير المتكرر في تقديم معلومات أو مستندات العناية الواجبة المطلوبة.
12. استخدام مستندات هوية مزورة أو احتيالية أو معدلة أو غير موثوقة بأي شكل آخر.
13. وجود معلومات سلبية في وسائل الإعلام أو معلومات موثوقة أخرى تربط العميل أو المالك المستفيد بنشاط إجرامي، أو غسل الأموال أو الفساد أو الاحتيال أو التهرب من العقوبات أو تمويل الإرهاب أو غير ذلك من الجرائم الجسيمة.
14. يكون العميل شخصاً معرضاً سياسياً للمخاطر أو أحد أفراد أسرته أو أحد المقربين منه أو شخصاً مرتبطاً به وتوجد بشأنه معلومات سلبية.
15. يعجز العميل عن شرح الغرض من المعاملة بصورة واضحة أو يقدم تفسيرات متضاربة بمرور الوقت.
16. إبداء قلق غير معتاد تجاه إجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب أو متطلبات الإخطار أو تحديد المستفيد الحقيقي
17. ان يغير العميل المعلومات التي قدمها أثناء سير المعاملة بصورة متكررة.
18. ينهي العميل المناقشات أو يتخلى عن المعاملة بعد مطالبته بتقديم معلومات عن مصدر الأموال أو المستفيد الفعلي أو غيرها من معلومات العناية الواجبة.
19. لا يبدو أن للعميل أي ارتباط واضح بموقع العقار أو نوعه أو الغرض المقصود من استخدامه.

ب. مؤشرات المستفيد الفعلي

1. يحاول العميل شراء العقار باسم شخص صوري أو قريب أو شريك أو شخص آخر لا تبدو لديه القدرة المالية الواضحة لإجراء المعاملة.
2. استخدام الوسطاء أو الأشخاص الاعتباريين لإخفاء هوية المالك المستفيد.
3. يكون هيكل الملكية معقداً بصورة غير معتادة ويفتقر إلى مبرر تجاري أو قانوني واضح.
4. حدوث تغييرات متكررة أو غير مبررة في هيكل الملكية قبل المعاملة أو بعدها بفترة وجيزة.
5. صعوبة تحديد المالك المستفيد النهائي رغم الطلبات المتكررة.
6. وجود عدة كيانات تشترك في نفس المالكين المستفيدين أو المسيطرين دون وجود مبرر تجاري ظاهر.
7. إقامة المالك المستفيد في دولة أخرى لا ترتبط بالمعاملة وعدم قدرته على توضيح الغرض من الاستثمار بصورة كافية.

ج. مؤشرات الأشخاص الاعتباريين

1. أن يستخدم المشتري أصول الشركة لأغراض شخصية.
2. أن يتصرف البائع في عقار مملوك لشركة دون الحصول على التفويض المناسب.
3. مشاركة شركات استثمار أو أشخاص اعتباريين في المعاملة دون وجود مبرر تجاري واضح.
4. استخدام شركات حديثة التأسيس ذات سجل تشغيلي محدود أو منعدم للاستحواذ على عقارات مرتفعة القيمة.
5. قيام شركات لا توجد لها صلة واضحة بالنشاط العقاري بإجراء معاملات عقارية كبيرة.
6. مشاركة عدة كيانات ذات ملكية مشتركة في سلسلة من المعاملات المرتبطة بالعقار ذاته.
7. اشتمال الهيكل المؤسسي على طبقات متعددة من الملكية موزعة عبر عدة دول دون وجود غرض تجاري واضح.

د. مؤشرات مصدر الأموال والتمويل

1. حدوث تغييرات مفاجئة أو غير مبررة في ترتيبات التمويل.
2. استخدام هياكل تمويل أو قروض أو ترتيبات تمويلية غير معتادة يصعب تفسيرها.
3. تمويل الدفعات المقدمة من قبل أطراف ثالثة غير مرتبطة بالمعاملة.
4. طلب تحويل متحصلات المعاملة إلى أطراف ثالثة غير مرتبطة.
5. عجز العميل عن توضيح مصدر الأموال المستخدمة في المعاملة بصورة كافية.
6. ورود الأموال من مصادر متعددة غير مرتبطة دون وجود مبرر مالي واضح.
7. تلقي أموال من دول أخرى ليس لها صلة بالعميل أو بالمعاملة.
8. إدخال مبالغ كبيرة قبل وقت قصير من تنفيذ المعاملة دون وجود مصدر واضح لها.

هـ. مؤشرات المعاملات

1. وجود مدفوعات جانبية أو ترتيبات غير موثقة خارج نطاق المعاملة الرسمية.
2. تنفيذ عدة عمليات شراء أو بيع خلال فترة زمنية قصيرة.
3. تكرار شراء أو بيع أو مبادلة العقار ذاته مع وجود تغيرات غير مبررة في قيمته.
4. بيع عاجل للعقار مقترن بطلب سداد جزء من الثمن نقداً.
5. إعادة طرح عقار سبق بيعه بعد إجراء تجديدات عليه دون وجود مصدر واضح لتمويل أعمال التجديد.
6. معاملات تفتقر إلى مبرر اقتصادي أو تنطوي على خسائر كبيرة غير مبررة.
7. تغييرات مفاجئة في هوية المشتري قبل وقت قصير من إتمام المعاملة.
8. طلبات التعجيل بإتمام المعاملات بأسعار أعلى أو أقل من القيمة السوقية.
9. نقل الملكية أو الحصص عندما يكون المقابل المدفوع محدوداً أو معدوماً.
10. استحواذ العميل ذاته أو أطراف مرتبطة به على عدة عقارات خلال فترة زمنية قصيرة.
11. شراء العقار ثم إعادة بيعه فوراً دون وجود مبرر تجاري واضح.
12. معاملات عقارية بقيم تفوق أو تقل بصورة ملحوظة عن قيم المعاملات السوقية المماثلة.
13. الاستحواذ على عقار يعقبه السداد السريع لترتيبات التمويل دون وجود مصدر واضح للأموال.
14. معاملات متكررة تشمل المجموعة ذاتها من الأفراد أو الشركات أو الوسطاء أو العقارات.
15. استخدام عدة اتفاقيات شراء أو تعديلات أو اتفاقيات جانبية تؤدي إلى إخفاء القيمة الحقيقية للمعاملة.

و. مؤشرات الوسطاء

1. استخدام وسطاء لا يخضعون لإشراف ورقابة كافيين في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
2. مشاركة عدة وسطاء دون وجود حاجة تجارية ظاهرة.
3. يبدو أن أحد الوسطاء هو من يدير المعاملة بينما يقتصر دور العميل على دور محدود.
4. تلقي التعليمات من أطراف غير العميل أو المالك المستفيد المعلن.

ز. مؤشرات المخاطر الجغرافية

1. يكون المشتري أو البائع من دولة تعتبر عالية المخاطر.
2. استخدام حسابات أو أشخاص أو كيانات بالخارج في دول تعتبر عالية المخاطر.
3. تتضمن المعاملة بيانات اشخاص من دول معروفة بالسرية أو الهياكل المؤسسية غير الشفافة أو ضعف ضوابط مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
4. تنشأ الأموال من عدة دول أو يتم تحويلها عبرها دون وجود مبرر تجاري واضح.

ح. مؤشرات الشبكات والعلاقات

1. يبدو أن عدة عملاء يتصرفون بصورة منسقة عند شراء العقارات أو بيعها.
2. تتضمن عدة معاملات عناوين أو أرقام هواتف أو ملاكاً مستفيدين أو ممثلين مشتركين.
3. يتكرر ظهور نفس الوسطاء في معاملات غير مرتبطة ببعضها البعض.
4. الاستحواذ على عدة عقارات من خلال كيانات مختلفة يسيطر عليها نفس الأشخاص.
5. قيام أطراف تبدو غير مرتبطة بإجراء معاملات يظهر أنها منسقة أو مترابطة اقتصادياً.
6. ارتباط العميل بمعاملات مشبوهة سابقة أو بإخطارات معاملات مشبوهة أو بتحقيقات أو بأشخاص معروفين بارتباطهم بأنشطة إجرامية.

مدير إدارة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

مروه بداح الجعيدان
مدير إدارة مكافحة غسل الأموال
وتمويل الإرهاب