



وزارة التجارة والصناعة
Ministry of Commerce & Industry
دولة الكويت | State of Kuwait

دليل مكافحة غسيل الأموال وتحويل الارهاب للوسطاء العقاريين 2025



وزارة التجارة والصناعة

Ministry of Commerce & Industry

دولة الكويت | State of Kuwait

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



وزارة التجارة والصناعة

Ministry of Commerce & Industry

دولة الكويت | State of Kuwait



حضرة صاحب السمو أمير دولة الكويت
الشيخ/ مشعل الأحمد الجابر الصباح
حفظه الله ورعاه



وزارة التجارة والصناعة

Ministry of Commerce & Industry

دولة الكويت | State of Kuwait



حضرة صاحب السمو ولي عهد دولة الكويت
الشيخ / صباح خالد الحمد الصباح
حفظه الله ورعاه

**دليل مكافحة غسيل الاموال وتمويل الارهاب
للوستاء العقاريين 2025**

1. الغرض والنطاق:

تم اعداد هذا الدليل الإرشادي لمساعدة المهنيين في مجال العقارات في فهم الوفاء بالتزاماتهم بموجب قوانين مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب CFT / AML / ويوفر الدليل إرشادات خاصة بالقطاع تحديدا فيما يخص كيفية التعرف على مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وتقييمها، وتخفيفها، بالإضافة إلى تنفيذ السياسات والإجراءات والضوابط الداخلية اللازمة لامثال المتطلبات التنظيمية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتوقعات الإشرافية باتباع هذا الدليل، سيكون المتخصصون في العقارات مجهزين بشكل أفضل من أجل:

- تحديد وتقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب الخاصة بالمعاملات العقارية، بما في ذلك الولايات القضائية وأنواع المعاملات العملاء ذوي المخاطر العالية.
- تنفيذ تدابير فعالة للعناية الواجبة للعملاء (CDD)، بما في ذلك تحديد المالك المستفيد والمستفيد الفعلي ومصدر الأموال.
- التعرف على المعاملات المشبوهة والابلاغ عنها إلى وحدة التحريات المالية الكويتية (KwFIU) في الوقت المناسب
- تعزيز الضوابط الداخلية وأطر الامثال لضمان الالتزام بقوانين مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والالتزامات التنظيمية
- تعزيز الوعي والتدريب بين الموظفين لاكتشاف ومنع أنشطة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في قطاع العقارات.
- تتوافق هذه الإرشادات مع أفضل الممارسات الدولية، بما في ذلك التوصيات الصادرة عن مجموعة العمل المالي (ATF)
- كما توفر تدابير عملية لتعزيز ثقافة الامثال القوية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في مجال العقارات.

2- تطبيق دليل الإرشادات

بالنظر إلى أن النشاط العقاري في الكويت يعتبر قطاعًا عالي التنظيم، حيث

تتطلب العمليات عموماً الحصول على ترخيص، فمن المهم توضيح أن التزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب تُطبق بشكل خاص على الأنشطة العقارية التي تنطوي على وساطة، وهذا يعني أن المعاملات العقارية التي يتم من خلال تسهيل بيع أو شراء أو تأجير العقارات من قبل السماسرة أو الوكلاء أو الوسطاء هي التي تخضع لمتطلبات الامتثال لقوانين مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

3- مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب المتعلقة بالنشاط العقاري

توفر المعاملات العقارية فرصة لنقل مبالغ كبيرة من المال في معاملة واحدة، مما يلغي الحاجة إلى العديد من التحويلات الصغيرة التي قد تلفت الانتباه للتدقيق في الدول عالية المخاطر تظل متطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في قطاع العقارات قليلة جداً نسبياً، مما يجعلها مساراً مغرياً للقيام بالأنشطة المالية غير المشروعة

على عكس قطاعات الخدمات المالية، حيث يتم إنشاء علاقات طويلة الأجل مع العملاء، تتم مبيعات العقارات بشكل عام كمعاملات عرضية بدلاً من علاقات تجارية مستمرة تنطوي على تحويلات مالية منتظمة، فعادة ما يشتري معظم المشترين عقاراً واحداً أو عقارين فقط في حياتهم، مما يعني أنهم لا يقيمون علاقة طويلة الأمد مع وسيطهم. ونتيجة لذلك، غالباً ما تكون المراقبة المستمرة أقل فعالية في تحديد الأنشطة المشبوهة في المعاملات في مجال العقارات

غالباً ما تتضمن عمليات شراء العقارات على مبالغ كبيرة من المال، مما يوفر للمجرمين فرصة لدمج الأموال غير المشروعة مع مصادر مشروعة، مما يجعل من الصعب تتبع مصدر الأموال. غالباً ما يفتقر قطاع العقارات إلى الكشف الواضح عن ملكية المستفيد، مما يتيح للمجرمين إخفاء هويتهم وراء الشركات الوهمية أو الصناديق الائتمانية أو المشترين الصوريين. هذا التعقيم يجعل من الصعب على الهيئات التنظيمية وأجهزة إنفاذ القانون تحديد الأطراف الحقيقية وراء المعاملات.

وفي هذا السياق، ينبغي زيادة التركيز على إجراء تقييم شامل للخطر من المعاملة والتحقق من مصدر الأموال. من خلال القيام بذلك، يمكن لسماسرة العقار تطوير فهم شامل للمعاملة وتعزيز قدرتهم على تحديد العلامات الحمراء التحذيرية المحتملة التي تشير إلى غسل الأموال أو تمويل الإرهاب

بناء على التقييم الوطني للمخاطر في الكويت، تم تقييم قطاع العقارات على أنه يتسم بمخاطر غسيل الأموال المتوسطة إلى العالية. ويرجع ذلك أساساً إلى المبيعات أو الاستثمار الوهمي في العقارات خارج دولة الكويت

مؤشرات النشاط العقاري

- استخدام هياكل معقدة لإخفاء ملكية المستفيد
- يستخدم المجرمين الشركات الوهمية، والصناديق الائتمانية (الوقف) و(المشتريين الصوريين)، والأطراف الثالثة لإخفاء الملكية الحقيقية للأصول العقارية.
- استخدام المحامين والمحاسبين أو وكلاء العقارات لتسهيل المعاملات دون إجراء العناية الواجبة كما ينبغي
- شراء العقارات بأموال غير مشروعة
- الشراء المباشر باستخدام مبالغ كبيرة من النقود أو الودائع النقدية المهيكلية.
- استخدام أطراف ثالثة أو أفراد من الأسرة لشراء العقارات نيابة عن الشخص المجرم.

الشراء السريع للعقارات ورفع الأسعار بشكل مصطنع

- يشتري المجرمين العقارات ويبيعونها بسرعة التقلب لتقنين الأموال غير المشروعة.
- تحديد قيم عقارية مفرطة أو منخفضة للتلاعب بمصدر الأموال وحركتها.
- استخدام القروض أو الرهون العقارية أو التمويل من أطراف ثالثة
- حصل المجرمين على رهون عقارية باستخدام أموال غير مشروعة ويدفعونها بسرعة أو بطرق غير منتظمة، استخدام ترتيبات تمويل مزيفة أو غير شفافة إخفاء مصدر الأموال.

استخدام العقارات لتمويل الإرهاب

- شراء العقارات لتكون بمثابة ملاذ آمن أو قاعدة عمليات للجماعات الإرهابية.
- استخدام العقارات لدّ دخل إيجاري لتمويل الأنشطة الإرهابية.
- الاستثمار الأجنبي في العقارات لغسيل الأموال
- يشتري المجرمون العقارات في أسواق العقارات ذات القيمة العالية لنقل العائدات غير المشروعة عبر الحدود القضائية.
- استغلال الضوابط الضعيفة لمكافحة غسيل الأموال في بعض أسواق العقارات.
- استخدام العقارات لتجاوز العقوبات وتمويل انتشار الأسلحة
- شراء عقارات ذات قيمة عالية في الولايات القضائية التي تتمتع بقوانين ضعيفة لمكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب لنقل الأموال الخاضعة للعقوبات.
- استخدام شركات واجهة الخفاء تورط الأفراد أو الكيانات الخاضعة للعقوبات.
- عدم امتثال المتخصصين في مجال العقارات للمتطلبات القانونية لمكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب
- قد يفشل وكلاء العقارات، والموثّقون، والمحامون، والسماسرة في إجراء العناية الواجبة الكافية للعملاء أو في الإبلاغ عن المعاملات المشتبه فيها.
- عدم التحقق بشكل كافٍ من ملكية المستفيد، خاصة بالنسبة للمشتريين الأجانب.

هيكله المعاملات لتجنب الضوابط المتعلقة بمكافحة غسيل الأموال

- تقسيم المعاملات الكبيرة إلى معاملة أصغر لتجنب الحدود المقررة للإبلاغ.
- استخدام وسطاء متعددين لإنشاء طبقات من المعاملات التي تخفي المصدر الحقيقي للأموال.
- يمكن استغلال العقارات لتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسليح بسبب

الطبيعة عالية القيمة للمعاملات، وإمكانية عدم الكشف عن هويتها من خلال هياكل الملكية المعقدة، والقدرة على تخزين الثروة ونقلها في أصول مستقرة نسبياً، قد يستفيد المجرمون والجماعات الإرهابية والكيانات الخاضعة للعقوبات من العقارات إخفاء التدفقات المالية غير المشروعة أو نقل الأموال عبر الحدود أو تقديم الدعم اللوجستي للأنشطة غير القانونية. قد تستخدم المنظمات الإرهابية والأفراد المعاملات العقارية لتخزين أو نقل أو دَر الأموال التي تدعم أنشطتهم. يشير تمويل انتشار التسلح إلى الدعم المالي لانتشار أسلحة الدمار الشامل، وغالباً ما يشمل كيانات خاضعة للعقوبات أو شركات واجهة أو جهات فاعلة ترعاها الدولة تسعى إلى التهرب من فرض القيود

أمثلة على استخدام العقارات في تمويل الإرهاب

استخدام العقارات لتخزين ونقل الأموال غير المشروعة

- غسيل أموال الإرهاب من خلال شراء العقارات، إخفاء العائدات غير المشروعة على هيئة استثمارات مشروعة.
- استخدام وسطاء أو مشترين صوريين أو مشترين من أطراف ثالثة إخفاء الملكية والمصدر الحقيقي للأموال
- شراء العقارات في ولايات قضائية مستقرة بهدف الحفاظ على الأصول وتجنب التدقيق في المناطق عالية المخاطر.

دَر الدخل لتمويل الأنشطة الإرهابية

- يمكن أن يوفر الدخل من إيجارات العقارات مصدر تمويل ثابت ومستمر للمنظمات الإرهابية.
- استخدام العقارات كواجهة للعمليات (مثل إنشاء شركات أو دور ضيافة أو أماكن تجارية) لدَر دخل يُستخدم في تمويل الأنشطة الإرهابية.

المنازل الآمنة والدعم اللوجستي للأنشطة الإرهابية

- قد يقوم الإرهابيون بشراء أو استئجار عقارات لأغراض تشغيلية، مثل استخدامها كمنازل آمنة أو مراكز تجنيد أو نقاط للقاء.
- يمكن استخدام العقارات لتخزين الأسلحة أو المتفجرات أو مواد غير مشروعة أخرى.

• قد تُستخدم معاملات العقارات لتسهيل نقل الأصول بين المنظمات الإرهابية والشبكات التابعة لها.

أمثلة على استخدام العقارات في تمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل إخفاء الأصول للجهات الخاضعة للعقوبات

- قد تقوم شبكات الانتشار بالاستثمار في العقارات باستخدام شركات واجهة أو أطراف ثالثة للتهرب من العقوبات الاقتصادية وإخفاء الأموال غير المشروعة
- قد يستخدم الأفراد أو الكيانات الخاضعة للعقوبات وكلاء لشراء عقارات عالية القيمة في ولايات قضائية تتساهل في متطلبات الإفصاح عن الملكية.

استخدام العقارات كقنوات لتوجيه العائدات غير المشروعة

- قد يستثمر الممولون لأنشطة الانتشار في مشاريع عقارية لإدماج الأموال غير المشروعة ضمن الاقتصاد الرسمي وتمويل الأنشطة المرتبطة بأسلحة الدمار الشامل.
- يمكن أن تُستخدم الاستثمارات العقارية في الخارج لتسهيل حركة الأموال عبر الحدود، مما يصعب على السلطات تتبع تدفقات الأموال.

استغلال الثغرات في معاملات العقارات

- قد تتيح المعاملات العقارية المعتمدة على الدفع النقدي لممولي الانتشار تجنب إجراءات فحص مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب ونقل مبالغ مالية ضخمة دون أن تُكتشف.
- استخدام عمليات تراكم متعددة من خلال سلسلة من المعاملات العقارية للمساعدة في إخفاء المصادر غير المشروعة للتمويل.

النهج القائم على المخاطر وتقييم المخاطر على مستوى الكيان

تركز التوصية الأولى لمجموعة العمل المالي (FATF) على تقييم المخاطر وتطبيق نهج قائم على المخاطر يعد تنفيذ النهج القائم على المخاطر عملية ديناميكية تتضمن تحديد وتقييم وتخفيف المخاطر المرتبطة بغسيل الأموال وتمويل الإرهاب. يتطلب النهج القائم على المخاطر تطوير إجراءات تتناسب مع المخاطر المقدرة وينبغي إخضاع المناطق الأكثر خطورة إجراءات معززة على

النحو الذي يحدده تقييم المخاطر، ويتضمن ذلك تنفيذ تدابير مثل العناية الواجبة المعززة للعملاء ومراقبة المعاملات وينبغي إخضاع المجالات التي تم تحديدها على أنها تنطوي على مخاطر أعلى، مثل شرائح محددة من العملاء مثل الأشخاص المعرضين سياسياً أو الأفراد ذوي الثروات الكبيرة أو أنواع معينة من المعاملات إجراءات وتدابير مشددة. ويأتي ذلك لضمان أن مستوى التدقيق يتماشى مع مستوى المخاطر المحدد.

يجب على سماسرة العقار اتباع نهج شامل لمخاطر غسيل الأموال وتمويل الإرهاب، والنظر إلى ما هو أبعد من العملاء الأفراد لتقييم المخاطر على مستوى الأعمال يعد تقييم مخاطر الأعمال أمراً أساسياً للوفاء بالتزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ويجب أن يحدد أهم المخاطر والتدابير المناسبة لها للتخفيف من حدتها.

استناداً إلى نتائج تقييم مخاطر يجب على سماسرة العقار تطوير سياسات وإجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب مصممة خصيصاً لمعالجة المخاطر المحددة مع ضمان الامتثال للمتطلبات القانونية والتنظيمية

وينبغي أن يأخذ التقييم في الاعتبار ما يلي:

- **العملاء:** عوامل المخاطر مثل أنواع العملاء على سبيل المثال، الأشخاص المعرضين سياسياً، والأفراد ذوي الثروة الصافية العالية
- **المناطق الجغرافية:** الولايات القضائية ذات المخاطر المرتفعة لغسيل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح
- **المنتجات والخدمات:** العقارات الفاخرة عالية القيمة، المشتريات النقدية أو عمليات الشراء بالعمالة المشفرة.
- **المعاملات:** أنماط غير عادية أو أنشطة ذات قيم عالية.
- **قنوات التسليم:** طرق تقديم خدمة التوصيل، مثل التعاملات عن بُعد أو غير وجهاً لوجه.

يجب أن يعكس تقييم المخاطر على سلوكيات العملاء وأنماط المعاملات والتعرض المحتمل لمخاطر غسيل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح. هذا يضمن أن سماسرة العقار يمكنهم تنفيذ ضوابط متناسبة وفعالة قائمة

على المخاطر للتخفيف من المخاطر.

مصادر عالية المستوى يمكن لسماسرة العقار استخدامها لإجراء تقييم مخاطر الأعمال:

- الإرشادات الدولية
- تقارير التقييم على مستوى الدولة
- القوائم السوداء والقوائم الرمادية
- قوائم العقوبات
- تقييمات المخاطر الموضعية
- تقييم المخاطر الوطنية الكويتية
- تقييمات المخاطر القطاعية
- تقييمات التهديدات والدول عالية المخاطر
- بلاغات الجهات المختصة
- الإرشادات الصادرة عن وزارة التجارة والصناعة
- المعلومات الصادرة عن الهيئات القطاعية المهنية
- تقارير وسائل الإعلام
- المصادر الداخلية لتقييم مخاطر الأعمال:
- بيانات عن العملاء: الأرقام، الإقامة، قيمة النشاط
- بيانات عن الملكية المستفيدة للعملاء
- نتائج تحليلات المعاملات غير العادية والمشبوهة
- النتائج التي توصل إليها مراجعو الحسابات الداخليون أو الخارجيون

- حجم المعاملات
- نسبة المعاملات النقدية
- مجموعة المنتجات وخصائصها
- تقارير من الالتزام
- التعرض للعملاء النشطين في الصناعات / القطاعات عالية المخاطر
- حجم العمل
- استخدام أطراف ثالثة
- مدى الأعمال غير المباشرة

5- تقييم مخاطر العملاء

يُعد تقييم مخاطر العملاء جزءاً أساسياً من النهج القائم على المخاطر حيث يجب على سماسرة العقار تحديد وإدارة المخاطر الناشئة عن علاقات العملاء، خاصة مع العملاء ذوي المخاطر العالية، تُساعد تقييمات مخاطر العملاء الواضحة والقاطعة على تصنيف العملاء حسب مستوى المخاطر وتطبيق التدابير المناسبة للحد من هذه المخاطر.

تشمل عوامل الخطر الرئيسية في تقييمات مخاطر العملاء ما يلي:

- **المخاطر الجغرافية:** قد يشكل العملاء المرتبطون بالبلدان ذات المخاطر العالية (على سبيل المثال، من خلال الجنسية أو الإقامة أو العمل) مخاطر أكبر في غسيل الأموال وتمويل الإرهاب.
- **مخاطر العملاء:** غالباً ما يحتاج العملاء مثل الأشخاص المعرضين سياسياً (PEPs) أو الأفراد ذوي الثروات الصافية العالية إلى تدقيق معزز.
- **مخاطر المنتج:** المنتجات العقارية الأكثر عرضة لإساءة الاستخدام لغسيل الأموال أو تمويل الإرهاب
- **مخاطر المعاملات:** الدفع النقدي، طرق مجهولة.

من خلال تصنيف مخاطر العملاء بشكل فعال، يمكن لسماسة العقار تركيز الموارد على العملاء المعرضين لمخاطر عالية وتطبيق الضوابط المناسبة للتخفيف من تهديدات غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح المحتملة.

أمثلة على العملاء ذوي المخاطر العالية:

- فرد من دولة خاضعة للعقوبات
- فرد ذو ثروة عالية
- كيان ذو هيكل ملكية معقد
- نشاط العميل مرتبط بقطاع عالي المخاطر
- كيانات قانونية غير مقيمة
- عميل لديه نشاط تجاري يعتمد على النقد
- شخص معرض سياسياً (PEP)

يجب تقييم مخاطر العميل لجميع العملاء الذين يقيم معهم الوسيط العقاري عالقة عمل أو يجري معاملات أعلى من الحد المحدد ٣٠٠٠ دينار كويتي ينطبق هذا الحد إما على حركة معاملة واحدة أو على العديد من المعاملات التي يبدو أنها مرتبطة ببعضها البعض.

إدارة مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب

5- مسؤول الامتثال (مراقب الالتزام)

يتم تعيين المسؤولين الرئيسيين وفقاً لحجم وطبيعة أعمالهم، ويجب على سماسة العقار تعيين مسؤول امتثال CO. وعلى الوسيط العقاري التأكد من أن مسؤول الامتثال:

أ- لديه حق الوصول في الوقت المناسب ودون قيود إلى سجلات الوكيل

ب - لديه موارد كافية أدلاء واجباته

ج - يتعاون تعاوناً كاملاً مع موظفي الوكيل

- د - أن يكون على دراية تامة بالتزاماته والتزامات الوكيل
- هـ - يقدم تقارير مباشرة إلى الإدارة وله اتصال منتظم به عند الحاجة

7- السياسات والإجراءات

يجب على سماسرة العقار وضع وتنفيذ سياسة وإجراءات واضحة ومفصلة جيداً لضمان أن الموظفين المعنيين على دراية بالتزاماتهم القانونية فيما يتعلق بمنع غسيل الأموال وتمويل الإرهاب. يجب أن تتم الموافقة على السياسات والإجراءات من قبل الإدارة العليا. وينبغي أن تحدد السياسات، على الأقل، ما يلي:

- النهج القائم على المخاطر فيما يخص الوسيط العقاري
 - تدابير العناية الواجبة للعملاء
 - وصف السيناريوهات عالية الخطورة عند الحاجة إلى العناية الواجبة المعززة. طبيعة ومدى تدابير العناية الواجبة المعززة التي يجب اتخاذها
 - تحديد هوية الأشخاص المعرضين سياسياً
 - الإجراءات الواجب اتباعه عند تحديد العميل على أنه شديد الخطورة
 - كيف ومتى سيتم السعي للحصول على موافقة الإدارة العليا فيما يتعلق بالعملاء ذوي المخاطر العالية وتقديمها
 - تحديد المعاملات المشبوهة والبالغ عنها
 - إجراءات تنفيذ العقوبات المالية المستهدفة
- علاوة على ذلك، يجب أن يكون سماسرة العقار قادرين على التمييز بين أنواع مختلفة من المستندات، حيث يخدم كل منها غرضاً متميزاً في ضمان الامتثال الفعال وإدارة المخاطر فيما يخص مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب.
- أ - تحدد الإجراءات العمليات خطوة بخطوة التي تحكم العمليات اليومية للأعمال، وتوفر إرشادات مفصلة حول كيفية أداء المهام لضمان الاتساق والالتزام بالمتطلبات التنظيمية.
- ب - تحدد السياسات التوقعات العامة والمعايير والمبادئ الأخلاقية التي توجه

الأعمال، وتحدد الإطار الذي يجب أن يعمل فيه الموظفون للحفاظ على النزاهة والامتثال.

ت - الضوابط هي آليات أو أدوات تنفذها الإدارة لفرض الامتثال للسياسات والإجراءات المعمول بها، وتعمل كضمانات لمراقبة المتطلبات التنظيمية والداخلية واكتشافها ومنع الانحرافات عنها.

تشكل هذه العناصر معاً إطار عمل منظم للامتثال يمكن المهنيين العقاريين من إدارة المخاطر بفعالية، ودعم التزامات مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب، والحفاظ على بيئة تشغيلية شفافة ومنظمة بشكل جيد.

8- العناية الواجبة للعملاء (CDD)

يجب أن يستخدم قطاع الوساطة العقارية نتائج تقييم مخاطر الأعمال وتقييم مخاطر العملاء لتحديد مدى التدابير المطلوبة لأغراض الإيداع المستند إلى مخاطر الاستثمار. وتعد العناية الواجبة عنصراً حاسماً في الامتثال لمكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب في مجال الوساطة العقارية.

يجب إجراء العناية الواجبة للعميل (CDD) على المستوى المناسب عندما يسعى الفرد إلى تنفيذ معاملة أو نشاط عرضي على غرار متطلبات إقامة علاقة عمل، يجب القيام بإجراءات العناية الواجبة على العميل وأي مالك مستفيد مرتبط بالعميل وأي فرد يتصرف نيابة عنه وهذا يضمن تحديد جميع الأطراف ذات الصلة المشاركة في المعاملة والتحقق منها بشكل صحيح وفقاً للالتزامات التنظيمية.

تتكون عملية العناية الواجبة للعميل CDD من مرحلتين رئيسيتين:

- الحصول على المعلومات والتحقق من المعلومات. تتضمن الخطوة الأولى جمع تفاصيل محددة من العميل، والتي ستختلف بناءً على نوع العميل وما إذا كانت العناية الواجبة المبسطة أو القياسية أو المعززة مطلوبة، كما هو موضح في الفقرة (٥) وتتطلب الخطوة الثانية التحقق من المعلومات التي تم الحصول عليها، والتأكد من اتخاذ التدابير المناسبة للتأكد من دقتها ويعتمد عمق عملية التحقق هذه على مستوى المخاطر المرتبط بالعميل أو المعاملة أما بالنسبة للعملاء ذوي المخاطر المنخفضة، قد تكون إجراءات التحقق أقل شمولاً، بينما بالنسبة للعملاء أو المعاملات أو الظروف عالية المخاطر، يجب

إجراء عملية تحقق أكثر صرامة وشمولية للتخفيف من المخاطر المحتملة بشكل فعال.

يوجه النهج القائم على المخاطر تنفيذ العناية الواجبة للعميل، المصمم خصيصاً لملف مخاطر العميل أو علاقة العمل أو طبيعة المعاملة. يجب تقييم العملاء من قبل الوسيط العقاري لتحديد المستوى المناسب من العناية الواجبة للتطبيق بناء على ملف تعريف المخاطر لهذا العميل. لذلك، قد يخضع العملاء لمستويات مختلفة من فحوصات العناية الواجبة اعتماداً على ملف المخاطر الخاص بهم. يجب أن يخضع العملاء الأكثر عرضة للمخاطر لتدابير العناية الواجبة المعززة بينما قد يخضع العملاء منخفض المخاطر لتدابير العناية الواجبة الأقل.

العناية الواجبة للعميل مطلوبة في الحالات التالية:

عند إقامة علاقة عمل

في حالة وجود اشتباه في غسيل الأموال أو تمويل الإرهاب

عندما يكون هناك شك بشأن صحة أو كفاية المستندات أو المعلومات التي سبق الحصول عليها لأغراض تحديد الهوية أو التحقق

إذا قام العميل بمعاملات عرضية تتجاوز 3,000 دينار كويتي، سواء تم تنفيذ المعاملة في عملية واحدة أو في عدة عمليات يبدو أنها مرتبطة ببعضها البعض.

تشير علاقة العمل للوسيط العقاري إلى علاقة تمتد إلى ما هو أبعد من معاملة واحدة معزولة. يتضمن تفاعلات متعددة حيث يقدم الوكيل خدمات متعلقة بالعقارات على مدى فترة زمنية، مما يتطلب العناية الواجبة والمراقبة المستمرة بموجب التزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

قائمة إجراءات العناية الواجبة للعملاء CDD لمساسة العقار:

١- التعرف على العميل من خلال نسخة من وثيقة الهوية والاحتفاظ بها لدى الوسيط العقاري.

٢- تحديد وتقييم الغرض والطبيعة المقصودة من العلاقة التجارية.

٣- التحقق من معلومات تعريف العميل.

٤- في حال وجود مالك مستفيد فعلي ولم يكن هو العميل الظاهر، يتم التعرف عليه واتخاذ تدابير معقولة للتحقق من هويته، بحيث يكون الوسيط العقاري متأكداً من معرفة من هو المستفيد الفعلي.

٥- التحقق مما إذا كان العميل من المعرضين سياسياً PEP

٦- فحص العملاء مقابل قوائم العقوبات الدولية

تتضمن معلومات تعريف العميل الشخص الطبيعي ما يلي:

- الاسم الكامل.

- عنوان السكن (بما في ذلك بلد الإقامة).

- تاريخ الميلاد.

- بلد الجنسية

وتشمل خيارات التحقق:

بطاقة هوية صادرة عن الحكومة مع صورة توضح اسمهم وعنوان السكن الحالي.

- من المتوقع أن يحتفظ الوسيط العقاري بنسخ من وثائق تعريف العميل.

تحديد الكيانات القانونية والتحقق منها والترتيبات القانونية

لتحديد كيان قانوني، يلزم تقديم المعلومات التالية:

١- الاسم الكامل للكيان

٢- الرقم المسجل (إن وجد)

٣- العنوان المسجل في بلد التأسيس

٤- العنوان التجاري (إذا كان مختلفاً عن العنوان المسجل)

ه- أسماء جميع المديرين التنفيذيين على سبيل المثال، رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي والمدير المالي ومدير العمليات والأفراد الذين يمارسون السيطرة على إدارة الشركة

٦- أسماء الأفراد الذين يمتلكون أو يسيطرون على 25% أو أكثر من الأسهم أو حقوق التصويت

التحقق من معلومات الكيان القانوني

١- الحصول على دليل معلومات الهوية من مصدر مستقل وموثوق (على سبيل المثال، إثبات مستندي لمديرين أو شريكين، بما في ذلك الشخص الذي يقدم التعليمات)

٢- ضع في اعتبارك الحصول على نسخة مصدقة من أي مستندات تسجيل شركة.

٣- استخدام المعلومات المتاحة للجمهور أو المعلومات المهنية أو التجارية للكيانات المعروفة أو القائمة من وقت طويل.

السيطرة والملكية:

- إذا لم يكن هناك مستفيدون فعليون نهائيون يمتلكون 25% أو أكثر، يجب على سماسرة العقار مع ذلك فهم هيكل ملكية الكيان والسيطرة عليه.
- يتعين الحصول على فهم شامل لهيكل التحكم والملكية والتحقق من المعلومات وفقًا لمستوى المخاطر المرتبط بالكيان.

تحديد وتقييم الغرض والطبيعة المقصودة من العلاقة

في حالة بيع / شراء عقار، يجب على الوسيط العقاري السعي لفهم جميع جوانب الصفقة، بما في ذلك اتخاذ إجراءات العناية الواجبة المناسبة للأطراف المعنية بما يتماشى مع المتطلبات التنظيمية، وفهم مصدر الأموال / مصدر الثروة المستخدمة.

عندما يساعد سماسرة العقار في إنشاء شركة، يجب على سماسرة العقار جمع معلومات كافية لفهم سبب تشكيل الشركة وكيف ستعمل. خطوات تحديد طبيعة العمل والغرض منه:

1- فهم نية العميل

اسأل العميل عن سبب تأسيس الشركة (على سبيل المثال، التداول، أو حيازة الأصول، أو الاستثمارات)

توثيق النشاط التجاري المقصود والعمليات والأهداف.

2- جمع تفاصيل الشركة

التحقق من اسم الشركة المقترحة ونوعها (على سبيل المثال، شركة ذات مسؤولية محدودة أو شراكة والاختصاص القضائي).

الحصول على عقد تأسيس الشركة أو وثائق التأسيس الأخرى لتأكيد الغرض المعلن منها وهيكل الحوكمة.

3- تقييم مصدر الأموال

- طلب تفاصيل عن أصل الأموال المستخدمة في تأسيس الشركة ورأس مالها الأولي.

- تأكد من أن الأموال شرعية ومتناسبة مع ملف تعريف العميل.

عدم القدرة على إجراء العناية الواجبة للعميل

عندما يتعذر إكمال العناية الواجبة للعميل، يجب توثيق محاولات الحصول على العناية الواجبة للعميل على النحو المطلوب، وكذلك أسباب عدم القدرة على إكمال العمليات، مثل عدم استجابة العميل لطلبات المعلومات. في حالة عدم قدرة الوسيط العقاري على إكمال أو تطبيق تدابير الإيداع المطلوبة فيما يتعلق بعميل معين، يجب على سماسرة العقار عدم تقديم الخدمات حتى يتم الانتهاء من إجراءات العناية الواجبة أو التصرف وفقا لقانون مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب.

يجب على الوسيط العقاري ملاحظة أن عدم تعاون العميل أثناء عملية العناية الواجبة للعميل يمكن أن يشير إلى وجود عملية غسيل أموال. لذلك، في هذه الحالات، يجب على موظفي الوسيط العقاري، وخاصة الفرق التشغيلية في الخطوط الأمامية، تقييم ما إذا كانت هناك علامات حمراء. وإذا كان هناك مؤشر على إيداع تقرير عن المعاملات المشبوهة، فينبغي إيداع تقرير عن المعاملات المشبوهة حتى في حالة رفض تقديم خدمات أخرى.

9- العناية الواجبة المعززة للعملاء

في حالات وجود مخاطر عالية، يجب على سماسرة العقار تنفيذ العناية الواجبة المعززة للعملاء (EDD) وتدابير المراقبة المستمرة لمعالجة مخاطر غسيل الأموال وتمويل الإرهاب. وتماشياً مع النهج القائم على المخاطر، تتكون العناية الواجبة المعززة من تدابير إضافية يتخذها الوسيط العقاري لمعالجة أي عوامل خطر متزايدة للعملاء. وتجدر الإشارة إلى أن العناية الواجبة المعززة ليس بديلاً عن عملية العناية الواجبة للعميل، حيث يتم تطبيقها بالإضافة إلى تدابير العناية الواجبة للعميل. ويتم فرض تدابير معززة في حالات محددة، على النحو المنصوص عليه في قانون وتعليمات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، ولكن أيضاً عندما يكون الوسيط العقاري قد قدر أن مخاطر غسيل الأموال أو تمويل الإرهاب أعلى بما في ذلك، على سبيل المثال:

أ - البلدان عالية المخاطر: في أي علاقة تجارية مع عميل من بلد عالي المخاطر أو معاملات ذات صلة تشمل أطرافاً مقيمة في تلك البلدان.

ب - الأشخاص المعرضون سياسياً (PEPs) عندما يتم تحديد العميل على أنه معرض سياسياً أو على صلة بشخص معرض سياسياً.

ت - المعاملات المعقدة أو الكبيرة بشكل غير عادي: في المعاملات ذات التعقيدات، أو الأحجام أو الأنماط غير المعتادة أو عدم وجود غرض اقتصادي واضح.

العناية الواجبة المعززة EDD

(على العميل: الهدف هو الحصول على فهم أعمق لملف العميل، وأنماط معاملاته، وعوامل المخاطر المتعلقة به.) على المعاملة: الهدف هو تحديد غرض المعاملة، والمنطق الاقتصادي وراءها، والتأكد من اتساقها مع النشاط المصرح به

وبالنسبة للبلدان المعرضة لمخاطر عالية، تشمل التدابير المعززة الحصول على معلومات إضافية عن العملاء، وتفاصيل حول العلاقة التجارية، ومصادر الأموال/الثروة، والتحقق من الأخبار السلبية. كما يُشترط الحصول على موافقة الإدارة العليا، إلى جانب تكثيف إجراءات المراقبة.

العملاء المعرضون سياسياً

فيما يتعلق بالأشخاص المعرضين سياسياً، يلتزم سماسرة العقار، على أساس مبني على المخاطر، بما يلي:

أ - وضع أنظمة وإجراءات مناسبة لإدارة المخاطر لتحديد ما إذا كان العميل (أو المالك المستفيد للعميل) هو شخص معرض سياسياً أو أحد أفراد الأسرة أو شريك مقرب معروف من شخص معرض سياسياً

ب- الحصول على موافقة على إقامة علاقة عمل تجارية أو مواصلتها مع هؤلاء الأشخاص

ج- اتخاذ التدابير الكافية والمناسبة لتحديد مصدر الثروة ومصدر الأموال المتعلقة بعلاقة العمل التجارية أو المعاملة المقترحة مع هؤلاء الأشخاص

د- القيام بإجراء مراقبة مستمرة معززة لعلاقة العمل مع هؤلاء الأشخاص عند الدخول في علاقة عمل تجارية، ينطبق نظام العملاء المعرضون سياسياً في الكويت على جميع الأشخاص المعرضين سياسياً، المحليين والأجانب.

وفقاً لقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب رقم (١٠٦/٢٠١٣) يتم تعريف الشخص المعرض سياسياً على أنه الشخص الذي يشغل أو شغل مناصب عامة مهمة، والذي أوكلت إليه مهام عليا في دولة الكويت أو دولة اجنبية او مناصب ادارية عليا في المنظمات الدولية وأفراد اسرته

هم الأفراد الذين لديهم أو لديهم مكانة سياسية رفيعة أو شغل، أو شغلوا مناصب سياسية لديهم القدرة على أن يكونوا عرضة للفساد، وبالتالي يتم تصنيف العملاء المعرضون سياسياً على أنهم أفراد معرضون لمخاطر عالية من منظور مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب.

يجب على سماسرة العقار ملاحظة أن الشخص المعرض سياسياً يمكن أن يكون عميلاً أو مالكاً مستفيدا لكيان قانوني هو العميل هناك خطر من أن يستخدم المعرضون سياسياً الفاسدون كيانات قانونية إخفاء هويتهم من خلال كونهم المالك المستفيد للعميل من أجل النأي بأنفسهم عن المعاملات، والوصول إلى النظام المالي دون أن يتم اكتشافهم.

وفقاً لمعايير مجموعة العمل المالي وقانون مكافحة غسيل الأموال وتمويل

الإرهاب، يتعين على سماسرة العقار تنفيذ أنظمة إدارة المخاطر المناسبة لتحديد ما إذا كان العميل أو المالك المستفيد أو المستفيد أو الشخص المسيطر هو شخص معرض سياسياً وفي هذا الصدد، وتماشياً مع طبيعة وحجم أعمالهم، يجب على سماسرة العقار اتخاذ الإجراءات التالية على سبيل المثال لا الحصر

أ - التأكد من أن العميل يكمل استبيان تعريف الهوية، الذي يطلب من العملاء تعريف أنفسهم أو تعريف المالكين المستفيدين الفعليين إذا كانوا (يطابقون) أو (لا يطابقون) تعريف الشخص المعرض سياسياً. ويجب على الجهات أن تلاحظ مع ذلك أن نموذج الإقرار الذاتي هذا يهدف فقط إلى مساعدة الكيانات في التعرف على الأشخاص المعرضين سياسياً ولا يفي في حد ذاته بالالتزامات الواقعة على سماسرة العقار فيما يتعلق بالأشخاص المعرضين سياسياً؛

ب - تنفيذ أنظمة فحص مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتي تقوم بفحص معلومات العملاء والمعاملات لرصد المطابقات مع الأشخاص المعرضين سياسياً المعروفين. ويجب أن تكون أنظمة الفحص هذه آلية، وذلك حسب طبيعة المؤسسة وحجمها وتعقيدها.

ج - إجراء تحريات خلفية كجزء من إجراءات العناية الواجبة للعميل (CDD) باستخدام أدوات مثل بروتوكولات البحث اليدوي عبر الإنترنت؛ قواعد البيانات العامة أو الخاصة؛ خدمات المعلومات المتاحة للعامة أو عبر الاشتراك؛ وخدمات التحقيقات الخلفية المتاحة تجارياً

يجب أن يتم تصنيف العميل كشخص معرض سياسياً في مرحلة إعداد العميل وقبل بدء علاقة العمل التجارية بموجب المادة ١٧ من قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، يتعين على سماسرة العقار أن يكون لديهم أنظمة فعالة الدارة المخاطر كما هو موضح أعلاه لتحديد ما إذا كان العميل أو المالك المستفيد هو شخص معرض سياسياً.

بالنسبة للمعاملات المعقدة أو الكبيرة، تشمل تدابير العناية الواجبة المعززة ما يلي:

أ - فحص خلفية الصفقة والغرض منها.

ب - زيادة درجة وطبيعة مراقبة العلاقة التجارية التي تتم فيها المعاملة لتحديد ما إذا كانت المعاملة أو العلاقة تبدو مشبوهة.

تحديد مصدر الأموال ومصدر الثروة:

عند التعامل مع العملاء ذوي المخاطر العالية أو المعاملات عالية المخاطر، يجب على سماسرة العقار التحقق من كل من مصدر الأموال (SoW) ومصدر الثروة (SoW)، مدركين أن هذه مفاهيم متميزة ضرورية للعناية الواجبة الفعالة وتقييم المخاطر. يشير مصدر الأموال إلى الأصل المحدد للأموال المستخدمة في معاملة معينة، مثل شراء العقارات. إنه مفهوم نطاقه أضيق، حيث يركز فقط على المصدر المباشر للأموال، ويتجاوز تحديد المؤسسة المالية التي تتعامل مع المعاملة ببساطة. يجب على سماسرة العقار تقييم كيف ومن أين حصل العميل على الأموال، سواء من قرض مصرفي أو مدخرات شخصية أو تصفية استثمارية أو معاملة تجارية. وعلى الصعيد الآخر، فإن مصدر الثروة هو مفهوم أوسع يشمل الأصول العامة إجمالي أصول العميل أو صافي ثروته، كما يشمل فهم الأنشطة الاقتصادية أو التجارية أو الاستثمارية التي ساهمت في تراكم الثروة، والتي قد تتطور بمرور الوقت. يجب على سماسرة العقار تقييم تدفقات الدخل التي بنت الوضع المالي للعميل، مثل ما إذا كانت الثروة قد تراكمت من خلال عمليات تجارية ناجحة أو استثمارات طويلة الأجل أو حيازات عقارية أو أصول موروثة.

هذا التمييز أمر بالغ الأهمية إلا أنه في الحالات عالية المخاطر، لا يكفي مجرد التحقق من مصدر أموال معاملة معينة (SoF). فمن المهم بنفس القدر تقييم مدى قانونية الوضع المالي العام للعميل (SoW) من خلال فهم كل من مصدر الأموال Soof ومصدر الثروة SoW، يمكن لسماسرة العقار اكتشاف مخاطر الجرائم المالية المحتملة، وضمان الامتثال للوائح مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب، وتعزيز الشفافية في المعاملات العقارية.

الفرق بين مصدر الأموال ومصدر الثروة

مصدر الثروة:	مصدر الأموال
- حجم ثروة العميل. - تصور لكيفية حصول الفرد على هذه الثروة. - كيف تم الحصول على صافي الثروة الإجمالية للعميل أو المستفيد الفعلي.	- النشاط الذي ولّد الأموال المحددة لعلاقة عمل تجارية أو معاملة عرضية. - المبلغ الذي يتم استثماره أو إيداعه أو تحويله كجزء من علاقة العمل التجارية. - يجب على المنشأة أن تغطي أصل هذه الأموال، وألا تقتصر على المؤسسة التي ستستقبل الأموال.

في الحالات الأقل خطورة، قد يكون كافياً الحصول على معلومات تتعلق بمصدر الثروة من العميل مباشرة. ومع ذلك، في السيناريوهات عالية المخاطر، يلزم التحقق بما يتناسب مع المخاطر التي يشكلها العميل أو المعاملة أو علاقة العمل. ويجب أن يتضمن التحقق الحصول على أدلة من العميل و / أو مصادر مستقلة، وتقييم ما إذا كانت الثروة تتوافق مع ملف تعريف العميل، وتوثيق جميع الإجراءات والنتائج والأساس المنطقي. في الحالات المعقدة التي تكون فيها المصادر الأصلية للثروة غير واضحة، يجب بذل جهود معقولة لجمع ومراجعة المعلومات ذات الصلة، بما في ذلك المخاطر القضائية أو وسائل الإعلام السلبية أو حالة الأشخاص المعرضين سياسياً.

يمكن أن يساعد الحصول على مستندات مثل كشوف الحسابات المصرفية أو الوصايا أو كشوف الرواتب الكاملة أو الحسابات المالية المدققة التي توضح بالتفصيل الأموال المصروفة أو اتفاقيات البيع أو الشراء أو إيصالات المعاملات أو السجلات المماثلة في التحقق من مصدر الأموال يمكن استخدام تحديد الدخل المستمد من رأس المال أو الأنشطة التجارية أو الميراث أو الهدايا للحصول على معلومات تتعلق بمصدر الأموال والثروة.

10 - المراقبة المستمرة

يجب على سماسرة العقار متابعة علاقات العملاء والمعاملات بشكل مستمر بعد مرحلة التعريف الأولية.

وتحقق المتابعة المستمرة هدفين أساسيين:

أولاً، التأكد من أن المعلومات والوثائق محدثة؛ وثانياً، مراقبة المعاملات خلال مدة العالقة، لضمان توافقها مع فهم وسيط العقار لملف المخاطر الخاص بالعميل.

من خلال مراقبة معاملات العملاء وأنشطتهم، يمكن لسماسرة العقار:

أ- تحديد السلوكيات أو المعاملات التي تنحرف عن النمط المعتاد أو لا تتطابق مع ملف تعريف العميل أو لا تتوافق مع ما هو متوقع عادة

ب- الكشف عن الأنشطة المشبوهة التي قد تتطلب تقديم تقرير عن المعاملات المشبوهة (STR) إلى السلطة المختصة.

ج- تقييم ما إذا كان التقييم الأولي لمخاطر العميل بحاجة إلى التحديث بناء على معلومات جديدة أو نشاط غير عادي.

أمثلة على المتابعة المستمرة:

أ- طرح أسئلة واستفسارات إضافية للحصول على أي معلومات لازمة لتحديد ما إذا كان النشاط أو المعاملة له تفسير منطقي.

ب- النظر في النشاط أو المعاملة ضمن سياق أي عالقة أخرى ذات صلة بالعميل.

ج- تحديث معلومات العناية الواجبة للعمل (CDD) لتوثيق نتائج الاستفسارات التي طرحت

د- مراجعة مدى ملاءمة تقييم مخاطر العميل في ضوء النشاط غير المعتاد و/ أو المعلومات الإضافية التي تم الحصول عليها

هـ- تطبيق مستويات أعلى من المتابعة على بعض العلاقات بعينها.

و- في حال عدم وجود تفسير منطقي للنشاط أو المعاملة، النظر فيما إذا كانت الظروف تتطلب تقديم تقرير عن نشاط مشبوه.

11 - الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة

يتحمل سماسرة العقار مسؤولية جوهريّة في تحديد المعاملات المشبوهة والبالغ عنها كجزء من التزاماتهم بالامتثال لمتطلبات مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح. ويجب عليهم أن يظلوا يقظين في اكتشاف المخاطر المحتملة لغسيل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح من خلال إجراء العناية الواجبة الشاملة للعملاء، والتحقق من مصدر الأموال ومصدر الثروة، وتقييم أنماط المعاملات غير العادية التي قد تشير إلى نشاط غير مشروع. إذا بدت المعاملة مشبوهة - مثل هيكل ملكية معقد، أو التقلب السريع للممتلكات، أو استخدام مدفوعات نقدية كبيرة، أو معاملات مرتبطة بولايات قضائية عالية المخاطر - يطلب من سماسرة العقار تقديم تقرير عن المعاملات المشبوهة إلى وحدة التحريات المالية الكويتية (KwFIU) يجب إجراء هذه العملية على الفور وبشكل سري، مما يضمن عدم إبلاغ العميل (حظر التنبيه المسبق) بشأن التقرير. بالإضافة إلى ذلك، كما يجب على سماسرة العقار الاحتفاظ بسجلات المعاملات المشبوهة، بما في ذلك المستندات الداعمة، لتسهيل أي تحقيقات محتملة. ومن المتوقع أيضاً أن يتعاونوا مع السلطات، وأن يقدموا مزيداً من المعلومات عند الطلب، وأن يظلوا على اطلاع بأنماط غسيل الأموال وتمويل الإرهاب الناشئة من خلال التدريب المنتظم.

تشمل المسؤوليات الرئيسية ما يلي:

أ- رصد الأنشطة المشبوهة، ومراقبة معاملات العملاء بحثاً عن أي أمور غريبة، مثل التحويلات الكبيرة غير المتوقعة أو التحركات السريعة للأموال أو الأنشطة التي لا تتوافق مع الوضع المالي أو النشاط التجاري المعلن للعميل.

ب- تقديم تقارير المعاملات المشبوهة عندما تثير المعاملة الشكوك، القيام على الفور بتقديم تقرير المعاملات المشبوهة إلى وحدة التحريات المالية

الكويتية (KwFIU).

ج- التأكد من أن التقرير مفصل ودقيق ومقدم في الإطار الزمني المطلوب.

د- عدم إبلاغ العميل أو أي طرف ثالث بالتقرير لمنع (الإبلاغ / التنبيه المسبق) المحظور بموجب القانون

هـ- الاحتفاظ بسجلات شاملة لجميع المعاملات واتصالات العملاء والأساس المنطقي لتقديم أو عدم إيداع التقارير المشبوهة.

و- الاحتفاظ بهذه السجلات لمدة ٥ سنوات.

12 - العقوبات المالية المستهدفة:

يجب على سماسرة العقار، بصفته من الأعمال والمهنة غير المالية المحددة، تنفيذ تدابير العقوبات المالية المستهدفة وفقاً للالتزامات القانونية والتنظيمية هذه التدابير ضرورية لمنع إساءة استخدام المعاملات العقارية لغسيل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح من أجل ضمان الامتثال للمادة ٣٥ من القرار الوزاري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٥، يجب على سماسرة العقار اتخاذ الإجراءات الرئيسية التالية:

أ- يجب على سماسرة العقار مراقبة التحديثات الصادرة عن قوائم التصنيف بشكل منتظم ومستمر، سواء من قبل اللجنة الخاصة، أو مجلس الأمن التابع للأمم المتحدة (UNSC)، أو لجانته المعنية بالعقوبات.

ويشمل ذلك القيام بعمليات فحص (Screening) لقواعد بيانات عملائهم، والمستفيدين الحقيقيين، والعلاقات التجارية، والمعاملات، للتحقق من عدم وجود صلة مع الأشخاص أو الكيانات المدرجة، وذلك عند صدور قوائم أو تحديثات جديدة

وفي حال اكتشاف تطابق أثناء عملية الفحص، يجب على سماسرة العقار الإبلاغ الفوري إلى اللجنة الخاصة، لا سيما إذا كان العميل الحالي أو السابق، أو أي شريك تجاري، أو أي طرف يحاول الدخول في معاملة، هو شخص مدرج أو مرتبط بأموال أو موارد اقتصادية مجمدة بموجب المادة ٢٠ من القرار الوزاري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٥.

يجب على سماسرة العقار الالتزام التام بعدم الإبلاغ (التنبيه المسبق)، وعدم

إخطار الشخص المدرج أو أي طرف ثالث فيما يتعلق بتنفيذ الإجراءات المتعلقة بالتجميد.

كما يتوجب عليهم التعاون الكامل مع اللجنة الخاصة من خلال تقديم المعلومات أو الإيضاحات المطلوبة للتحقق من حالات التطابق.

ب- لضمان الامتثال المستمر، يجب على سماسرة العقار تطوير وتنفيذ سياسات وإجراءات وضوابط داخلية تتوافق مع التزامات العقوبات المالية المستهدفة، بما في ذلك بروتوكولات الفحص - سواء الآلي أو اليدوي، وتدريب الموظفين، وإجراءات التصعيد للتعامل مع حالات التطابق المحتملة مع قوائم التصنيف.

وعلاوة على ذلك، يُشجع سماسرة العقار على الاشتراك في نظام التنبيهات التلقائي الصادر عن اللجنة الخاصة، وذلك التسالم التحديثات المتعلقة بالتغييرات في قوائم التصنيف بشكل فوري، مما يضمن اتخاذ الإجراءات اللازمة على الفور عند فرض عقوبات جديدة.

عملية الفحص

عند قبول العميل

يجب أن يشمل فحص العميل ما يلي:

- فحص الاسم الكامل للشخص الطبيعي.
- بالنسبة للكيانات القانونية: فحص أسماء المستفيدين الحقيقيين، والمديرين، وأي كيانات وسيطة ضمن هيكل الملكية، والنظر، وأي أطراف ثالثة مثل: (الوكلاء، الممثلين، وغيرهم)
- العقوبات المفروضة: التحقق مما إذا كان العميل شخصًا أو كيانًا خاضعًا لعقوبات الأمم المتحدة
- الكيانات المملوكة لأشخاص خاضعين لعقوبات الأمم المتحدة: يجب خلال عملية العناية الواجبة (CDD) تحديد المستفيدين الحقيقيين لتلك الكيانات وفحصهم ومقارنتهم مقابل قوائم العقوبات المالية المستهدفة.
- مخاطر أنشطة العميل: العملاء الذين يشاركون في إنتاج سلع حساسة

للانتشار قد يشكلون مخاطر تمويل الانتشار.

• العوامل الجغرافية: موقع إقامة العميل ومكان ممارسة أعماله.

عملية الفحص

على أساس مستمر

• التصنيفات الإضافية.

• فحص قاعدة بيانات العملاء مقابل التحديثات الجديدة على قوائم العقوبات.

• يجب أن يتم تحديث القوائم يدوياً أو آلياً.

• يجب إجراء الفحص مقابل القوائم ذات الصلة عند:

• قبول العميل.

• على أساس مستمر خلال العلاقة.

• عند اعتماد مجلس الأمن التابع للأمم المتحدة (UNSC) لتدابير عقوبات مالية مستهدفة جديدة أو توسيع التدابير القائمة بما في ذلك تبني نظام عقوبات جديد بموجب الفصل السابع من ميثاق الأمم المتحدة.

13 - حفظ السجلات

يجب على سماسرة العقار الاحتفاظ بالسجلات لمدة ٥ سنوات وفقاً لقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. يتضمن حفظ السجلات إنشاء سجلات كاملة ودقيقة وتخزينها وإدارتها. تشمل السجلات الخاضعة لمتطلبات حفظ السجلات ما يلي:

أ- يجب الاحتفاظ بمعلومات تحديد هوية العملاء والتحقق منها والسجلات الداعمة المتعلقة بالعلاقات التجارية. ويشمل ذلك أيضاً سجلات الفحص للكشف عما إذا كان العميل شخصاً معرضاً سياسياً أو لفحصه مقابل قوائم العقوبات الدولية. كما يجب الاحتفاظ بأي معلومات سلبية يتم تحديدها فيما يتعلق بالعميل من خلال عمليات البحث عبر الإنترنت والتواصل مع العميل والمعلومات / المستندات التي يقدمها العميل كجزء من ملف اعرف عميلك

الخاص بالعميل (KYC)

ب) – المعلومات أو المواد الأخرى المتعلقة بغسيل الأموال وتمويل الإرهاب المحتملة التي لم يتخذ الوسيط العقاري إجراء بناء عليها، مع سبب عدم اتخاذ أي إجراء آخر.

ت) – سجلات المعاملات.

ث) – المعاملات المشبوهة المبلغ عنها والتحليلات الداخلية المتعلقة بالمعاملة.

ج) سجلات تدريب الموظفين.

ح) الاتصال بين الوسيط العقاري والجهات المختصة ذات الصلة.

14 - التدريب

يجب على سماسرة العقار التأكد من أن جميع الموظفين المعنيين يخضعون لتدريب مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب بما يتناسب مع مسؤولياتهم. يجب أن يهدف التدريب إلى تعزيز الوعي بمخاطر غسيل الأموال وتمويل الإرهاب في القطاع القانوني بشكل عام والإجراءات الداخلية الخاصة بالوفاء بالتزامات مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب. تشمل موضوعات التدريب الرئيسية ما يلي:

أ. نقاط ضعف القطاع القانوني فيما يخص غسيل الأموال وتمويل الإرهاب.

ب. المتطلبات المحددة المتعلقة بإجراءات العناية الواجبة للعميل، والحالات التي يُطلب فيها تنفيذ هذه الإجراءات، ونوعية المعلومات التي يجب طلبها من العميل.

ج- الإجراءات القائمة الخاصة بتحديد الأشخاص المعرضين سياسياً.

د- وصف إجراءات العناية الواجبة المعززة (EDD) المطبقة على العملاء ذوي المخاطر العالية.

هـ- كيفية تحديد المعاملات غير العادية، والإشارات التحذيرية أو العلامات الحمراء التي يجب أخذها بعين الاعتبار عند اكتشاف الأنشطة المشبوهة والبالغ عنها.

أمثلة على محتوى برنامج التدريب والمواضيع الرئيسية التي سيتم تغطيتها

- سياسات وإجراءات مكافحة غسيل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب: نظرة عامة على الضوابط الداخلية والسياسات والإجراءات المصممة لمنع غسيل الأموال وتمويل الإرهاب
- التدابير الأساسية للالتزام بما في ذلك:
 - متطلبات التعرف على العملاء وإجراءات العناية الواجبة.
 - التزامات حفظ السجلات وسياسات الاحتفاظ بالبيانات.
 - التعرف على المعاملات المشبوهة والبالغ عنها للجهات المختصة.
 - المتطلبات القانونية والتنظيمية
 - التزامات الإبلاغ (مثل تقديم تقارير المعاملات المشبوهة)
 - الامتثال لتدابير العقوبات وتجميد الأصول.
 - الالتزامات المتعلقة بالأشخاص المعرضين سياسياً (PEPs) والعملاء ذوي المخاطر العالية.
- فهم مخاطر غسيل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح
- التعرف على نقاط الضعف الخاصة بالقطاع العقاري التي تجعله جذاباً لغسيل الأموال وتمويل الإرهاب
- التعرف على العلامات الحمراء التحذيرية في معاملات العقارات ذات الصلة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسلح
- تقييم مدى تعرض النشاط التجاري للمخاطر وتنفيذ نهج قائم على المخاطر.
- العقوبات والعواقب المترتبة على عدم الامتثال
- العقوبات الإدارية والمدنية والجنائية الناتجة عن انتهاكات مكافحة غسيل الأموال.

- الأضرار التي قد تلحق بالسمعة والعواقب المالية الناتجة عن خروقات الالتزام بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- التعامل مع العملاء والمعاملات عالية المخاطر
- كيفية التعرف على السلوكيات المحتملة المشبوهة والتعامل معها.
- الخطوات الواجب اتخاذها عند مواجهة معاملات غير اعتيادية أو عملاء ذوي المخاطر العالية.
- آلية تصعيد المخاوف وتقديم تقارير المعاملات المشبوهة.
- الأدوار والمسؤوليات والمساءلة الخاصة بالموظفين
- المسؤوليات الفردية لمساسة العقار، ومسؤولي الامتثال، والموظفين في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- التوقعات المتعلقة بالامتثال للسياسات الداخلية والالتزامات التنظيمية.
- أهمية الحفاظ على النزاهة المهنية والسلوك الأخلاقي.
- الاتجاهات الناشئة والتطورات الجديدة في غسل الأموال وتمويل الإرهاب
- آخر المستجدات المتعلقة بأنماط وأساليب وتقنيات غسل الأموال وتمويل الإرهاب المستخدمة.
- التهديدات الناشئة مثل:
- معاملات العقارات باستخدام العملة الرقمية.
- أساليب التهرب من العقوبات عبر الاستثمارات العقارية.
- استخدام الهياكل المؤسسية المعقدة لإخفاء الملكية الحقيقية.
- قائمة التحقق للعناية الواجبة (CDD) لمساسة العقار

1 - تحديد هوية العميل:

- جمع والتحقق من بيانات الاسم الكامل، العنوان، وتاريخ المجالد (للأفراد).

- الحصول على تفاصيل الكيانات القانونية مثل رقم التسجيل، الاسم، العنوان، وأسماء المديرين (للكيانات)
- فحص هيكل الملكية لتحديد المالك المستفيدين (للكيانات القانونية والصناديق الائتمانية)
- التأكد من الأهلية القانونية للعميل لإبرام العقود والمعاملات.

2 - التحقق من هوية العميل

- استخدام مصادر موثوقة ومستقلة للتحقق من المعلومات المقدمة من العميل
- للأفراد: بطاقة هوية حكومية مثل جواز السفر، رخصة القيادة، أو البطاقة المدنية.
- للكيانات القانونية: شهادة تأسيس، عقد التأسيس، وإثبات العنوان. يجب التأكد من أن الوثائق سارية ومحدثة.

3 - الغرض وطبيعة العلاقة التجارية

- تحديد الغرض والطبيعة المقصودة للعلاقة أو المعاملة.
- فهم مصدر الأموال ومصدر الثروة (خاصةً للعملاء ذوي المخاطر العالية).
- توثيق الأنشطة أو المعاملات المتوقعة.

4 - فحص العميل

- إجراء فحص للعميل والمالك المستفيدين والأطراف المرتبطة مقابل:
- قوائم العقوبات الوطنية والدولية.
- قواعد بيانات الأشخاص المعرضين سياسياً (PEPs).
- توثيق نتائج الفحص والإجراءات الإضافية عند وجود تطابقات.
- تسجيل تاريخ ووقت إجراء الفحص.

5 - تقييم مخاطر العميل

- تقييم مستوى المخاطر المرتبطة بالعميل.
- تطبيق إجراءات العناية الواجبة المعززة (EDD) على العملاء ذوي المخاطر العالية.

6 - حفظ السجلات

- الاحتفاظ بنسخ من جميع الوثائق الخاصة بإجراءات العناية الواجبة لمدة لا تقل عن خمس سنوات، وتشمل
- وثائق التعريف.
- سجلات تقييم المخاطر.
- تقارير مراقبة المعاملات.
- أي مراسلات متعلقة بعلاقة العميل
- إدارة مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب
- قائمة التحقق للعناية الواجبة. المشددة (EDD) لسماسة العقار

1 - الحصول على معلومات عن نشاط العميل:

- تحديد السبب المحدد لطلب العميل للخدمات القانونية (مثل تأسيس شركة، إدارة صندوق ائتماني، شراء عقار، إجراء قانوني... إلخ).
- فهم طبيعة، نطاق، وحجم أنشطة العميل في العلاقة.
- تسجيل الغرض المصرح به من العميل لزيادة الشفافية.
- جمع تفاصيل العمليات التجارية والمجالات ذات الصلة وأنماط المعاملات المعتادة.
- تأكيد نشاط العميل باستخدام مستندات داعمة مثل: العقود، الفواتير، البيانات المالية، أو السجلات العامة

2 - جمع معلومات عن مصدر المال:

• تحديد أصل الأموال أو سبب حيازتها. يجب ألا يقتصر إثبات مصدر الأموال على معرفة المؤسسة المالية التي تم تحويل الأموال منها، بل يجب التحقق من المصدر الفعلي للأموال.

• تقييم مدى اتساق العلاقة التجارية بشكل مستمر مع ملف تعريف العميل، وطبيعة الخدمات المقدمة، وفهم الكيان لمصدر ثروة العميل والمالك المستفيد.

3 - جمع معلومات عن مصدر الثروة:

• فهم الصورة العامة لثروة العميل بالكامل وكيفية تكوين هذه الثروة بمرور الوقت، ويمكن الحصول على هذه المعلومات إما مباشرة من العميل أو عبر مصادر عامة متاحة.

• طلب مستندات داعمة عندما توجد شكوك بشأن صحة معلومات معينة مقدمة من العميل، أو عند التعامل مع مخاطر عالية مثال: شخص معرض سياسياً من دولة ذات مخاطر فساد (عالية).

• تقييم مدى مشروعية ومعقولية ثروة العميل.

4 - التحقق من مصدر الأموال ومصدر الثروة:

• الاعتماد على مصادر موثوقة، مصدر عام أو طرف ثالث خاص موثوق به.

• أعدت ودُفقت وفقاً لمبادئ المحاسبة المقبولة عموماً (GAAP) بيانات مالية.

• مستندات رسمية صادرة عن جهات حكومية أو محاكم أو سلطات محلية.

• مستندات صادرة عن جهات/مهنيين خاضعين لإشراف مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب

5 - إجراء فحص وتدقيق:

• تنفيذ فحص موسع مقابل قوائم العقوبات، القوائم السوداء، والأخبار السلبية.

• التحقيق في الروابط المحتملة مع كيانات أو أفراد معروفين بالضلوع في جرائم مالية



وزارة التجارة والصناعة

Ministry of Commerce & Industry

دولة الكويت | State of Kuwait



وزارة التجارة والصناعة
Ministry of Commerce & Industry
دولة الكويت | State of Kuwait



وزارة التجارة والصناعة

Ministry of Commerce & Industry

دولة الكويت | State of Kuwait

جمال الدين



وزارة التجارة والصناعة
Ministry of Commerce & Industry
State of Kuwait | دولة الكويت

وسائل التواصل مع وزارة التجارة والصناعة

بدالة الوزارة



22 48 0000

وزارة التجارة والصناعة



@mociq8

صندوق البريد



Safat 2944

وزارة التجارة والصناعة



@mociq8

الموقع الإلكتروني لوزارة التجارة والصناعة

الموقع الإلكتروني لوزارة التجارة
www.moci.gov.kw

