

التزامات الإبلاغ لقطاع سمسارة العقارات في حال وجود شبكات غسل الأموال أو تمويل الإرهاب

1 مقدمة

1. 1 من المهم حماية الكويت من غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار. ويمكن لمثل هذه الأنواع من الجرائم أن تقوض الاستقرار الاقتصادي والأمن في البلاد، نظراً لأن هذه الجرائم تدعم الجريمة المنظمة والإرهاب، وتضعف نزاهة النظام المالي الكويتي وغيره من الأعمال والمهن المهمة. تلعب المهن المشاركة في بيع وشراء العقارات دوراً مهماً في حماية الكويت من هذه الأنواع من الجرائم.

2. 1 المهن العقارية المشمولة بالتشريعات المتعلقة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب

3. 1 تنص المادة 1 من القانون رقم 106 لسنة 2013 بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على أن القانون يشمل "سمسارة العقارات" و " المحامون والمهنيون القانونيون المستقلون والمحاسبون المستقلون " عند إعداد أو تنفيذ أو إجراء معاملات للعملاء فيما يتعلق بـ "شراء أو بيع العقارات". ويُشار فيما يلي إلى هذه المهن ببساطة باسم "سمسارة العقارات".

4. 1 ما هو غسيل الأموال؟

5. 1 غسيل الأموال هو عملية إخفاء مصادر الأموال التي تم الحصول عليها بشكل غير قانوني لجعلها تبدو كما لو كانت تأتي من مصادر مشروعة. وبالتالي يرتبط غسل الأموال دائماً بجريمة أولية تدر العائدات، وهي ما يُعرف بالجريمة الأصلية. وقد تكون أساليب غسل الأموال بسيطة جداً أو معقدة للغاية. ومن الأمثلة على العمليات البسيطة: تجزئة مبالغ كبيرة من النقود إلى مبالغ أصغر وإيداعها في حساب بنكي، أو نقل الأموال عبر الحدود، أو شراء سلع باهظة الثمن مثل الأعمال الفنية أو المعادن والأحجار الثمينة. أما العمليات المعقدة فقد تشمل طبقات معقدة من المعاملات المالية مثل تحويل النقد إلى أدوات مالية أو استخدام شركات وهمية خارجية لإخفاء مصدر العائدات.

6. 1 ما هو تمويل الإرهاب؟

7. 1 تمويل الإرهاب هو عملية جمع أو نقل أو استخدام الأموال بشكل مباشر أو غير مباشر لدعم الأنشطة الإرهابية أو الأفراد أو المنظمات الإرهابية. يمكن استخدام هذه الأموال لأغراض مختلفة، بما في ذلك التخطيط للهجمات،



وتجنيد الأعضاء، ونشر الدعاية، والحصول على الأسلحة، وإنشاء شبكات أو ملاذات آمنة. يمكن أن تأتي الأموال أو الأصول المستخدمة في الإرهاب من مصادر قانونية وغير قانونية، مما يجعل اكتشافها صعبا.

8.1 ما هي الاختلافات الرئيسية بين غسل الأموال وتمويل الإرهاب؟

9.1 اشتراطات العناية الواجبة للعملاء (CDD) التي يجب على ما يسمى بالكيانات الملزمة، بما في ذلك سماسرة العقارات، الامتثال لها، متشابهة إلى حد كبير سواء في حالات غسيل الأموال أو تمويل الإرهاب، حيث يمكن أن يخطئ النظام المالي والأعمال والمهن الأخرى ذات الصلة (مثل سماسرة العقارات) من قبل كلا النوعين من المجرمين من غاسلي الأموال وممولو الإرهاب. ومع ذلك، هناك اختلافات بين نوعي الجرائم الخطيرة من ناحية المفاهيم، بعضها موضح في الجدول أدناه:

تمويل الإرهاب	غسل الأموال	
تمويل الأنشطة الإرهابية، لأسباب سياسية أو أيديولوجية على سبيل المثال.	الأرباح المالية و / أو تمويل الجرائم الجديدة.	الحافز
يمكن أن يكون التمويل من خلال مصادر قانونية وغير قانونية.	دائما جريمة أصلية أساسية تدر العائدات.	مصدر الأموال
وبصفة عامة، هناك حاجة إلى مبالغ أقل للأنشطة الإرهابية، ولذلك غالبا ما تكون المعاملات أصغر وبالتالي يصعب اكتشافها.	غالبا ما ينطوي على مبالغ كبيرة من المال.	المبالغ المعنية
غالبا ما يستخدم طرقا أبسط ويصعب اكتشافها، مثل التحويلات البنكية الصغيرة، أو تهريب النقود أو التمويل الجماعي أو المنظمات الصورية مثل الجمعيات الخيرية.	توجد مخططات غسيل أموال بسيطة ومعقدة، لكن غاسلي الأموال المحترفين غالبا ما يستخدمون المعاملات المعقدة والشركات الوهمية والحسابات الخارجية والاستثمارات لجعل الأموال تبدو شرعية.	طرق الإخفاء

2 مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب المرتبطة بالقطاع العقاري

1.2 وتعد مجموعة العمل المالي (FATF) أهم جهة عالمية في وضع المعايير فيما يتعلق بمكافحة غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب. في المذكرة الإرشادية الصادرة في يوليو 2022 حول النهج القائم على المخاطر في

قطاع العقارات، كتبت مجموعة العمل المالي أن العقارات هي خيار شائع للاستثمار، ولكنها تجذب أيضا المجرمين الذين يستخدمون العقارات في أنشطتهم غير المشروعة أو لغسل أرباحهم الإجرامية، حيث تسمح لشبكات المجرمين بالازدهار والنمو باستخدام أرباح أنشطتهم غير القانونية، مما يؤثر على المجتمع ويقوض سيادة القانون. وفي بعض البلدان، تساهم هذه الممارسات أيضا في رفع أسعار العقارات، مما يجعل المساكن غير متاحة للكثيرين، فضلا عن زيادة تحفيز النشاط الإجرامي. تظهر تقييمات مجموعة العمل المالي أن القطاع العقاري غالبا ما يكون لديه فهم ضعيف لهذه المخاطر ويفشل بانتظام في التخفيف من حدتها. يحتاج القطاع إلى اتخاذ التدابير المناسبة للتخفيف من هذه المخاطر بشكل مناسب، ويشمل ذلك تدابير العناية الواجبة الفعالة للعملاء.

2. 2 كما تم تناول مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب فيما يخص القطاع العقاري في التقييم الوطني لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب في يونيو 2022 وفي تقرير التقييم المتبادل لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في الكويت (MER) المعتمد من قبل مجموعة العمل المالي في أكتوبر 2024.

3. 2 التقييم الوطني للمخاطر لدولة الكويت - يونيو 2022

اعتمدت الكويت في يونيو 2022 تقييما وطنيا للمخاطر بشأن غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وجاء فيه ما يلي بشأن قطاع العقارات بشكل عام:

"يُعد قطاع العقارات حجر الأساس في النظام الاقتصادي العالمي، نظراً 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 متطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وذلك نظراً لإمكانية استغلال قطاع العقارات كواجهة لغسل الأموال المتحصلة من الجرائم عبر استثمارات عقارية ضخمة."

4. 2 كما اشتمل التقييم الوطني للمخاطر على معلومات عن أطراف المعاملة العقارية، بالإضافة إلى طرق الدفع والتسجيل:

"تتم آلية 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 وقيمه من قبل المقيم العقاري والخبير الخاص بالإدارة."

5. 2 أما بالنسبة للمخاطر المحددة المرتبطة بالقطاع العقاري، فقد نص التقييم الوطني للمخاطر على ما يلي:

"إن مستوى مخاطر غسل الأموال التي يتعرض لها القطاع العقاري 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 القطاع العقاري، 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 ".

6.2 تقرير التقييم المتبادل لدولة الكويت - شهر أكتوبر 2024

7.2 تناول هذا التقييم مخاطر غسل الأموال (وتمويل الإرهاب) في قطاع العقارات من وجهات نظر مختلفة. بادئ ذي بدء، يذكر أن عدم وجود أي بلاغات من القطاع العقاري منذ عام 2019 هو مصدر قلق كبير، حيث قدمت الكويت دراسة حالة تثبت أن العقارات تم شراؤها بعائدات إجرامية. من ناحية أخرى، كما نص التقرير على أن هناك بعض الأمثلة الواضحة فيما يخص سياسات محددة للتعامل مع المخاطر، وعلى سبيل المثال، حظر شراء العقارات نقدا (باستثناء الدفعة المقدمة).

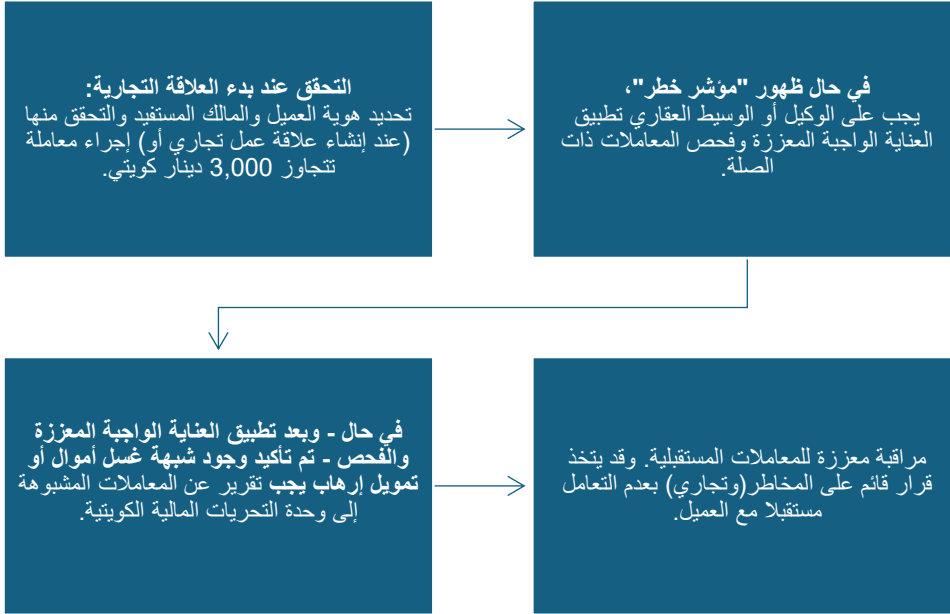
3 اشتراطات العناية الواجبة للعملاء (CDD) عالية المستوى لسماسرة العقارات ذات الصلة بالالتزامات المتعلقة بالإبلاغ

1.3 الأساس القانوني ذي الصلة

2.3 حددت المنظمات الدولية مثل مجموعة العمل المالي معايير للدول حول كيفية مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وهناك عدة أحكام مختلفة، وكثير منها ذو صلة بالالتزامات المتعلقة بالإبلاغ. وقد طبقت الكويت هذه المعايير في السياسات الوطنية وممارسات التعاون بين السلطات ذات الصلة والتشريعات. في الكويت، ويعد القانون رقم 106 لعام 2013 التشريع الأهم على الإطلاق، والذي يدعمه القرار الوزاري رقم (37) لسنة 2013 - اللائحة التنفيذية للحكم رقم 106 لسنة 2013.

3.3 اشتراطات العناية الواجبة للعملاء (CDD) عالية المستوى ذات الصلة المباشرة بالالتزامات المتعلقة بالإبلاغ

4.3 يمكن توضيح اشتراطات العناية الواجبة للعملاء (CDD) عالية المستوى لسماسرة العقارات ذات الصلة المباشرة بالالتزامات المتعلقة بالإبلاغ من خلال خطة الإجراءات التالي:



5.3 وفقاً للمادة 1 من القانون رقم 106 لعام 2013، من المتوقع أن يكون لـ "علاقة العمل التجاري" عنصر المدة. في الواقع، ربما نادراً ما يرى عنصر المدة هذا في القطاع العقاري الذي يتكون في الغالب من معاملات فردية. علاوة على ذلك، تنص المادة 6 من القانون رقم 106 لسنة 2013 صراحة على أن اشتراطات العناية الواجبة بالعميل في قطاع وكلاء والوسطاء العقاريين يجب أن تطبق "عندما يشاركون في معاملات تتعلق ببيع وشراء العقارات"، مما يؤدي إلى استنتاج مفاده أن الوكلاء والوسطاء العقاريين يشملهم القانون (بما في ذلك التزامات الإبلاغ) عند إجراء معاملات محددة. ولهذا السبب تم ذكر عبارة (عند إنشاء علاقة عمل تجاري أو) بين قوسين في المربع الأول أعلاه.

6.3 تم تحديد الحد الأدنى 3,000 دينار كويتي في القرار الوزاري رقم 37 لسنة 2013.

7.3 سيتم تحديد "مؤشرات الخطر" الخاصة بالوكلاء العقاريين والوسطاء أدناه تحت القسم 4 من المذكرة الإرشادية وسيتم ذكر التزام الإبلاغ بالتفصيل، بما في ذلك مفاهيم تقارير المعاملات المشبوهة ووحدة التحريات المالية، بمزيد من التفصيل في القسم 5.

8.3 تنص المادة 16 من القرار الوزاري على مهلة قدرها يومان لإبلاغ وحدة التحريات المالية بعد حدوث اشتباه (أو أسباب معقولة للاشتباه).

9.3 يمكن الاطلاع على مزيد من المعلومات حول اشتراطات العناية الواجبة للعملاء للقطاع العقاري في الكويت في [الرجوع إلى العناية الواجبة للعملاء في المذكرة الإرشادية]

4 مؤشرات الخطر لوجود غسل الأموال أو تمويل الإرهاب في القطاع العقاري

4.1 كما هو مذكور أعلاه في خطة الإجراءات، فإن ما يسمى بـ "مؤشر الخطر" يتطلب من الوكيل أو الوسيط العقاري إجراء العناية الواجبة المعززة وفحص المعاملة المعنية. يعبر "مؤشر الخطر" عن وجود علامة تحذيرية أو مؤشر يشير إلى أن المعاملة أو النشاط أو السلوك قد يكون مشبوها وقد يكون مرتبطا بغسيل الأموال أو تمويل الإرهاب أو الاحتيال أو الجرائم المالية الأخرى. لا تعني مؤشرات الخطر بشكل مباشر أن الجريمة قد ارتكبت، ولكنها تشير إلى الحاجة إلى مزيد من إجراءات العناية الواجبة والفحص.

4.2 تنص المادة 5 من القانون 106 لعام 2013 على الخصائص الرئيسية لمؤشرات الخطر:

(أ) معاملات كبيرة معقدة على نحو غير معتاد

(ب) أنماط غير معتادة من المعاملات التي لا توجد لها أغراض أو أهداف اقتصادية أو مشروعة واضحة

4.3 من الممكن أن تكون المعاملات المعنية عبارة عن معاملات تحيد عن سلوك العمل المعتاد أو العميل، أو معاملات لا تتطابق مع ملف تعريف العميل المعروف أو التاريخ المالي أو معايير المجال، أو المعاملات التي لا يقدر العميل تقديم تفسير واضح أو منطقي لها، أو معاملات ذات صلة بولايات قضائية عالية المخاطر.

4.4 تعتمد مؤشر الخطر على القطاع أو المهنة المعنية. حتى داخل قطاع أو مهنة معينة (في هذه الحالة سماسرة العقارات في الكويت)، تعتمد مؤشرات الخطر على الإطار التشريعي والمالي والتجاري والإنتاجي.

4.5 بالنسبة لسماسرة العقارات العقاريين في الكويت، قد تكون مؤشرات الخطر التالية لغسيل الأموال وتمويل الإرهاب مهمة أو ذات صلة، ونعيد مرة أخرى أن ذلك يعتمد على الأنشطة التي يقوم بها الوكيل / الوسيط في كل حالة فردية:

(أ) مؤشرات الخطر المتعلقة بالعملاء

(ب) مؤشرات الخطر المتعلقة بالمعاملات

(ج) مؤشرات الخطر المتعلقة بالممتلكات

(د) مؤشرات الخطر المتعلقة بالولايات القضائية

(هـ) مؤشرات الخطر المتعلقة بالتمويل والقروض

(و) مؤشرات الخطر المتعلقة بتمويل الإرهاب

4.6 مؤشرات الخطر المتعلقة بالعملاء

4.7 السلوك غير المعتاد للمشتري:

- يرفض المشتري تقديم تفاصيل شخصية أو تجارية.
- استخدام الهياكل المؤسسية المعقدة أو الصناديق الاستثمارية أو الكيانات الخارجية لإخفاء الملكية.
- المشتري هو شخص معرض سياسيا (PEP) أو لديه صلات بأفراد أو كيانات عالية الخطورة.
- استخدام مستندات مزورة أو مضللة.
- عدم الرغبة في الكشف عن الملكية المستفيدة.

8.4 الملف الشخصي غير المتسق للعميل:

- ليس لدى المشتري مصدر دخل واضح ومع ذلك يشتري عقارات عالية القيمة.
- لا يتناسب نشاط المشتري المهني أو التجاري مع قيمة المعاملة.
- المشتري متردد في الكشف عن مصدر الأموال.

9.4 الاستخدام غير المعتاد لأطراف ثالثة:

- تتم المعاملة من خلال مشتر أو وسيط بالوكالة دون سبب واضح.
- لا يرتبط الطرف الثالث بالمشتري ولكنه يمول عملية الشراء.
- يقوم مكتب محاماة أو محاسب أو وكيل عقارات بإجراء عملية الشراء نيابة عن المشتري دون تفسير واضح.

4.1.0 مؤشرات الخطر المتعلقة بالمعاملات

4.1.1 طرق الدفع غير المعتادة:

- استخدام مبالغ نقدية كبيرة (في الكويت دفعات أولى فقط) أو سندات مالية لحاملها.
- دفعات متعددة من حسابات أو ولايات قضائية مختلفة.
- الدفع من خلال العملات المشفرة أو المؤسسات المالية غير المنظمة.

1 2.4 العقارات المبالغ فيها أو المقومة بأقل من قيمتها الحقيقية:

- يتم شراء العقار أعلى أو أقل بكثير من القيمة السوقية دون سبب منطقي.

- يتم إعادة بيع الممتلكات بسرعة (التقليب) بسعر أعلى أو أقل بكثير.
- الاستخدام غير المعتاد لطرق التقييم غير التقليدية.

1 3.4 هيكلية المدفوعات:

- يتم تقسيم المدفوعات إلى معاملات أصغر دون تفسير منطقي
- مدفوعات متعددة من مصادر مختلفة أو أفراد مختلفة لعقار واحد.
- استخدام عدة مؤسسات مالية لأجزاء مختلفة من نفس المعاملة.

4.1 4 مؤشرات الخطر المتعلقة بالممتلكات

4.1 5 المعاملات العقارية عالية المخاطر:

- شراء العقارات الفاخرة أو العقارات التجارية في المناطق ذات الطلب المرتفع دون غرض تجاري واضح.
- شراء المشتري عقارات متعددة في فترة قصيرة دون سبب واضح.
- تظل الممتلكات شاغرة أو غير مستغلة أو غير مشغولة لفترة طويلة.

1 6.4 عمليات الشراء أو البيع المتكررة:

- إعادة البيع السريع (التقليب) للعقار بدون فائدة اقتصادية حقيقية.
- بيع أو نقل العقار بأسعار مصطنعة إلى الأقارب.

1 7.4 مؤشرات الخطر المتعلقة بالولايات القضائية

1 8.4 المواقع عالية المخاطر:

- المشتري من ولاية قضائية ذات لوائح ضعيفة لأنظمة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بما في ذلك البلدان التي صنفتها مجموعة العمل المالي على أنها تعاني من أوجه قصور استراتيجية في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

- يكون مصدر الأموال من المراكز المالية أو الملاذات الضريبية بالخارج.

1 9.4 المعاملات غير المعتادة عبر الحدود:

- يتم تحويل الأموال من البلدان عالية المخاطر أو من خلال ولايات قضائية متعددة.

- لدى المشتري علاقات تجارية مع الدول أو الكيانات الخاضعة للعقوبات.
- تتم المدفوعات من خلال العلاقات المصرفية المراسلة في الولايات القضائية ذات اللوائح التنظيمية الضعيفة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بما في ذلك البلدان التي صنفتها مجموعة العمل المالي على أنها تعاني من أوجه قصور استراتيجية في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

2 0 .4 مؤشرات الخطر المتعلقة بالتمويل والقروض

2 1 .4 إجراءات الرهن العقاري أو القروض غير المعتادة:

- يسدد المشتري الرهن العقاري بسرعة غير معتادة (على سبيل المثال، دفع المبلغ الإجمالي على دفعة واحدة).
- يأتي القرض من المقرضين غير التقليديين، بما في ذلك الكيانات الأجنبية أو الخاصة.
- المشتري ليس لديه دخل واضح، ولكنه يحصل على رهن عقاري كبير.

2 2 .4 إجراءات إيجار غير معتادة:

- يدفع المستأجر الإيجار مقدماً لفترة طويلة.
- تأتي مدفوعات الإيجار من أطراف ثالثة ليس لها صلة بالعقار.
- الإيجار أعلى أو أقل بكثير من سعر السوق.

2 3 .4 مؤشرات الخطر المتعلقة بتمويل الإرهاب

2 4 .4 استخدام المنظمات غير الربحية أو الجمعيات الخيرية:

- الممتلكات مملوكة أو ممولة من قبل منظمة غير ربحية أو مؤسسة خيرية ذات تدفقات مالية غير واضحة.
- تستخدم التبرعات من المناطق عالية المخاطر لشراء العقارات.

2 5 .4 الأنشطة التجارية غير المعتادة:

- استخدام العقار لأعمال لا تمارس نشاطاً تجارياً حقيقياً.

- استخدام العقار للوجستيات أو الاجتماعات أو كمأوى آمن مرتبط بأنشطة إرهابية مشتبه بها.

5 فحص المعاملات المشبوهة والإبلاغ عنها

1. 5 كما ذكر أعلاه في القسم 3، يستنتج من المادة رقم 5 من القانون رقم 106 لعام 2013، أن المعاملة تحتاج إلى مزيد من الفحص إذا كانت معقدة وكبيرة بشكل غير معتاد أو إذا كان هناك نمط من المعاملات ليس له غرض أو هدف اقتصادي أو قانوني واضح له. تستخدم مؤشرات الخطر لتحديد ما إذا كانت هناك تلك الفحص ضرورياً.
2. 5 وعادة ما يتم إجراء الفحص وفقاً للمادة 5 من قبل وحدة المخاطر أو الامتثال في الكيان التجاري، أي من قبل الموظفين المتخصصين المطلعين على مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وإذا تم تقييم أن المعاملة مشبوهة، فعادة ما يتم تصعيد ورفع هذا التقييم إلى التسلسل الإداري الرسمي بخصوص العقار أو الوسيط، وعادة ما يتخذ القرار الرسمي بتقديم تقرير إلى وحدة التحريات المالية من قبل أشخاص أعلى في التسلسل الإداري الرسمي. وفي بعض الكيانات المبلغة توجد لجنة مخصصة لهذا الغرض، ومع ذلك، نظراً لحجمها المعتاد، ربما لا يكون هذا هو الحال بالنسبة لوكلاء العقارات أو السماسرة، حيث يتخذ المدير أو المالك القرار عادة.
3. 5 لا تحدد التشريعات الحد الأقصى للجدول الزمني للفحص، كما لا يوجد جدول زمني محدد للتصعيد واتخاذ القرار الرسمي من قبل التسلسل الإداري للشركة. ومع ذلك، من الواضح أنه يجب الانتهاء من هذه العمليات في أسرع وقت ممكن.

4. 5 الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة

5. 5 عندما يتخذ الوكيل العقاري أو الوسيط قراراً رسمياً باعتبار المعاملة مشبوهة، عليه أن يرسل تقريراً عن المعاملات المشبوهة إلى وحدة التحريات المالية الكويتية. ويجب على سماسرة العقارات العقاريين الإبلاغ "دون تأخير" عن المعاملات المشبوهة أو محاولات إجراء المعاملات المشبوهة.
6. 5 عبارة "دون تأخير" تعني أن المهلة ضيقة جداً، حيث أنه على أية حال يجب إرسال التقرير خلال يومين عمل كحد أقصى من وقت ظهور الاشتباه (أو الأسباب المعقولة للاشتباه) (انظر المادة 16 من القرار الوزاري رقم 37 لعام 2013).
7. 5 ويترتب صراحة على كل من المادة 12 من القانون رقم 106 لسنة 2013 والمادة 15 من القرار الوزاري رقم 37 لسنة 2013 أنه يجب الإبلاغ عن الاشتباه "بغض النظر عن قيمته". وفي هذا السياق، ينبغي مراعاة قيمة الحد الأدنى وهي 3,000 دينار كويتي حسب المادة 6 من القرار الوزاري، مما يعني أنه في الواقع قد تكون هناك حاجة إلى تقرير المعاملة المشبوهة حتى إن لم يقم الوكيل العقاري أو الوسيط بعد بإجراء العناية الواجبة بالعمل (CDD).

8.5 لا يعد تقرير المعاملات المشبوهة بلاغا أو شكوى رسمية للشرطة بحد ذاته، ولا يمكن استخدامه من قبل سلطات إنفاذ القانون أو النيابة كدليل على ارتكاب فعل إجرامي، بل هو جزء من المعلومات الاستخباراتية التي تستخدمها وحدة التحريات المالية في عملها.

9.5 عادة ما توضح تقارير المعاملات المشبوهة بالتفصيل ما يلي:

أ. بيانات العميل المعني، أي الاسم والعنوان والهوية والمهنة وما إلى ذلك.

ب. تفاصيل المعاملة المعنية، أي المبلغ والعملة والتاريخ والطريقة والأطراف المعنية والغرض وما إلى ذلك.

ج. جميع المعلومات المتعلقة بالفحص الذي أدى إلى إعداد التقارير، بما في ذلك التحليل

د. سبب الاشتباه، أي شرح "مؤشرات الخطر" (يسمى هذا الجزء من التقرير بالسردية).

هـ. الوثائق الداعمة (إن وجدت)، مثل وثائق المعاملات، ونسخ من مستندات العناية الواجبة وما إلى ذلك.

10.5 من المهم التنويه إلى أنه من غير القانوني إبلاغ العميل بأنه تم تقديم تقرير المعاملات المشبوهة إلى وحدة التحريات المالية - وهو ما يعرف بـ "التنبيه المسبق" أو Tipping Off.

11.5 دور وحدة التحريات المالية الكويتية

12.5 الأساس القانوني لوحدة التحريات المالية هو المادة 16 من القانون 106 لعام 2013، والتي تنشأ بموجبها وحدة تسمى "وحدة التحريات المالية الكويتية". ووحدة التحريات المالية هي كيان قانوني مستقل وتكون الوحدة المسؤولة عن تلقي وطلب وتحليل ونشر المعلومات المتعلقة بعبادات الجريمة المشتبه فيها أو الأموال المتعلقة بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو المرتبطة بها أو التي سيتم استخدامها في ذلك، ولا تكون وحدة التحريات المالية جهة لإنفاذ القانون بل هي جهة إدارية.

13.5 يجب الإبلاغ باستخدام تقارير المعاملات المشبوهة المقدمة إلى وحدة التحريات المالية عبر منصة رقمية تسمى GoAML، والتي تلتزم جميع الكيانات المبلغة في الكويت باستخدامها.

14.5 تجري وحدة التحريات المالية تحليلا استراتيجيا للموضوعات الهامة المتعلقة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب. وتجري وحدة التحريات المالية أيضا تحليلا تشغيليا لتقارير المعاملات المشبوهة الواردة من سماسرة العقارات والمهن الأخرى المشمولة بالقانون 106 لعام 2013، وخصوصا القطاع المالي. عندما يؤكد التحليل التشغيلي الذي أجرته وحدة التحريات المالية وجود شبهة فعلية تخص غسل الأموال أو تمويل الإرهاب، وفقا للقانون رقم 106 لعام 2013 يجب إرسال تقرير إحالة إلى النيابة العامة. وغالبا ما تُكلف النيابة إدارة غسل الأموال أو إدارة تمويل الإرهاب في وزارة الداخلية بالتحقيقات الأولية، ومجموعة الأدلة، ثم تقرر النيابة ما إذا كانت ستوجه الاتهام أو لا.



1 5 . 5 كما تتولى وحدة التحريات المالية المسؤولية عن تحديد البلدان عالية المخاطر وتحديد التدابير التي يتعين تطبيقها فيما يتعلق بهذه البلدان.

1 6 . 5 يحق للوحدة الحصول على أي معلومات إضافية تراها ضرورية لتنفيذ مهامها من أي شخص خاضع للالتزام الإبلاغ بموجب القانون رقم 106 لعام 2013.

مدير ادارة مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب

سره بداح الجعفي
مدير ادارة مكافحة غسل الاموال
وتمويل الارهاب