



الضوابط والإجراءات التنظيمية للامتثال بمتطلبات إدارة مكافحة غسل الأموال وتمويل لقطاع السمسرة العقارية :

• حظر التعاملات النقدية في الصفقات العقارية:

يحظر على الشركات والمؤسسات التي تزاوّل مهنة السمسرة العقارية والوسطاء العقاريين قبول أو استلام أو تسليم أي مبالغ نقدية مرتبطة بالصفقة العقارية، بما في ذلك العربون والدفعات المقدمة وأي مبالغ أخرى متصلة بالصفقة، سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة .

ويجب سداد جميع المبالغ من خلال القنوات المصرفية المعتمدة أو وسائل الدفع الإلكترونية القابلة للتتبع، ولا يجوز للوسيط العقاري تسهيل أي ترتيب يهدف إلى تجاوز هذا الحظر أو إخفاء طريقة السداد الفعلية.

• إجراءات العناية الواجبة وتحديد هوية العميل والمستفيد الفعلي (CDD/KYC)

يجب تطبيق إجراءات العناية الواجبة والتحقق من هوية أطراف الصفقة العقارية والمستفيد الفعلي قبل إجراء المعاملة، والحصول على المستندات السارية، وتشمل:

- البطاقة المدنية.
- جواز السفر أو وثيقة السفر.
- الرخصة التجارية للأشخاص الاعتبارية المسجلة في دولة الكويت، والمستندات الرسمية المعتمدة للمنشآت الخارجية.
- الوكالة أو المستند المثبت لصفة الممثل أو الوكيل، عند وجوده.

ويجب التحقق مما إذا كان العميل يتصرف لحسابه الشخصي أو نيابة عن مستفيد فعلي آخر. وفي حال تصرفه نيابة عن شخص آخر، يجب تحديد هوية المستفيد الفعلي والتحقق منها من مصادر موثوقة وفهم طبيعة العلاقة بينهما والاحتفاظ بالمستندات المؤيدة لذلك.

ويحظر التعامل مع عميل مجهول الهوية أو باسم وهمي، كما لا يجوز إتمام المعاملة إذا تعذر التحقق من هوية العميل أو المستفيد الفعلي.

• السياسات وتقييم المخاطر والعناية الواجبة المشددة (EDD)

يجب أن تتوافر لدى المنشأة سياسات وإجراءات وتقييم مخاطر لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب تتناسب مع حجم وطبيعة ونطاق نشاطها ومستوى مخاطر عملاتها وخدماتها، مع تحديثها دورياً وإتاحتها لوزارة التجارة والصناعة عند الطلب.

وفي الحالات عالية المخاطر (إذا كان البائع أو المشتري أو أحد أطراف البيعة معرض سياسي أو أصحاب الثروات)، يجب تطبيق تدابير العناية الواجبة المشددة، بما في ذلك الحصول على معلومات إضافية عن العميل والمستفيد الفعلي، والتحقق من مصدر الأموال ومصدر الثروة أو الأصول عند الاقتضاء، وفهم الغرض والمبرر الاقتصادي للصفقة، وطلب المستندات الإضافية اللازمة وتطبيق المراقبة المشددة.

وتشمل الحالات عالية المخاطر، على سبيل المثال، الأشخاص المعرضين سياسياً (PEPs)، وأصحاب الثروات، والعملاء غير المقيمين، والهياكل المعقدة دون مبرر اقتصادي واضح، والمعاملات غير الاعتيادية أو التي لا تتم بحضور العميل شخصياً.



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

وبالنسبة للأشخاص المعرضين سياسيًا، يجب الحصول على موافقة الإدارة العليا قبل إنشاء علاقة العمل أو الاستمرار فيها، واتخاذ التدابير اللازمة لتحديد مصدر الأموال والثروة، وتطبيق مراقبة مشددة ومستمرة.

• نظام الوسيط العقاري الإلكتروني

تلتزم الشركات والمؤسسات والوسطاء العقاريون باستخدام نظام الوسيط العقاري الإلكتروني المعتمد من وزارة التجارة والصناعة، وتسجيل وتوثيق جميع المعاملات العقارية من خلاله وفق الإجراءات المعتمدة.

ولا يعفي تسجيل الصفقة في النظام من الالتزام بإجراءات العناية الواجبة وتقييم المخاطر والتحقق من هوية العميل والمستفيد الفعلي.

• الإبلاغ عن العمليات المشبوهة ومؤشرات الاشتباه

عند وجود أي مؤشر اشتباه في معاملة عقارية أو محاولة لإجراء معاملة، بصرف النظر عن قيمتها، يجب إخطار وحدة التحريات المالية الكويتية من خلال نظام goAML خلال مدة لا تتجاوز يومي عمل، ويحظر إبلاغ العميل أو الغير بأنه تم أو سيتم تقديم إخطار.

ويجب على مراقب الالتزام والموظفين الاطلاع بصورة مستمرة على مؤشرات الاشتباه الخاصة بقطاع العقار المنشورة على الموقع الرسمي للوزارة وبوابة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ومتابعة آخر تحديثاتها.

ومن أبرز مؤشرات الاشتباه التي تستوجب المزيد من الفحص:

1. معاملات متكررة تشمل المجموعة ذاتها من الأفراد أو الشركات أو الوسطاء أو العقارات.
2. يتسم العميل بدرجة عالية من التكتم أو المراوغة فيما يتعلق بمصدر الأموال.
3. 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.
4. حدوث تغييرات مفاجئة أو غير مبررة في ترتيبات التمويل.

• منصة goAML ومراقب الالتزام

يكون مراقب الالتزام مسؤولاً عن متابعة التسجيل واستخدام منصة goAML، والاطلاع على التعليمات والمتطلبات المتعلقة بالإبلاغ عن العمليات المشبوهة، وحضور ورش العمل والبرامج التدريبية ذات الصلة.

ويجب تزويد وزارة التجارة والصناعة ببيانات مراقب الالتزام، بما في ذلك الاسم والمؤهلات وبيانات الاتصال والبريد الإلكتروني، وإبلاغ الوزارة فور حدوث أي تغيير متعلق به.



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

•قوائم الإرهاب والعقوبات المالية المستهدفة:

يجب وضع آلية للاطلاع المستمر على قوائم الإرهاب والعقوبات المالية المستهدفة وانتشار التسليح، مع ضرورة التسجيل في النظام الإلكتروني لوزارة الخارجية المخصص لمتابعة الأسماء المدرجة.

<https://www.mofa.gov.kw/ar/CTC/mailling-list>

ويحظر التعامل مع الأشخاص أو الكيانات المدرجة على القوائم ذات الصلة، ويجب عند وجود تطابق اتباع الإجراءات القانونية والتنظيمية المعتمدة.

•استبيان مخاطر وضوابط غسل الأموال وتمويل الإرهاب ومنع انتشار التسليح:

تقوم ادارة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بإطلاق استبيان مخاطر وضوابط غسل الأموال وتمويل الإرهاب ومنع انتشار التسليح سنوياً، ويلتزم جميع سماسرة العقار الخاضعين لرقابة الوزارة باستكمال الاستبيان والإجابة عن جميع البيانات والمعلومات المطلوبة فيه مرة واحدة سنوياً، وذلك خلال المدة التي تحددها الوزارة.

ويهدف الاستبيان إلى ضمان المتابعة المستمرة والفعالة لمستوى المخاطر، وتقييم مدى كفاية وفعالية الضوابط والإجراءات المطبقة للحد من مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسليح، على أن يلتزم السماسر بصحة ودقة واكتمال البيانات والمعلومات المقدمة من خلاله.

•المخالفات والجزاءات:

في حال مخالفة متطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، تطبق التدابير والجزاءات المقررة وفقاً للقانون رقم (106) لسنة 2013 ولائحته التنفيذية والقرارات الوزارية المنظمة، بما في ذلك القرار الوزاري رقم (25) لسنة 2026 بشأن قواعد وإجراءات مصفوفة المخالفات والجزاءات والتدابير الخاصة بالأعمال والمهن غير المالية المحددة ولا يعني تصحيح المخالفة لاحقاً المنشأة أو مراقب الالتزام من المسؤولية عن المخالفة متى كانت تستوجب تطبيق الجزاء وفقاً للقواعد المعمول بها.