

FATF



دليل النهج القائم على المخاطر

للقطاع العقاري

يوليو 2022





مجموعة العمل المالي (فاتف) هي هيئة مستقلة متعددة الحكومات تضع وتعزز سياسات لحماية النظام المالي العالمي من غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل. يعترف بتوصيات مجموعة العمل المالي بأنها معيار عالمي لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

لمزيد من المعلومات حول مجموعة العمل المالي يرجى زيارة الموقع الإلكتروني www.fatf-gafi.org لا تخل هذه الوثيقة، وكذلك أي بيانات و/أو خرائط مدرجة فيها بوضع أي إقليم أو سيادته، وبترسيم الحدود والحدود الدولية وباسم أي إقليم أو مدينة أو منطقة.

نقلت المراجع من:

مجموعة العمل المالي (2022م)، النهج القائم على المخاطر للقطاع العقاري، مجموعة العمل المالي، باريس،

www.fatf-gafi.org/publications/documents/Guidance-RBA-Real-Estate-Sector.html

©2022م مجموعة العمل المالي/التعاون الاقتصادي والتنمية. جميع الحقوق محفوظة.

لا يجوز نسخ أو ترجمة هذا المستند دون موافقة خطية مسبقة.

وللتقديم على هذه الموافقة، لجميع اجزاء هذا المستند، يرجى التواصل مع سكرتارية مجموعة العمل المالي؛ 2 رو أندريه باسكال 75775، باريس

سيدي، 16، فرنسا (فاكس: 33 1 44 30 61 37 + أو عبر البريد الإلكتروني: contact@fatf-gafi.org)

جدول المحتويات

2.....	الاختصارات
3.....	ملخص تنفيذي
4.....	الباب الأول مقدمة ومفاهيم أساسية
4.....	المعلومات الأساسية والسياق
5.....	الغرض من الدليل الإرشادي والفئات التي يستهدفها ومضمونه
6.....	المصطلحات
8.....	تطبيق توصيات مجموعة العمل المالي في سياق القطاع العقاري
9.....	الباب الثاني:
9.....	المنهج القائم على المخاطر المتبع من جانب مجموعة العمل المالي في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب
9.....	سياق المنهج القائم على المخاطر
17.....	مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تواجه القطاع العقاري
20.....	تقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب
22.....	التعامل مع مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وخفضها
26.....	التحديات
35.....	الباب الثالث: إرشادات لجهات القطاع الخاص
35.....	تقييم المخاطر
36.....	فئات المخاطر
41.....	توثيق تقييم المخاطر
42.....	تخفيف المخاطر
46.....	الالتزامات التنظيمية
51.....	التدريب والتوعية
54.....	الباب الرابع: إرشادات للجهات الرقابية
54.....	المنهج القائم على المخاطر المتبع في أعمال الرقابة
63.....	أدوات الرقابة والرقابة على المنهج القائم على المخاطر
77.....	الباب الخامس: الاستنتاجات
78.....	الملحق "أ" – دراسات حالة أخرى بخصوص السلوك الإجرامي الذي يُرتكب من خلال العقارات
78.....	مديرية إجراءات الإنفاذ (الهند)
79.....	مركز تحليل المعاملات المالية والتقارير في كندا (FINTRAC) (كندا)
81.....	الملحق "ب" – قائمة المصطلحات

الاختصارات

مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب	AML/CFT
العناية الواجبة تجاه العملاء	CDD
الأعمال والمهن غير المالية المحددة	DNFBP
العناية الواجبة المعززة	EDD
وحدة المعلومات المالية	FIU
المجموعات الإقليمية المنشأة على غرار مجموعة العمل المالي	FSRB
المذكرة التفسيرية للتوصية	INR.
غسل الأموال	ML
مسؤول الإبلاغ عن غسل الأموال	MLRO
مسؤول الامتثال بمكافحة غسل الاموال	MLCO
التقييم الوطني للمخاطر	NRA
الأشخاص السياسيون ممثلو المخاطر	PEP
توصية	R.
المنهج القائم على المخاطر	RBA
العناية الواجبة المبسطة	SDD
جهة ذاتية التنظيم	SRB
الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة	STR
تمويل الإرهاب	TF

ملخص تنفيذي

وافقت مجموعة العمل المالي في عام 2021 على ضرورة إيلاء أولوية لتحديث الدليل الإرشادي الصادر عن مجموعة العمل المالي حول تطبيق المنهج القائم على المخاطر في القطاع العقاري، وذلك في ظل التطور الحاصل في غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وللتأكد من أن القطاع يركز على أرضية صلبة في مكافحته لمثل تلك الأنشطة.

وقد تم إعداد هذا الدليل الإرشادي بشكل أساسي لرسم الخطوط العريضة للمبادئ والفوائد المترتبة على اعتماد منهج قائم على المخاطر للتصدي لغسل الأموال وتمويل الإرهاب؛ بحيث يُقرأ بالاقتران مع التوصيات الصادرة عن مجموعة العمل المالي في عام 2012، ويهدف إلى تزويد مزاولي المهن العقارية المشاركين في المعاملات العقارية بالأدوات والأمثلة اللازمة لدعم تطبيق معايير مجموعة العمل المالي التي تتيح تطبيق منهج قائم على المخاطر في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بحيث يشكل هذا المنهج أساساً لإطار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدى الدولة، والذي ينبغي أن يعكس بدوره خصائص الأطر القانونية والتنظيمية والمالية.

إنَّ نجاح أي منهج قائم على المخاطر يعتمد على فهم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتقييم تلك المخاطر والتعامل معها بصورة شاملة، بالإضافة لاتخاذ التدابير المناسبة لتخفيف تلك المخاطر بفعالية.

يتألف هذا الدليل الإرشادي من ثلاثة أقسام رئيسة تشمل: استعراضاً عاماً للمنهج القائم على المخاطر الذي تتبناه مجموعة العمل المالي، لا سيما المخاطر والتحديات العامة التي قد تواجه مزاولي المهن العقارية وكيفية تخفيف تلك المخاطر والتحديات والتعامل معها بفعالية.

وأما القسم الذي يليه فيتناول فئات المخاطر الأساسية التي قد يواجهها القطاع، فهو يقدم توصيات حول أنواع سياسات تخفيف المخاطر التي ينبغي وضعها وتنفيذها ومراجعتها، لا سيما التأكد من اتخاذ إجراءات العناية الواجبة تجاه العملاء والوقوف على الإجراءات المتبعة بشأن المستفيد الحقيقي. ويشدّد هذا الدليل الإرشادي على أهمية التدريب والتوعية بضرورة تطبيق مزاولي المهن العقارية لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بصورة فعّالة.

أما القسم الأخير فهو يقدم إرشادات للجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم، ويسلّط الضوء على ضرورة منح الصلاحيات الكافية التي تهدف لتمكين تلك الهيئات من أداء مهامها ووظائفها بفعالية. ويشمل ذلك صلاحيات مراقبة الأنشطة وفرض الجزاءات اللازمة عند الاقتضاء. كما تم تقديم توصيات أخرى لتمكين الإشراف الفعال، بما في ذلك تخصيص الموارد حسب درجة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتقييم مدى فعالية وملاءمة الضوابط التي يطبقها مزاولو المهن العقارية.

الباب الأول

مقدمة ومفاهيم أساسية

الصدوق 1-1. التوصيات والإرشادات ذات الصلة الصادرة عن مجموعة العمل المالي

ينبغي قراءة هذا الدليل الإرشادي بالاقتران مع الوثائق المذكورة أدناه، وهي متاحة على الموقع الإلكتروني الخاص بمجموعة العمل المالي:

- أ. توصيات مجموعة العمل المالي، لا سيما التوصيات رقم: 1، 10، 11، 12، 15، 17، 19، 20 إلى 25، 28، ومذكراتها التفسيرية، وكذلك قائمة المصطلحات الصادرة عن مجموعة العمل المالي
- ب. الأدلة الإرشادية الأخرى الصادرة عن مجموعة العمل المالي، مثل:
 - الدليل الإرشادي الصادر عن مجموعة العمل المالي حول الشفافية والمستفيد الحقيقي
 - الدليل الإرشادي حول تقييم مخاطر تمويل الإرهاب (يوليو 2019)
 - الدليل الإرشادي الصادر عن مجموعة العمل المالي حول الهوية الرقمية (مارس 2020)
 - الدليل الإرشادي الصادر عن مجموعة العمل المالي حول الرقابة القائمة على المخاطر (مارس 2021)
 - التوصيتان رقم 18 و23 الصادرتان عن مجموعة العمل المالي: مواد تفسيرية (نوفمبر 2021)
- ج. تقارير أخرى صادرة عن مجموعة العمل المالي، مثل:
 - التقرير المشترك الصادر عن مجموعة العمل المالي ومجموعة إيغمونت حول إخفاء هوية المستفيد الحقيقي (يوليو 2018)

المعلومات الأساسية والسياق

1. يحظى تطبيق المنهج القائم على المخاطر بأهمية بالغة بالنسبة للتطبيق الفعال لمعايير مجموعة العمل المالي. ففي عام 2008 أصدرت مجموعة العمل المالي دليلها الإرشادي حول المنهج القائم على المخاطر للوكلاء العقاريين بوصفه جزءاً من جهودها المستمرة المبذولة في سبيل تعزيز تطبيق المعايير على الأعمال والمهن غير المالية المحددة.
2. ولقد أُدرجت تلك الإرشادات في العديد من الممارسات الرقابية والتشريعات الوطنية للدول. وفي بعض الحالات، أعدت السلطات الوطنية إرشادات إضافية تنص على متطلبات أكثر تفصيلاً وتوجهات ضمن سياقات محددة.

3. وافقت مجموعة العمل المالي في شهر يونيو من عام 2021 على ضرورة إيلاء الأولوية لتحديث الوثيقة الصادرة عام 2008، بحيث يعكس ذلك التحديث الاعتراف بالطبيعة المتطورة للقطاع، والتغييرات التي طرأت على توصيات مجموعة العمل المالي، وأفضل الممارسات في المجال، فضلاً عن مراعاة تطور المنهج القائم على المخاطر. وبالإضافة لما تقدّم، تشير مجموعة العمل المالي إلى أن غسل الأموال عن طريق العقارات لا يزال موثقاً بشكل جيد بين أعضاء مجموعة العمل المالي والمجموعات الإقليمية المنشأة على غرار مجموعة العمل المالي.

4. إن هذا الدليل الإرشادي المحدّث يزوّد جهات القطاع الخاص والجهات الرقابية والجهات التنظيمية وواضعي السياسات بالاستراتيجيات والأدوات الإضافية اللازمة للاسترشاد بها في تحقيق نظام أكثر فعالية في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.¹

5. يدعم هذا الدليل الإرشادي اللوائح الوطنية وكذلك الإرشادات الصادرة عن مجموعة العمل المالي والمجموعات الإقليمية المنشأة على غرارها التي يمكن أن تنص على متطلبات أكثر تفصيلاً فيما يخص القطاع مما هو مفصّل في هذا الدليل الإرشادي. إن هذا الدليل الإرشادي لا يتمتع بصفة الإلزام ولا يلغي صلاحيات السلطات الوطنية، بما في ذلك تقييمها المحلي وتصنيفها لمزاوئي المهن العقارية بناءً على الحالة السائدة لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وعلى غيرها من العوامل والظروف.²

الغرض من الدليل الإرشادي والفئات التي يستهدفها ومضمونه

6. الغرض من هذا الدليل الإرشادي هو:

- دعم تطبيق المعايير الصادرة عن مجموعة العمل المالي بخصوص القطاع العقاري، بما يشمل العقارات السكنية والتجارية والريفية والصناعية والزراعية والمختلطة وأي نوع آخر من أنواع العقارات.
- تحديد أفضل الممارسات عند إعداد وتنفيذ منهج قائم على المخاطر يتسم بالفعالية.
- تحديث الدليل الإرشادي السابق الصادر عن مجموعة العمل المالي بما يتماشى مع التهديدات الجديدة والناشئة وتطورات القطاع والظروف الدولية دائمة التطور.

7. ينطبق هذا الدليل الإرشادي على جميع أنواع العقارات (السكنية والتجارية والزراعية والصناعية والريفية وغيرها) وهو يستهدف أصحاب المهن الذين يعملون في مجال بيع العقارات وشرائها والمعنيين في هذا المجال، والذين سنطلق عليهم بشكل عام في هذا الدليل الإرشادي اصطلاحاً "مزاوئو/مزاوئي المهن العقارية"، بحيث يشمل هذا الاصطلاح الوكلاء العقاريين وأصحاب المهن الذين قد ينفذون أو يحضرون معاملات العملاء التي تنطوي على بيع العقارات أو

¹ راجع هذا الدليل الإرشادي خبراء من القطاعين العام والخاص على النحو الموجز في الملحق /ج/.

² تأخذ السلطات الوطنية هذا الدليل الإرشادي بالحسبان عند تأديتها لمهامها الرقابية.

شراءها، مثل المحامين وكتاب العدل والمطوّرين العقاريين وشركات التأمين على الملكية وغيرهم من أصحاب المهن القانونية المستقلة والمحاسبين- جميع المهن التي تغطيها التزامات دول مجموعة العمل المالي بموجب التوصية 22.³

8. يوفر هذا الدليل الإرشادي إطاراً ومعلومات إضافية حول كيفية تطبيق المنهج القائم على المخاطر بالنسبة للقطاع، ومساعدة الجهات الرقابية والمهنيين على حدٍ سواء في تطويرهم لأفضل الممارسات، وكذلك مناقشة البنود الرئيسية التي يتعين على المهنيين أخذها بعين الاعتبار عند تنفيذهم للرقابة الداخلية والإبلاغ. وهو يقدّم على وجه الخصوص وصفاً مفصلاً لكيفية تطبيق معايير مجموعة العمل المالي من قِبل الجهات الرقابية والمهنيين تطبيقاً ملائماً وفعالاً وقائماً على المخاطر.

9. وبالإضافة لما تقدّم، يوفر هذا الدليل الإرشادي أمثلة على مؤشرات مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب ذات الصلة بالقطاع العقاري، بحيث يتم الاسترشاد بها من جانب الجهات الرقابية والمهنيين في سعيهم لتطبيق المنهج القائم على المخاطر.

10. كما يعرض هذا الدليل دراسة حالات وأمثلة واقعية مستمدة من القطاع الخاص والممارسات الرقابية لتوضيح وتحسين تقييم المخاطر الخاصة بالقطاع وفهماً بدلاً من إرسائه لأفضل الممارسات.

المصطلحات

11. كثيراً ما تُستخدم مصطلحات مشابهة في معرض الإشارة لمختلف الوسطاء الذين يمكن أن نجدهم في الأسواق العقارية في جميع أنحاء العالم. ويركّز هذا الدليل الإرشادي على وكلاء العقارات وغيرهم من أصحاب المهن الذين قد ينفذون معاملات العملاء أو يساعدونهم فيها عند شرائهم أو بيعهم للعقارات، وذلك بقدر ما تقتضيه التوصية 22 الصادرة عن مجموعة العمل المالي.

12. **الوكيل العقاري:** يُفهم من هذا المصطلح بالمعنى الواسع أنه "كل مهني يعمل في القطاع العقاري وينفذ معاملات لفائدة العملاء فيما يتعلق باقتناء العقارات وبيعها". وباعتبار انطباقها على الجهات الأخرى الملزمة، لا تخضع جميع المهام التي يضطلع بها الوكلاء العقاريون لمعايير مجموعة العمل المالي.

13. وابتغاءً للتوضيح، يشير مصطلح "مزاو لو/مزاو لي المهن العقارية" المستخدم في هذا الدليل الإرشادي من الآن فصاعداً إلى عدد من الوظائف التي قد يؤديها أو لا يؤديها أولئك الذين يطلق عليهم مسمى "الوكلاء العقاريين"، على النحو المنصوص عليه في المعيار (ب) من التوصية 22 الصادرة عن مجموعة العمل المالي. وينبغي أن تتيح تلك المهام -المبينة أدناه- للجهات الرقابية والمهنيين تطوير فهمٍ موحد للحالات التي تقتضي تطبيق المنهج القائم على المخاطر، بصرف

³ تنطبق توصية مجموعة العمل المالي رقم 22 - متطلبات العناية الواجبة تجاه العملاء وحفظ السجلات - المنصوص عليها في التوصيات رقم 10 و11 و12 و15 و17- على الأعمال والمهن غير المالية المحددة في الحالات الآتية: "... (ب) الوكلاء العقاريون - عندما يتولون إجراء معاملات لصالح عملائهم فيما يتعلق بشراء العقارات وبيعها... (ج) المحامون وكتاب العدل وغيرهم من أصحاب المهن القانونية المستقلين والمحاسبون - عندما يتولون إجراء معاملات لصالح عملائهم فيما يتعلق بالأنشطة الآتية: شراء العقارات وبيعها...."

النظر عن المصطلحات المحددة المطبقة في كل دولة. وبناءً على ذلك، فإن استخدام مصطلح "مزاوولو/مزاوولي المهن العقارية"⁴ يشمل بالمعنى الواسع: الوكلاء العقاريين و/أو الأعمال والمهن غير المالية المحددة الأخرى و/أو الممارسين العقاريين الآخرين و/أو أصحاب المهن الذين يزاولون الأنشطة المذكورة أدناه أو المشاركين فيها. وعلى وجه الخصوص، عندما يتعلق الأمر ببيع العقارات وشراؤها:

- التمثيل التقليدي للبائع سواء كان ذلك التمثيل حصرياً أم غير حصري.
- التمثيل التقليدي للمشتري سواء كان ذلك التمثيل حصرياً أم غير حصري.
- تمثيل كل من المشتري والبائع في نفس المعاملة.
- الإحالات الوطنية وعبر الوطنية.
- التمثيل في المزادات (والمسؤولين عن المزادات).
- التسويات المالية.
- الوساطة العقارية.

14. ينطبق هذا الدليل الإرشادي على المهنيين الآخرين -كتاب العدل والمحامين والمقرضين وخبراء تقييم الممتلكات- عندما يشارك أصحاب المهن هؤلاء في تعاملات أو مهام تتعلق بشراء العقارات وبيعها⁵. ويُشار إلى هؤلاء المهنيين على نطاق واسع بالمصطلح "المهنيين العقاريين" ليشملوا لوكلاء العقاريين وغيرهم من الأعمال والمهن غير المالية المحددة.

15. كما يمكن أن ينطبق هذا الدليل الإرشادي على المطورين العقاريين الذين قد يزاولون في بعض الحالات أنشطة تماثل تلك المذكورة أعلاه -بما في ذلك بيع العقارات- مع أنهم غير موصوفين على وجه التحديد بأنهم وكلاء عقاريين.

16. قد ترى الدول كذلك أن ثمة فائدة من تطبيق هذا الدليل الإرشادي على البنوك وغيرها من مؤسسات الإقراض التي قد تمنح تسهيلات للمعاملات العقارية مثل الإقراض العقاري، وكذلك على الجهات الأخرى التي تمنح التمويل العقاري -مثل المقرضين العقاريين المستقلين- في حال كانوا معرضين لمخاطر غسل أموال وتمويل إرهاب مماثلة لتلك التي تواجه مزاوولي المهن العقارية.

17. قد يضطلع الوكلاء العقاريين في بعض الأسواق بمهام إضافية لها صلة بالمعاملة، مثل قروض الرهن العقاري وتقييم/تقدير ونقل الملكية وما شابه ذلك. وبموجب التوصية 1 الصادرة عن مجموعة العمل المالي، وبالاستناد لفهم

⁴ ينبغي تفسير مصطلح "أصحاب المهن" بالمعنى الواسع فيما يتعلق بأداء الأنشطة المحددة التي يغطيها هذا الدليل الإرشادي، أي عند الإشارة إلى المعنيين أو المشاركين في بيع وشراء العقارات. وفي السياق ذاته، ينبغي فهم مصطلح "الممارسين" على أنه يكافئ مصطلح "أصحاب المهن" في كل مرة يتم فيها أداء الأنشطة المحددة.

⁵ لا يشير الاشتراط إلى أصحاب المهن هؤلاء إلا عند تنفيذ مهام تتعلق بشراء العقارات وبيعها. فعلى سبيل المثال، لا يشمل الاشتراط خبراء التقييم إلا إذا -بالإضافة لعملية التقييم- كانوا يؤدون معاملات لصالح عملائهم فيما يتعلق بشراء وبيع العقارات.

وتقييم الدول لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، إذا تبين بأن ثمة فئات من المؤسسات والأنشطة والأعمال والمهنة في القطاع العقاري معرضة لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، فعندئذٍ ينبغي للدول النظر في توسيع نطاق متطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لتشمل تلك الفئات، إن لم تكن مدرجة ضمن معايير مجموعة العمل المالي. وينبغي للدول أن تسترشد بفهمها للمواضع التي تكمن فيها المخاطر المتعلقة بالعقارات، لا على المصطلحات التعريفية.

تطبيق توصيات مجموعة العمل المالي في سياق القطاع العقاري

18. التوصيات من 18 حتى 21. فيما يخص تطبيق الضوابط الداخلية، والفروع والشركات التابعة الأجنبية، واعتماد تدابير العناية الواجبة المعززة تجاه الدول مرتفعة المخاطر، والإبلاغ عن المعاملات المشبوهة، تلزم مجموعة العمل المالي مزاوئي المهنة العقارية المعنيين بشراء وبيع العقارات اعتماد هذه التدابير بنفس الطريقة المطلوبة من الجهات الملزمة الأخرى. والهدف من هذا الاشتراط هو الحد من الفجوات الناشئة عن القصور في تطبيق متطلبات العناية الواجبة وعدم قدرة الجهات الملزمة على التطبيق الملائم لمنهج قائم على المخاطر عند مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بالإضافة إلى عدم قدرتها على التواصل بفعالية مع السلطات المختصة والجهات الرقابية.

19. التوصية 22. تشير توصيات مجموعة العمل المالي إلى أن تدابير العناية الواجبة تجاه العملاء وحفظ السجلات، وكذلك التدابير التي تُتخذ في شأن الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر، والتقنيات الجديدة، والاعتماد على الأطراف الثالثة، تسري على جميع الأعمال والمهنة المالية غير المحددة. وتحدد هذه التوصية الالتزامات التي تقع على عاتق الوكلاء العقاريين والمحامين وكتاب العدل وغيرهم من مزاوئي المهنة القانونية والمحاسبين المستقلين في سياق شرائهم وبيعهم للعقارات. وتعترف مجموعة العمل المالي بأن الدول قد يكون لديها تعريفات مختلفة وفهم متباين لمفهوم "الوكيل العقاري"، ولذلك ينبغي تفسير متطلبات مجموعة العمل المالي بالارتباط مع النشاط المعرض للخطر لا على أساس المسميات أو المهنة المحددة. ومن ضمن الالتزامات الأخرى، ينبغي لمزاوئي المهنة العقارية الالتزام الدائم بمتطلبات العناية الواجبة الملقاة على عاتقهم تجاه كل من المشتري وبائع العقار موضوع المعاملة.

20. التوصية 23. تحدد هذه التوصية الصادرة عن مجموعة العمل المالي الشروط التي ينبغي على أساسها قيام مجموعة مختارة من المهنة (المحامون وكتاب العدل وغيرهم من أصحاب المهنة القانونية والمحاسبين المستقلين وتجار المعادن والأحجار الكريمة والصناديق ومقدمي الخدمات الاستثمارية وخدمات الشركات) بتنفيذ الالتزامات المنصوص عليها في التوصيات من 18 حتى 21. هذا وتنطبق التوصيات من 18 حتى 21 على كل الأعمال والمهنة غير المالية المحددة، بما في ذلك الوكلاء العقاريين. ويجب على الدول النظر في المؤهلات الواردة في التوصية 23 مع عدم الإخلال بتطبيق التوصيات من 18 حتى 21 على جميع الأعمال والمهنة غير المالية المحددة، بما في ذلك الوكلاء العقاريين، الذين يتعين عليهم الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة عند مشاركتهم في شراء العقارات وبيعها.

الباب الثاني:

المنهج القائم على المخاطر المتبع من جانب مجموعة العمل المالي في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

سياق المنهج القائم على المخاطر

21. يُقصد بالمنهج القائم على المخاطر في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بأنه يُنتظر من الدول والسلطات المختصة والمؤسسات المالية والأعمال والمهين غير المالية المحددة، تحديد مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي يتعرضون لها وتقييم تلك المخاطر والتعامل معها، ومن ثم اتخاذ تدابير مكافحة غسل أموال وتمويل إرهاب تتناسب مع تلك المخاطر في سبيل تخفيف المخاطر على نحو يتسم بالفعالية. وتعتبر توصيات مجموعة العمل المالي بأن المنهج القائم على المخاطر يشكّل "ركيزة أساسية" لإطار عمل مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في بلد ما. وهذا اشتراط أساسي ينطبق على جميع توصيات مجموعة العمل المالي ذات الصلة.
22. إنَّ التوصية 1 الصادرة عن مجموعة العمل المالي، والتي تستهدف تقييم المخاطر وتطبيق منهج قائم على المخاطر، تحدّد نطاق تطبيق المنهج القائم على المخاطر، وذلك على النحو الآتي:

(أ) من الذي ينبغي أن يخضع لنظام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الذي تتبعه الدولة؟ فبالإضافة إلى القطاعات والأنشطة التي سبق وأدرجت في نطاق توصيات مجموعة العمل المالي⁶، ينبغي على الدول توسيع نظامها ليشمل مؤسسات أو قطاعات أو أنشطة إضافية في حال كانت تشكّل خطراً أكبر فيما يتعلق بغسل الأموال وتمويل الإرهاب. كما يمكن للدول في ظروف محدودة للغاية ولها ما يسوغها، أن تنظر في إعفاء مؤسسات أو قطاعات أو أنشطة معينة من بعض التزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وذلك في حال استوفت شروطاً معينة، بحيث يتم العمل بها عندما يكون ثمة خطر منخفض مؤكّد لغسل الأموال وتمويل الإرهاب⁷.

(ب) كيف ينبغي إجراء الرقابة على الجهات الخاضعة لنظام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لضمان امتثالها لهذا النظام؟ ينبغي لجهات الرقابة على مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب التأكّد من وفاء مزاولي المهن العقاري لالتزاماتهم بموجب التوصية 1 والتوصية

⁶ يرجى مراجعة قائمة المصطلحات، تعريفي "الأعمال والمهين غير المالية المحددة" و "المؤسسات المالية".

⁷ انظر المذكرة التفسيرية للتوصية 1.

22 وغيرها من التوصيات ذات الصلة. وينبغي للجهات الرقابية على مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب تقييم مخاطر القطاع العقاري على وجه التخصيص لتحديد تدابير التخفيف ومراعاة درجة حرية التصرف المسموح بها وفق المنهج القائم على المخاطر.

(ج) كيف ينبغي أن تمثل الجهات الخاضعة لنظام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب؟ عند مواجهة مخاطر عالية، ينبغي اتخاذ تدابير مشددة لإدارة تلك المخاطر والتخفيف من حدتها. وينبغي أن يكون نطاق التدابير الوقائية والضوابط المتخذة أو درجتها أو تواترها أو شدتها أكثر حدة في السيناريوهات التي تنطوي على مخاطر مرتفعة. وعند المشاركة في معاملات تنطوي على شراء وبيع عقار لصالح عميل⁸ ما، فعندها يجب على مزاوي المهني العقاري تطبيق كل من تدابير العناية الواجبة الواردة أدناه⁹:

(1) التحقق من هوية العميل¹⁰ والمستفيد الحقيقي؛

(2) فهم الغرض من العلاقة التجارية وطبيعتها؛

(3) و - عند الاقتضاء - الرصد المستمر للعلاقة؛

(4) التحقق والتحري عن مصدر/مصادر ثروة العميل وأمواله؛

وعلى أي حال وبصفة عامة، في حال تم تقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب على أنها منخفضة، فذلك يستتبع أن تكون درجة و/أو تكرار و/أو شدة الضوابط المتخذة أقل صرامة. وعندما يكون تقييم المخاطر في حدود المستوى الطبيعي، فعندها ينبغي تطبيق الضوابط القياسية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

(د) مراعاة الدخول في علاقات مع العملاء: لا تستلزم مجموعة العمل المالي من القطاع العقاري تفادي مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب بشكلٍ كلي. ولا يزال بإمكان مزاوي المهني العقاري -الذين تم تحديدهم على أنهم معرضون للمخاطر- ممارسة أعمالهم في القطاع أو مع نوع معين من العملاء، شريطة اتخاذ تدابير التخفيف الكافية. وتجدر الإشارة إلى أنه، حتى لو تم اعتبار الخدمات التي يقدمونها لعملائهم خدمات معرضة لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب استناداً لتقييمات المخاطر، فذلك لا يعني أن جميع مزاوي المهني العقاري وجميع عملائهم أو خدماتهم يشكلون مخاطر مرتفعة في حال تم اتخاذ التدابير الكافية للحد من المخاطر.

23. ويُعدُّ شرطاً أساسياً لفعالية المنهج القائم على المخاطر الحصول على معلومات عن مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب تكون دقيقة وأنية وموضوعية وفي حينها. وتتطلب المذكرة التفسيرية للتوصية 1 (المعياران 3-1 و4-1) بأن يكون لدى الدول آليات لتوفير المعلومات المناسبة عن نتائج تقييم المخاطر إلى جميع السلطات المعنية والجهات ذاتية

⁸ يعني ذلك أنه ينبغي لمزاوي المهني العقاري الامتثال للمتطلبات الواردة في التوصية 10 فيما يتعلق بكل من مشتري العقار وبائعيه.

⁹ انظر التوصية 10.

¹⁰ لأغراض هذا الدليل الإرشادي، يدل مصطلح "العميل" على كلٍّ من مشتري العقارات وبائعيها.

التنظيم والمؤسسات المالية والأعمال والمهنة غير المالية المحددة. وفي حال كانت المعلومات غير متاحة مباشرة - كأن يكون لدى السلطات المختصة بيانات غير كافية لتقييم المخاطر أو عندما لا يكون بإمكانها تبادل معلومات مهمة حول مخاطر وتهديدات غسل الأموال وتمويل الإرهاب أو عندما يكون ثمة قيود تحول دون الوصول إلى المعلومات - فسوف ينطوي التحديد الصحيح لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب على صعوبة بالنسبة لمزاوي المهنة العقارية سيكون من الصعب على مزاوي المهنة العقارية تحديد مخاطر غسل الأموال / تمويل الإرهاب بشكل صحيح.

24. تستلزم التوصية 34 من السلطات المختصة والجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم وضع إرشادات وإبداء تعليقات وملاحظات للمؤسسات المالية والأعمال والمهنة غير المالية المحددة - المعروفة في قائمة مصطلحات مجموعة العمل المالي - لمساعدة تلك الجهات في تطبيق تدابير وطنية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وتتيح مثل تلك الإرشادات والتعليقات للمؤسسات والشركات الوقوف على مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتعديل برامج تخفيف المخاطر المتبعة لديهم وفقاً لذلك.

إسناد المسؤولية بموجب المنهج القائم على المخاطر

25. يستند أي نظام فعال قائم على المخاطر إلى المنهج القانوني والتنظيمي الذي تتبناه الدولة، وإلى طبيعة وتنوع ونضج قطاعها المالي والأعمال والمهنة غير المالية المحددة فيها وهيكل مخاطرها. وينبغي لمزاوي المهنة العقارية تحديد وتقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديهم من خلال دراستهم لنتائج تقييمات المخاطر المتاحة لهم، والإحاطة بتقييم حكوماتهم للمخاطر بما يتماشى مع التوصية 1 ومع الأطر القانونية والتنظيمية على المستوى الوطني، بما في ذلك أي جوانب تنطوي على مخاطر كبيرة وتدابير التخفيف المرتبطة بها.

26. يتعين على مزاوي المهنة العقارية اتخاذ الخطوات المناسبة لوضع سياسات وضوابط وإجراءات تمكّنهم من إدارة المخاطر التي تم الوقوف عليها والحد منها بفعالية¹¹. وعند ارتفاع مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، ينبغي لمزاوي المهنة العقارية تطبيق تدابير إضافية لتخفيف تلك المخاطر، وينبغي لهم كذلك تطبيق العناية الواجبة المعززة، مع الأخذ بالاعتبار أنّ القانون أو اللوائح الوطنية قد لا تصف بشكل محدد كيفية تخفيف تلك المخاطر المرتفعة (مثال ذلك: تفاوت درجة الإشراف المعزز المستمر).

27. يمكن للدول كذلك النظر في الأدلة المقدّمة من السلطات المختصة بخصوص مستوى الامتثال في القطاع ومنهجه في التعامل مع مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب. ويمكن للدول التي يكون لديها قطاعات عقارية ناشئة أو مهام ذات صلة أو الدول التي تملك أطر قانونية وتنظيمية ورقابية لا تزال في مرحلة التطور، أن تقرّر بأنّ مزاوي المهنة العقارية غير مجهزين بالكامل للتعرف على مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، والتعامل مع تلك المخاطر بصورة فعالة. وفي مثل تلك الحالات، قد يكون من المناسب بذل المزيد من الاهتمام والتركيز الرقابي على متطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب فيما يتعلق بمزاوي المهنة العقارية والأعمال والمهنة غير المالية المحددة الأخرى والبنوك العاملة في هذا المجال، وذلك إلى حين وصول القطاع لمرحلة النضج ومقدرته على تخفيف مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب على نحو أفضل.

¹¹ التوصية 1 والمذكرة التفسيرية للتوصية 1

إيجاد فهم موحد للمنهج القائم على المخاطر

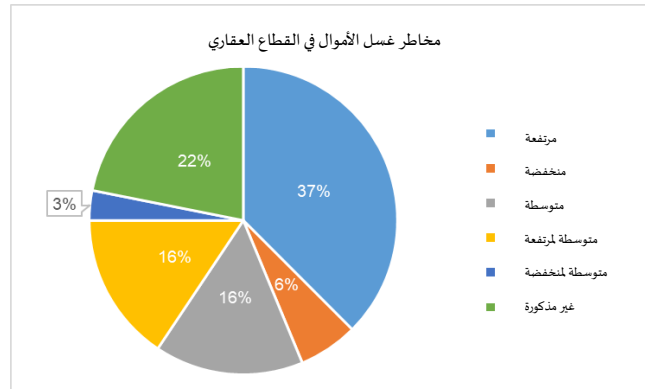
28. إنَّ فعالية أي منهج قائم على المخاطر تعتمد على الفهم الموحد من جانب السلطات المختصة والجهات الرقابية ومزاوي المهن العقارية لما ينطوي عليه المنهج القائم على المخاطر، والكيفية التي ينبغي تطبيقه بها، وماهية المخاطر، وكيف ينبغي معالجة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وعلاوةً على الإطار القانوني والتنظيمي الذي يوضِّح درجة حرية التصرف الممنوحة لمزاوي المهن العقارية، فإن المنهج القائم على المخاطر يستلزم منهم التصدي للمخاطر التي تم تحديدها. وينبغي للسلطات المختصة تزويد مزاوي المهن العقارية بمعلومات وإرشادات حول التطورات التنظيمية - بما في ذلك وضع لوائح محددة- وكذلك المخاطر التي تم تقييمها، بغية مساعدتهم في الوفاء بالتزاماتهم القانونية والتنظيمية المتعلقة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. ويُعدّ من الضروري تسهيل التواصل المستمر والفعال فيما بين السلطات المختصة والقطاع.

29. كما يتطلب نجاح المنهج القائم على المخاطر مراعاة تداخل التغطية بموجب أطر مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بالنسبة لمزاوي المهن غير العقارية الذين يعملون في القطاع العقاري، كالمصرفيين والمحامين والمحاسبين. وينبغي للسلطات المختصة والجهات الرقابية وأصحاب المهن المعنيين المشمولين بنظام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، المحافظة على فهمهم لالتزاماتهم الفردية ولمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب مع بقائهم على دراية بالنظام التنظيمي العام للقطاع. كذلك يمكن تخفيف المخاطر الكامنة التي تواجه النشاط غير المشروع عن طريق تغطية مختلف الجهات الوسيطة أو تغطية مراحل مختلفة من المعاملة.

تحديد مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب في القطاع العقاري

30. تشير البيانات التي جُمعت لأغراض هذا المشروع¹² إلى أن نسبةً كبيرةً من الدول التي جرى تقييمها خلال الجولة الرابعة للتقييم المتبادل لمجموعة العمل المالي، تفيد بأنَّ القطاع العقاري ينطوي على مخاطر مرتفعة فيما يتعلق بغسل الأموال وتمويل الإرهاب.

الرسم البياني 1-2. تصنيف مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب في القطاع العقاري

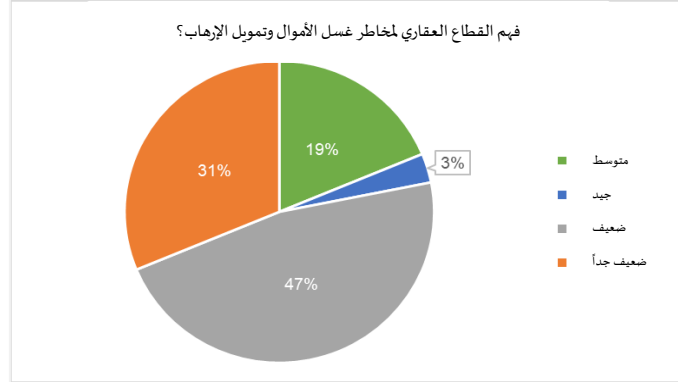


¹² تم الحصول على هذه المعلومات من خلال مراجعة 32 تقريراً متعلقاً بالتقييم المتبادل صادر عن مجموعة العمل المالي والمجموعات الإقليمية المنشأة على غرارها أجريت في إطار الجولة الرابعة لعملية التقييم.

المصدر: عيّنة من 32 دولة في مجموعة العمل المالي/المجموعات الإقليمية المنشأة على غرار مجموعة العمل المالي، مجموعة العمل المالي

31. وجدت 37٪ من الدول التي شملها الاستطلاع أنّ المخاطر التي تواجه القطاع هي مخاطر مرتفعة، بينما رأت 9٪ من الدول أن درجة المخاطر منخفضة أو متوسطة إلى منخفضة. إن المدى الذي تعتبره الدول مرتفعاً بالنسبة لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب يساعد في توفير إرشادات محددة وفي بيان مدى تطبيق المنهج القائم على المخاطر.

الشكل الرسم البياني 2-2. فهم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب



المصدر: عيّنة من 32 دولة في مجموعة العمل المالي/المجموعات الإقليمية المنشأة على غرار مجموعة العمل المالي، مجموعة العمل المالي 2021

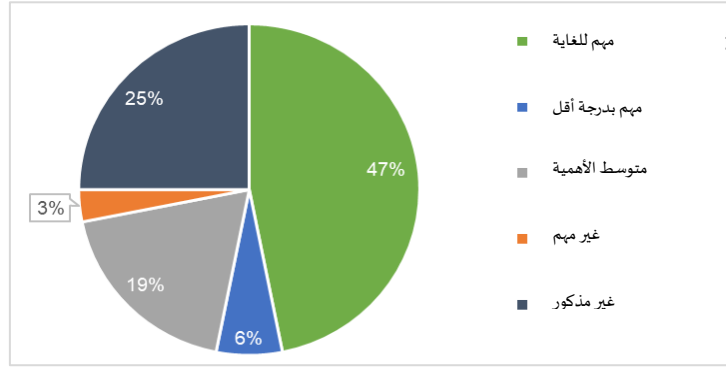
32. بالإضافة لما تقدّم، تبين أن القطاعات العقارية لدى الدول تعاني من ضعف في مستوى فهم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب ذات الصلة. أشارت 78% من تقارير التقييم المتبادل التي جرى تقييمها ضمن الجولة الرابعة - حتى عام 2021 إلى أنّ التقييم في هذا المجال ضعيف أو ضعيف جداً. ويبدو أن المستويات المنخفضة من الوعي بمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب في القطاع تُعزى في معظمها لطبيعة وحجم ومهام القطاع (الشركات المحلية الصغيرة ذات الموارد المنخفضة) والتي تحدّ من قدرته على تكوين فهم مشترك للمخاطر، فضلاً عن الاتجاهات الإجرامية والتهديدات المشتركة المحتملة.

33. تشير البيانات التي جُمعت حول كيفية فهم الدول لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب في القطاع العقاري إلى أنّ تطبيق معايير مجموعة العمل المالي لا يزال بحاجة إلى تحسين، كما تُظهر البيانات مستوى منخفض في فهم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب بالمقارنة مع قطاعات الأعمال والمهنة غير المالية المحددة الأخرى والمؤسسات المالية.

34. إن المستوى المنخفض المذكور لفهم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب يصبح ذا أهمية خاصة إذا ما تم تقييمه بالمقارنة مع المخاطر المرتفعة المحددة للقطاع.

35. ينبغي معالجة فهم القطاع العقاري للمخاطر بغية السماح باعتماد استراتيجيات ملائمة لتخفيف المخاطر تناسب مع التصدي للتهديدات الخاصة بالقطاع.

الشكل 2-3. الثقل النسبي للقطاع العقاري في اقتصادات الدول



المصدر: عينة من 32 دولة في مجموعة العمل المالي/المجموعات الإقليمية المنشأة على غرار مجموعة العمل المالي، مجموعة العمل المالي 2021

36. يشير التقييم المشترك للنتائج التي توصلت لها مجموعة العمل المالي إلى ضرورة بلورة أفضل الممارسات وتحسين الالتزام العام بمعايير مجموعة العمل المالي. ويتيح التطبيق الصارم للمنهج القائم على المخاطر للدول والمهنيين على حدٍ سواء التصدي للمخاطر والتهديدات التي تم تحديدها بطريقة تتوافق مع ظروف كل دولة ومتطلباتها.

37. يُعدّ تحديد مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب في القطاع العقاري والإبلاغ عن تلك النتائج بشكل واضح بحيث تصبح جزءاً من استراتيجية شاملة، أمراً أساسياً لتحقيق الفعالية لدى الدول والقطاعات الخاضعة للتنظيم في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. ووفقاً لما هو مبين في المنهجية الصادرة عن مجموعة العمل المالي، فإنّ الدول التي تملك أطراً تنظيمية فعالة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب تتميز بأنظمة تكون فيها "مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب" مفهومة، وحيثما كان مناسباً، يتم تنسيق الإجراءات محلياً لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وانتشار التسلح".¹³

38. بحسب ما تمت الإشارة إليه سابقاً في العديد من وثائق مجموعة العمل المالي وأدلتها الإرشادية¹⁴، تعدّ مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب متفردة بطبيعتها في كل دولة، كما أنها يمكن أن تختلف باختلاف أنواع العقارات (مثل العقارات التجارية أو السكنية أو غيرها). وعلى أي حال، ثمة نقاط ضعف مشتركة يواجهها القطاع العقاري في جميع الدول؛ نتيجة لتفضيل المجرمين لشراء العقارات باستخدام متحصلات غير مشروعة بالنظر إلى قيمة العقار كأصل. ويساعد تقييم عمليات الشراء تلك، في التعرف على اتجاهات أنشطة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب على قطاعات معينة

39. وفقاً لما ذكر في القسم أعلاه، فإنّ التحدي المستمر الذي يواجه ضمان فعالية معايير مجموعة العمل المالي فيما يخص القطاع العقاري لدى جميع أعضاء مجموعة العمل المالي والمجموعات الإقليمية على غرار مجموعة العمل المالي، هو تدني مستوى تطبيق المعايير، فضلاً عن الفهم الضعيف للمخاطر ضمن القطاع نفسه. وفي العديد من الدول، لا يُطلب من مزاولي المهن العقارية الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة على الرغم من أنه يتم قبض مبالغ طائلة

¹³ منهجية مجموعة العمل المالي، النتيجة المباشرة 1 حول المخاطر والسياسات المتبعة والتنسيق متاحة على [الرباط](#).

¹⁴ انظر الصندوق 1-1 للاطلاع على قائمة تفصيلية.

من الأموال - بما يشمل قبضها نقدًا- من مصادر متباينة ناشئة من دول أو علاقات تجارية ذات مخاطر مرتفعة. قد لا يملك المشرفون ولا السلطات المختصة الأخرى القدرة على مراقبة المعاملات الفردية أو المجمعة التي تشمل مزاولي المهن العقارية¹⁵. وهذا الترتيب يمكن أن يجعل من الصعب تحديد مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب في القطاع العقاري. يتضمن الصندوق 2-1 بعض دراسات حالة لسلوكيات إجرامية مرتكبة تم اكتشافها عن طريق العقارات (ثمة أمثلة إضافية في الملحق "أ").

الصندوق 2-2. سلوكيات إجرامية مرتكبة عن طريق العقارات

- أُدين السيد/ "س" في أبريل 2019 بجرم الاحتيال وغسل الأموال، وحُكم عليه بالسجن لمدة 8 سنوات. قام السيد/ "س" وشريكه السيد/ "ع" -الذي سبق وأن أُدين بجرم الاحتيال- بزيارة محامٍ لشراء عقار بقيمة 350,000 جنماً أسترلينياً. ثم تم تغيير الاسم الموجود في ملف المحامي إلى شريك السيد/ "ع". في الفترة الممتدة بين 18 ديسمبر و12 فبراير 2019، تلقى محامي "س" و "ع" مجموعةً من الدفعات الإلكترونية-التي لم يسبق وأن تم طلبها- في حساب العميل حيث كانت قيمتها الإجمالية تساوي 250,025 جنماً أسترلينياً. مجمل هذه الأموال كانت ناشئة عن الحساب البنكي الخاص بشركة محدودة (الشركة أ) كان فيها شريك "ع" - حين إجراء المعاملات- مديرها والمفوض الوحيد بالتوقيع عنها. وبموجب لوائح غسل الأموال، تواصل المحامي مع شريك "ع" في عدة مناسبات بحثاً عن دليل حول مصدر الأموال، ولكن لم تتم موافاته بأي دليل. غيّر السيد/ "ع" اسم العقار المراد شراؤه عدّة مرات وأخبر المحامي في نهاية المطاف أنه يريد استرداد الأموال. تقدّم المحامي بطلب استرداد أموال ملتصقاً فيه الإذن بدفع الأموال إلى العميل، غير أن الإذن رُفض وصودرت الأموال في نهاية المطاف عملاً بقانون متحصلات الجريمة. ولو ردّ المحامي المبلغ المستلم المسدّد مقدماً إلى حساب عميله، لعدّ ذلك مساعدةً منه في غسل الأموال.
- كان الكيان "هـ" يزاوّل أعماله كشركة إقراض مالي من نظير لنظير عبر شبكة الإنترنت في الدولة "ج"، ولكن السلطات اكتشفت لاحقاً أنه كان يدير مخطط بونزي واسع النطاق (Ponzi scheme). استُخدمت المتحصلات المتأتية من مخطط بونزي الذي يديره الكيان "هـ" -من بين عدة أمور أخرى- في شراء عقار سكني خاص في سنغافورة تجاوزت قيمته 23 مليون دولار سنغافوري. قام وكيل عقارات بإحالة عميل أجنبي كان مهتماً بشراء عقار في سنغافورة إلى محامٍ من سنغافورة من أجل نقل ملكيته. غير أنه تبين للمحامي فيما بعد أن العميل الأجنبي كان قد قبض عليه في موطنه الأصلي بسبب مخطط بونزي الذي يديره الكيان "هـ" وكان رهن التحقيق بتهمة الاحتيال. كان المحامي والوكيل العقاري يشكّان بأن الأموال التي قدمها العميل لشراء العقار عبارة عن متحصلات غير مشروعة، غير أنهما لم يقدمتا تقرير معاملة مشبوهة وفقاً لما هو مطلوب بموجب قانون الفساد والاتجار بالمخدرات والجرائم الخطيرة الأخرى (مصادرة المنافع). وفي النهاية، صودر العقار والمتحصلات الأخرى ذات الصلة، والتي تبلغ قيمتها 27 مليون دولار سنغافوري. وأعيدت المتحصلات بنجاح إلى الدولة "ج".

¹⁵ منظمة الشفافية الدولية، "ثلاث طرق لوقف غسل الأموال عن طريق العقارات"، 6 سبتمبر 2019. متاح على [الرابط](#).

- السيدة/ "س" مواطنة من دولة خارج الاتحاد الأوروبي. وهي لا تقيم في فرنسا لأسباب تتعلق بالضريبة. أرادت شراء عقار يقع في جنوب فرنسا تبلغ قيمته ثلاثة ملايين يورو. وأفادت السيدة/ "س" أثناء المفاوضات بأن الأموال ستُدفع من الحساب البنكي الخاص بزوجها المتواجد في دولة تشتهر بأنها أحد الملاذات الضريبية. تم إتمام الإجراءات الشكلية من قبل شخص طبيعي من مواليد دولة -يُعرف عنها أنها تشكّل مخاطر غسل أموال وتمويل إرهاب- وفقاً لوحدة المعلومات المالية الفرنسية (TRACFIN). وكان ذلك الشخص مفوضاً بموجب وكالة قانونية لتوقيع سند البيع. وبعد التحقق من قواعد البيانات المفتوحة، اكتشفت وحدة المعلومات المالية الفرنسية أن السيدة/ "س" كانت زوجةً لشخص سياسي ممثل المخاطر عُرف عنه ارتكاب جرائم اختلاس في بلده. وأكدت هذه المعلومات وحدة المعلومات المالية في البلد الذي تنتمي إليه السيدة/ "س". وعلاوةً على ما سبق، كانت أصول هذين الزوجين خاضعةً للتجميد.
 - في شهر فبراير من عام 2021، اعترف محامي عقارات في كنتاكي بتهم غسل أموال على إثر شرائه عقارات بقصد استخدام عمليات الشراء لإخفاء متحصلات المراهات الرياضية غير المشروعة. تأمر المحامي مع شخص آخر متورط في مراهات غير مشروعة لإخفاء متحصلات غير مشروعة عبر الاستثمار في عقارات تجارية. وكجزء من الخطة، استخدم المحامي الأموال التي كان يعلم بأنها متأتية من المراهات غير المشروعة في شراء شركات تملك عقارات. وعند شرائه تلك العقارات، أخفى المحامي عامداً حقيقة انخراط وملكية الشخص المتورط في المقامرة غير المشروعة.¹⁶
 - قامت عصابة من المجرمين -تتألف في أغلبها من أجنبي يحملون الجنسية ذاتها- بتأسيس شركة تعمل في خط تجاري يتمثل في "شراء وبيع أجهزة صراف آلي جديدة ومستعملة" والتي توصلت بصدده إلى اتفاق مع مؤسسة ائتمانية مرموقة لتشغيل أجهزة الصراف الآلي المذكورة في المناطق السياحية في البلاد. وكانت أجهزة الصراف الآلي تتضمن شرائح مثبتة تعمل على نسخ بيانات بطاقات الائتمان والخصم المستخدمة في استخراج النقود. حققت شركة "أجهزة الصراف الآلي الجديدة والمستعملة" دخلاً بالملايين، وأصبحت بهذا إحدى أكبر مشغلي "سرقة بيانات بطاقات ائتمان" على مستوى العالم. تم إدماج الأموال التي جُنيت من الأعمال الاحتيالية في النظام المالي عبر استثمار الملايين في العقارات عبر شركة أخرى تعمل في المجال العقاري كان زعيم العصابة يتخذ صفة ممثلها القانوني. وتجدر الإشارة إلى أن زعيم العصابة أنشأ العديد من العلاقات المؤسسية مع العديد من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين (أعضاء العصابة) بغرض إنشاء مخطط غسل الأموال. اشترى بعض أفراد العصابة العديد من الممتلكات، حيث دفعوا ثمنها من المتحصلات غير مشروعة، كما اشترى سيارات فاخرة وساعات فاخرة وشارك بعضهم في ألعاب القمار.
- المصدر: المملكة المتحدة وفرنسا والولايات المتحدة الأمريكية وسنغافورة والمكسيك

¹⁶دائرة الإيرادات الداخلية، "محامي بولينج جرين يعترف بارتكابه غسل ما يزيد عن 700,000 دولاراً أمريكياً من المتحصلات غير المشروعة" (27 فبراير 2020). [الرابط](#).

مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تواجه القطاع العقاري

40. يجذب المجرمون نحو القطاعات التي تطبّق -أو التي يعتقدون بأنها تطبّق- أنظمة وإجراءات تخفيف مخاطر أقل شمولية أو حيث يوجد قصور في الرقابة. ويتيح شراء العقارات تحريك مبالغ مالية كبيرة دفعةً واحدة عن طريق معاملة واحدة بدلاً من إجراء عدة معاملات ذات قيم مالية صغيرة. فمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ذات الصلة في العديد من الدول تكاد تكون معدومة. وخلافاً لقطاعات الأعمال المصرفية والتأمين وشركات تحويل الأموال وغيرها من القطاعات، لا يميل مشترون وبائعو العقارات إلى الحفاظ على علاقات ذات أمد طويل مع الجهات الخاضعة للتنظيم، وهذا ما يجعل من الصعب على الجهات الرقابية ومزاوولي المهن العقارية التحقق من سلسلة المعاملات واكتشاف النشاط المشبوه. كما أنّ طبيعة المعاملات تحدُّ من فهم ملفات تعريف العملاء والحافز الدافع للاستثمار والتطبيق الملائم لتدابير العناية الواجبة تجاه العملاء.

41. تعاني العديد من الدول من نقصٍ في وسائل استقصاء المعلومات الكافية والدقيقة والحديثة عن المستفيد الحقيقي/المستفيدين الحقيقيين من المعاملات العقارية، وفي بعض الدول ليس ثمة اشتراطات تتطلب جمع مثل تلك المعلومات - لإدراج معلومات المستفيد الحقيقي- أو مصدر الأموال المستخدمة في المعاملات العقارية. وتفتقر العديد من الدول كذلك إلى آليات مناسبة ومتاحة يمكن بواسطتها العثور بسهولة على معلومات حول المستفيد الحقيقي من العقار لأغراض التحقيق أو إجراء التحليل. ويترتب على انعدام الشفافية في المعلومات التي تتناول المستفيد الحقيقي السماح للمجرمين باستغلال الأشخاص الاسميين والأشخاص الاعتباريين والترتيبات القانونية -كالشركات الصورية والصناديق الاستثمارية- للتعطيم على تورّطهم في أنشطة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

42. وفي بعض الدول، تقدّم العقارات كذلك منافع جانبية للمجرمين والأشخاص الفاسدين من السياسيين ممثلي المخاطر، ومن ذلك على سبيل المثال المساعدة في محاولات تأمين الإقامة أو الجنسية أو كلاتهما معاً، والحصول على المكانة الاجتماعية، وتوفير منفعة مادية متاحة على الفور وقابلة لأن تزيد قيمتها بمرور الزمن. فالعقارات غالباً ما تكون استثماراً مستقراً وأصلاً تزيد قيمته بمرور الزمن ويمكن تحقيق عوائد من خلاله. كما يمكن أن توفر العقارات التجارية والسكنية أداةً جذابةً للمجرمين، حيث قامت الشبكات الإجرامية وتجار المخدرات بشراء عقارات لاستخدامها كمخازن للسلع والمواد أو كموقع لزراعة المخدرات غير المشروعة أو تصنيعها أو توزيعها. وبينما لا يكون بمقدور المجرمين في بعض الحالات استخدام الأصول المالية بشكلٍ مادي، فإنّ الحال ليس كذلك في العقارات؛ وهو ما يجعلها جذابةً كأداة في تحقيق الأرباح.

43. يجب أن يترتب على الرقابة الناجحة على غسل الأموال وتمويل الإرهاب في القطاع العقاري التصدي للتعطيم على الملكية الحقيقية التي توفرها الكيانات أو الترتيبات القانونية، مع التسليم بأن الأفراد غالباً ما يكون لديهم مسوغات مشروعة لاستخدام تلك الوسائل في شراء العقارات، مثل ضمان الخصوصية أو لأغراض التخطيط الضريبي.

44. سعى بعض الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر في عدد من الدول إلى غسل الأموال المتحصّل عليها بطرق غير مشروعة من خلال القطاع العقاري في كلّ من القطاعين السكني والتجاري. يشكّل الأشخاص السياسيين ممثلو المخاطر -الذين يستغلون مناصبهم في تحقيق الإثراء الشخصي- خطراً كبيراً فيما يتعلق بغسل الأموال عن طريق

القطاع العقاري، وعلى نطاقٍ أوسع على القطاع المالي الذي يفوقه حجماً؛ ويُعزى ذلك لارتباط الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر مع الجهات الحكومية وإمكانية وصولهم إلى الأموال الحكومية.

45. قد تكون العقارات التجارية على وجه الخصوص معرضةً لمخاطر غسل الأموال نتيجةً لزيادة انتشار الكيانات القانونية والوسائل المستخدمة من قبل المشتري والبائعين من الشركات الذين يبحثون عن تلك العقارات لأغراض الاستثمار وتحقيق الإيرادات. وعلاوةً على ما تقدّم، فإنّ القيمة المرتفعة لتلك العقارات قد تتطلب أيضاً وجود عدة أنواع من التمويل، وهو ما قد يعرقل الجهود الرامية لتحديد مصدر الأموال.

46. وقد يسعى المجرمون في بعض الحالات إلى تزوير المعلومات - مثل حيازات الأصول والهويات المزوّرة أو المسروقة وبيانات الدخل- للحصول على قرض من البنوك أو غيرها من جهات الإقراض. وفي تلك الحالات، قد لا تنصرف نية المجرمين لاستخدام الأموال في شراء العقارات، بل قد يسعون إلى استخدام القروض العقارية في إخفاء مصدر الأموال لاستخدامها استخداماً آخر. وبهذا يمكن استخدام المتحصلات غير المشروعة في سداد القروض؛ وهذا ما يسمح للمجرمين بإدخال المكاسب غير المشروعة ضمن النظام المالي. وقد يعتمد المجرمون في بعض الحالات على مصرفيين وخبراء إقراض متواطئين لمساعدتهم في الحصول على قروض عقارية ومساعدتهم في نهاية المطاف على تفادي افتضاح أمرهم. كما يمكنهم البحث عن مشتريين بالوكالة أو أشخاص مفوّضين للحصول على القروض العقارية.

47. ومع ذلك، وفيما يتعلق بعمليات الشراء غير الممولة، يمكن القول بأنّ الخطر الذي يشكّله أصحاب المهن المتواطئين ينطوي على أهمية أكبر؛ وذلك بسبب قدرة الأطراف المتعاملة على تفادي المرور عبر المؤسسات المالية التي تخضع لرقابة شديدة للحصول على تمويل بغرض إتمام الصفقة؛ وهذا ما يتيح لمزاوي المهن العقارية تسهيل شراء العقارات للمجرمين -سواء كان ذلك عن قصد أم غير قصد- دون التقيّد بالتزامات العناية الواجبة تجاه العملاء التي تتطلبها المؤسسات المالية المشمولة. ويمكن لهذه المخاطر أن تتفاقم في الدول التي تكون فيها المتطلبات المتعلقة بالمستفيد الحقيقي في حدودها الدنيا.

48. قد يسعى المجرمون إلى غسل الأموال من خلال سدادهم لقيمة العقار بقيمة أعلى أو أقل من قيمته الحقيقية، وهذا ما يُعدُّ مؤشراً على أن شراء العقار لم يتم لاستخدامه استخداماً مشروعاً وعلى أنّ المعاملة قد تمت لإخفاء أنشطة أو مكاسب غير مشروعة. وعلاوةً على ذلك، فإنّ ضخ كميات كبيرة من الأموال المغسولة لشراء عقارات مع عدم إلقاء أي أهمية للتكلفة يمكن أن يؤدي لارتفاع كبير في تكاليف السكن في بعض الظروف؛ وهذا ما يتسبّب بمصاعب للمشتريين الحقيقيين الباحثين عن سكن بأسعار معقولة.

49. وفي العديد من الحالات، قد تنطوي عمليات شراء العقارات العابرة للحدود على مخاطر أكبر بالنسبة للممارسين والجهات الرقابية، لا سيما عندما يقطن المشتري في دولة مرتفعة المخاطر. وقد يشمل ذلك حالات الاشتباه بالعرض المقصود من المعاملة، أي عندما لا يكون من أجل الإقامة أو عندما لا تبدو القيمة المرتبطة بالمعاملة طبيعيةً بالنسبة للمشتري أو السوق.

أهمية تحديد مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب في نجاح المنهج القائم على المخاطر

50. يجب على الدول التأكيد من أن جميع السلطات المختصة والشركات والأعمال والمهنة غير المالية المحددة العاملة في القطاع العقاري على دراية بالمخاطر الفريدة التي تواجه القطاع على النحو المحدد في ممارسات تقييم المخاطر الوطنية. وتبعاً للهيكل القائم في السلطات المختصة والقطاع العقاري بالمجمل، فإن المخاطر - إلى جانب تقييمات المخاطر واستراتيجيات تخفيف المخاطر - التي تواجه كل دولة ستكون متميزة فيما بينها.

51. لا يقتصر القطاع العقاري على العقارات السكنية وحدها. وينبغي عند السعي لتحديد المخاطر المرتبطة بالقطاع مراعاة جميع المهنة المرتبطة بالمعاملات التي تجري على العقارات السكنية والتجارية وأي نوع آخر ينطوي على مخاطر غسل أموال وتمويل إرهاب، بما في ذلك المحامون والمصرفيون وجهات الإقراض ومستشارو الاستثمار وشركات التسوية (الإغلاق) وشركات التأمين وغيرها، كما ينبغي الإحاطة بالتقييم الوطني للمخاطر والاستراتيجية المتبعة ولعب دور في استراتيجيات تخفيف المخاطر.

52. وبالمحصلة، نجد أن القطاع العقاري عرضة لإساءة الاستخدام، ويمكن أن يساعد المجرمين في أنشطتهم غير المشروعة أو في غسل مكاسبهم الإجرامية. وفي تقرير سابق صادر عن مجموعة العمل المالي¹⁷، تم تحديد وتلخيص عدة أنشطة يمكن عدّها قرينة - وإن لم تكن قاطعة - على غسل الأموال عن طريق القطاع العقاري. ويضيف هذا الدليل الإرشادي إلى تلك الأنماط بحيث تشمل:

- استخدام القروض المعقدة أو التمويل الائتماني
- استخدام المهنة غير المالية
- استخدام الآليات المؤسسية أو الهياكل المعقدة
- الاستخدام غير المبرر للأصول الافتراضية
- التلاعب في تامين أو تقييم الممتلكات
- استخدام الأدوات النقدية
- الدفعات النقدية غير المبررة
- استخدام حسابات العملاء
- تشييد العقارات وتجديدها
- استخدام وشراء عقارات تجارية غير متناسبة مع الغرض التجاري.

¹⁷ مجموعة العمل المالي، غسل الأموال وتمويل الإرهاب عن طريق القطاع العقاري، يونيو 2007، الفقرة 12. متاح على [الرابط](#).

تقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب

53. ينبغي إجراء عمليات تقييم المخاطر بصورة شاملة، وأن تتضمن إسهامات ومشاركات جميع الأطراف المعنية. ولا ينبغي أن يكون التقييم الوطني للمخاطر عبارة عن عملية رسمية واحدة أو عن وثيقة، بل يجب أن يكون آليةً تتيح للسلطات المختصة وجهات الإشراف والأعمال والمهنة غير المالية المحددة - بما في ذلك مزاولو المهنة العقارية - إمكانية تصميم وتطبيق تدابير لخفض المخاطر التي يتم تحديدها بناءً على معلومات دقيقة وحديثة.

54. يُعدّ صناع السياسات بالشراكة مع سلطات إنفاذ القانون ووحدات المعلومات المالية والسلطات المختصة المعنية والجهات الرقابية والمؤسسات المالية وممثلو القطاع العقاري، الأقدر على استخدام معارفهم وخبراتهم في تطوير منهج قائم على المخاطر يتناسب مع الظروف الخاصة بدولهم. حيث إن تقييماتهم لن تكون ثابتة وإنما ستتغير بمرور الزمن وذلك حسب الكيفية التي تتطور بها الظروف والتهديدات ووفقاً لمدى نجاح تخفيف المخاطر. وبناءً على ذلك، يُعدّ من الأهمية بمكان تبادل المعلومات والخبرات بين الهيئات والجهات المختلفة مع القطاع العقاري.

55. يمكن لعملية تقييم المخاطر الاسترشاد بآليات مختلفة والتي - تبعاً للظروف - تيسّر فهم المخاطر التي تم تحديدها على نحوٍ أفضل وتساهم في تقييمات أقوى للمخاطر. فعلى سبيل المثال:

- يمكن لمؤسسات القطاعين العام والخاص - من خلال الفعاليات الرسمية أو غير الرسمية - الاستفادة من تداول المعلومات والمناقشات حول المخاطر العامة والخاصة التي يواجهها القطاع فيما يتعلق بغسل الأموال وتمويل الإرهاب. وإن هذا النوع من التعاون يسمح للسلطات المختصة بأن تكون على دراية بالمخاطر التي يحددها القطاع الخاص - والذي غالباً ما يشغل أنظمة وعمليات مختلفة معرضة لخطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب - ويسمح كذلك بتبادل المعلومات حول المسائل التي تضعها الدولة ضمن أولوياتها؛ وهو ما من شأنه تعزيز قدرات القطاع الخاص على تخفيف المخاطر من خلال اتباع منهج قائم على المخاطر.
- إن مراجعة أنشطة غسل الأموال وغيرها من الأنشطة الإجرامية التي لم تعد قيد التحقيق - مثال ذلك استخدام دراسات الحالة التي يتم إيرادها بدون ذكر الهوية - تتيح لكل من السلطات المختصة والقطاع الخاص الوقوف على أنماط مختلفة من غسل الأموال وتمويل الإرهاب؛ وهو ما يسمح بإجراء تقييمات أكثر فعالية والحد من المخاطر ذات الصلة.
- في حال كان ذلك ملائماً وقابلاً للتطبيق، قد يساعد جمع بيانات إضافية حول مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب في قطاعٍ معيّن - من مصادر موثوقة¹⁸ أو من أفكار الخبراء - في تقييم المخاطر وإستراتيجيات تخفيفها.

¹⁸ يُقصد بمصطلح "المصادر الموثوقة": المعلومات التي تصدر عن المنظمات الدولية أو غيرها من الهيئات ذات السمعة الطيبة والمعترف بها عالمياً، بحيث تكون تلك المعلومات متاحةً للجمهور وعلى نطاق واسع. وبالإضافة لمجموعة العمل والمجموعات الإقليمية المنشأة على غرار مجموعة العمل المالي، يمكن أن تشمل تلك المصادر على سبيل المثال لا الحصر، الجهات التي

- كما أن السلطات المختصة قد تضع في اعتبارها استخدام الأدوات غير الرسمية المتاحة لها لتقييم المخاطر، وهو ما سيؤدي في نهاية المطاف لإثراء الجهود المبذولة للتصدي لغسل الأموال وتمويل الإرهاب. وكمثال على ذلك، في حال اعتُبر نوع معين من المعاملات على أنه محفوف بالمخاطر في دولة معينة - كعمليات الشراء النقدية بالكامل للعقارات التي تتجاوز حداً معيناً، فعندها يجوز للسلطات المختصة الإيعاز للجهات المشاركة في تلك المعاملات بتسجيل المعلومات المتعلقة بالشراء بغرض تسهيل جهود جمع البيانات وتحسين فهم السلطات للمسألة. وإلى أقصى قدر يمكن تطبيقه، تُعدُّ المعلومات المتعلقة بالإبلاغ عن المعاملات المشبوهة بمثابة أداة مهمة تستخدمها السلطات العامة نظراً لأنها تتمتع بمكانة مميزة تتيح لها القيام بتحليل هذه البيانات السرية.

56. ينبغي وضع إرشادات تحدّد أيضاً من قضايا المعاملات العقارية تنطوي على مخاطر مرتفعة. فعلى سبيل المثال، لا يلزم على المحامين وكتاب العدل وغيرهم من العاملين لحسابهم الخاص في مهن الاستشارات القانونية الخاضعين للمذكرة التفسيرية للتوصية رقم 23، الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة في حال حصولهم على المعلومات في ظروف يكونون فيها خاضعين لمبدأ السرية المهنية أو الامتياز المهني القانوني. وينبغي أن يؤخذ هذا الامتياز بعين الاعتبار عند إجراء التقييم الوطني للمخاطر؛ نظراً لأن مزاوي المهن القانونية غالباً ما ينخرطون في الصفقات العقارية. الجدير بالذكر أنه ينبغي للمحامين وغيرهم ملاحظة أن مثل تلك الامتيازات لا تنطبق على المعاملات الاحتمالية أو الأنشطة الإجرامية. وإذا تبين من التحليل الوطني للمخاطر أنّ بعض المعاملات العقارية التي يشارك فيها مزاو لو مهن عقارية، تنطوي على مخاطر مرتفعة وأنّ الامتياز القانوني في تلك الحالات يحول دون الإبلاغ إلى وحدة المعلومات المالية، فينبغي على صنّاع السياسات اتخاذ تدابير محددة الأهداف من أجل تدارك أوجه القصور عند الاقتضاء.

57. ينبغي للإرشادات الصادرة بهذا الشأن أن تساعد السلطات الرقابية في جمع المزيد من المعلومات حول الحالات التي يكون لها صلة بالامتياز المهني، وأن تساعد كذلك أصحاب المصلحة في القطاع الخاص على تقييم وفهم المخاطر التي تواجههم، والإسهام المناسب في مواجهة المخاطر المرتفعة التي تنطوي عليها المعاملات العقارية. وعلاوةً على اكتساب مجموعة واسعة من المعلومات بشأن بعض المعاملات العقارية، فإن الشفافية المرتبطة بها تساهم هي الأخرى في الجهود المبذولة لخفض المخاطر. يورد الصندوق 2-2 مثالاً عن تدابير الاستجابة المعززة التي يمكن تطبيقها عند تحديد مخاطر معينة.

الصندوق 2-3. إبلاغ مزاو لي المهن القانونية عن المعاملات العقارية المشبوهة

من خلال تقييمها الوطني للمخاطر، قيّمت ألمانيا القطاع العقاري بأنه ينطوي على خطر متزايد فيما يتعلق بغسل الأموال. ولقد تبين من المسائل التي تم تحديدها أن ثمة زيادة في المخاطر التي تواجه القطاع العقاري الوطني بأكمله. وفي هذا الصدد، تم اعتبار السرية المهنية أحد العوامل الرئيسية.

تتعدى الحدود الوطنية أو الجهات الدولية مثل صندوق النقد الدولي والبنك الدولي ومجموعة إيغومنت لوحدة المعلومات المالية.

ونتيجةً لذلك، تم الأخذ بواجب الالتزام بالإبلاغ بالنسبة للعاملين في مهن الاستشارات القانونية، وللتأكد من أن الامتياز المهني لا يحول دون الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة. يلزم على المستشارين القانونيين في معرض إجراءاتهم للمعاملات العقارية إبلاغ الحقائق القياسية الآتي ذكرها إلى وحدة المعلومات المالية:

- تملك العقارات بالرجوع إلى دول أخرى تواجه مخاطر مرتفعة (الاتحاد الأوروبي) أو إلى دول تعاني من أوجه قصور استراتيجية (مجموعة العمل المالي).
- إذا ما كان المشارك أو المستفيد الحقيقي مدرجاً في إطار إجراءات جزاءات اقتصادية صادرة عن مجلس الاتحاد الأوروبي في مجال السياسة الخارجية والأمنية المشتركة.
- معلومات خاطئة أو ناقصة قصداً حول هوية المشارك أو المستفيد الحقيقي.
- سداد سعر الشراء الكامل أو الجزئي عن طريق النقد أو العملات المشفرة.
- وجود تباين كبير بين سعر الشراء والقيمة السوقية الفعلية.

المصدر: ألمانيا

58. يهدف التقييم الوطني للمخاطر بالمحصلة للنهوض بمستويات الوعي والمعرفة بمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدى كل من القطاعين العام والخاص، وذلك من خلال اتباع وسائل تتيح للدول وكذلك للقطاع الخاص وضع استراتيجيات ملائمة للتصدي للمخاطر. بحيث ينبغي لها أن توضح كيفية استخدام الموارد بما يتماشى مع الاستراتيجية الوطنية المتبعة في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

التعامل مع مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وخفضها

59. ينبغي للدول أن تتخذ تدابير معززة للتعامل مع الظروف التي تنطوي على درجة مرتفعة من مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب ولخفض تلك المخاطر. وفي الظروف الأقل خطراً، يجوز تطبيق تدابير أقل تشدداً، وفق ما تقتضيه تقييمات المخاطر الوطنية أو تقييمات المخاطر الأخرى¹⁹.

- يجوز للدول أن تقرر عدم تطبيق بعض توصيات مجموعة العمل المالي التي تقتضي من مزاولي المهن العقارية اتخاذ تدابير معينة، شريطة (1) وجود ما يُثبت انخفاض مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب (ويحدث هذا في ظروف مبررة ومحدودة للغاية، ويرتبط بفئة معينة من الوكلاء العقاريين أو بنوع معين من المعاملات) أو (2) تنفيذ النشاط المالي من قبل شخص طبيعي أو

¹⁹ مع مراعاة الأطر القانونية الوطنية التي تنص على عناية واجبة أبسط.

اعتباري على نحوٍ عرضي²⁰ أو محدود للغاية، بحيث تكون مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب منخفضة، وبحيث تستوفي استثناءات المذكرة التفسيرية للتوصية 1-6.

● وينبغي للدول التي تسعى لتطبيق تدابير مبسطة أن تجري تقييماً للتحقق مما إن كان هنالك درجة منخفضة من المخاطر المرتبطة بفئة الزبائن والعملاء أو المنتجات، وتحديد مجال التطبيق والقطاع الاقتصادي المستهدف بتدابير مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وذلك للحد من المخاطر، شريطة استيفاء الشروط الخاصة المطلوبة في أحد الاستثناءات الواردة في المذكرة التفسيرية للتوصية 1-6. ثمة توصيات معينة صادرة عن مجموعة العمل المالي تنص على تفاصيل أوفى عن كيفية تطبيق هذا المبدأ العام في أحوالٍ خاصة.²¹ وقد تتغير المخاطر مع الوقت، وينبغي رصدها للتأكد من أن تصنيف الخطر كخطر منخفض الدرجة لا يزال سارياً.

60. وينبغي لسطات الرقابة على مزاوي المهن العقارية أن تتمتع بالاستقلالية وأن يكون لديها أدوات مناسبة لتجنب تعارض المصالح في حال تولت جهات ذاتية التنظيم تنفيذ مثل تلك الرقابة. وينبغي لهم الاستعانة بموظفين مهرة وموثوقين ويتمتعون بالمعرفة والأدوات التقنية اللازمة التي تتناسب مع مسؤولياتهم. وبالمثل، يجب أن يضمن مزودو الخدمة المسؤولين عن العناية الواجبة تجاه العملاء أو عن رفع تقارير الاشتباه أو رصد المعاملات، توافر الخبرة والموارد اللازمة لديهم لإنجاز مهامهم. على سبيل المثال، قد يفكر مزاو المهن العقارية، المطلوب منهم إجراء تحريات مرتفعة الحجم بشكل روتيني عند بدء التعامل مع عملائهم، في استخدام موظفين متخصصين مهرة وموثوقين يتم توظيفهم والتدقيق بشأنهم أصولاً (فيما يخص مهاراتهم و/ أو معارفهم و/ أو سجلاتهم العدلية عند الاقتضاء). ويرجَّح كذلك أن ينظر هؤلاء المزاولين للمهن العقارية في مسألة استخدام خيارات تكنولوجية متنوعة (لا سيما الذكاء الاصطناعي) وتطبيقات البرمجيات المتوفرة حالياً للمساعدة في هذا الخصوص. انظر الصندوق 2-3.

61. وينبغي تشجيع استخدام الأدوات التكنولوجية الحديثة أو المبتكرة في تسهيل تنفيذ مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بوصف ذلك جزءاً من موقف استباقي يتعين اتباعه للتعرف على مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب والعمل على تخفيفها. ولا حاجة لتضمين تطبيق المنهج القائم على المخاطر جهداً أو أعباء إضافية، بل ينبغي أن يشكِّل انعكاساً لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تم تحديدها وتقييمها، والتوظيف الملائم لموارد الحد من هذه المخاطر.

62. ينبغي لمزاوي المهن العقارية تطوير سياسات وإجراءات وضوابط داخلية، وإجراء تحقيقات وتحريات لضمان أعلى المعايير عند الاستعانة بأصحاب المهن الذين قد تدعو الحاجة لهم لتنفيذ واجبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

²⁰ يمكن تفسير المعاملة العرضية في هذا السياق بأنها استعمال الخدمات العقارية المتوقعة والأكثر شيوعاً. على سبيل المثال، من أجل شراء عقار لأغراض شخصية (أي للسكن)، دون وجود أي عناصر تعقيد مرتبطة بالمشتري الفرد أو بالمعاملة بالعقار.

²¹ مثال: التوصية 10 والمذكرة التفسيرية للتوصية 10 حول العناية الواجبة تجاه العملاء.

63. وكذلك ينبغي لمزاوли المهن العقارية إعداد أو وضع برامج تدريب مستمرة لأصحاب المهن العاملين معهم. كما يمكن تسهيل أو توفير برامج التدريب هذه من قبل مؤسسات مهنية تمثل الوكلاء والقطاع العقاري. وينبغي أن يتلقى مزاولو المهن العقارية تدريبات تتناسب مع درجة تعقيد مسؤولياتهم.

الصندوق 2-4. التعامل مع المخاطر المرافقة للأدوات الإلكترونية المستخدمة في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في الاتحاد الأوروبي والعمل على تخفيف هذه المخاطر – دراسات حالة من سلوفاكيا وبلجيكا

بلجيكا

قُدِّمت ما تسمى "أداة مكافحة غسل الأموال" للسوق البلجيكية في عام 2017، وكانت هذه الأداة نتاج تعاون بين القطاعين الخاص والعام؛ بين مطور تقني بلجيكي خاص، والمعهد المهني البلجيكي للوكلاء العقاريين، ووحدة معالجة المعلومات المالية والإدارة الاقتصادية الاتحادية للخدمة العامة. وتقدم هذه الأداة إرشادات ومشورات للوكلاء العقاريين ولأطراف أخرى تشترك في عملية أداء التزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، عبر عرض المميزات الرقمية الأساسية الآتية:

- الفحص الرقمي للعملاء/ الأطراف المتعاقدة وفق سياسة قبول واضحة
- التقييم التلقائي لمستوى التحذير وحجم المخاطر
- مستويات المعاملات المختلفة
- إجراءات التصعيد لهيئة تنظيم الخدمات العقارية
- إمكانية جعل التقارير السنوية مؤتمتة
- الأرشفة الرقمية
- دعم الجهات التنظيمية البلجيكية وآليات التعرف لديها
- دعم مختلف أصحاب المهن، ومنهم الموظفون الدائمون والمكلفون بمكافحة غسل الأموال.

وقد أثبتت هذه الأداة بأنها أداة فاعلة في تقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب المرتبطة بالمعاملات المحتملة، والعمل على تخفيف هذه المخاطر، مما يسمح للوكلاء بتقرير ما إن كانوا سيقبلون التعاقد أو يرفضونه بناءً على المشورة المحسوبة التي تقدمها الأداة بخصوص قبول العميل.

وعند قبول التعاقد، يتم احتساب حجم المخاطر كذلك ويمكن لموظف المكتب تقرير ما إن كان يرغب بقبول حجم المخاطر التي احتسبها الأداة، بناءً على مستوى التنبيه، أو رفع الأمر بتقرير إلى مسؤول مكافحة غسل الأموال، الذي سيتمكن عندها بدوره من تقرير ما إن كان مناسباً القبول بإبرام العقود، أو رفع تقرير عن الأمر حالاً إلى السلطات المحلية لتقييم الوضع.

ويتم اتباع منهج مشابه للغاية فيما يتعلق بالمعاملات. وعند إدراج ملف كل من الطرفين، المشتري والبائع، في نظام الأداة، يجب الإجابة على مجموعة من الأسئلة للسماح للأداة باحتساب حجم المخاطر مرة أخرى.

بالإضافة لذلك، تتم تعبئة التقارير السنوية تلقائياً وبشكل مسبق، ويمكن كذلك إرسالها بوساطة الأداة، التي تحتفظ كذلك بنسخة عنها كمحفوظات رقمية في الأرشيف.

وفي شهر مايو من عام 2017، اعتمدت الإدارة الاقتصادية الاتحادية للخدمة العامة أداة مكافحة غسل الأموال في السوق البلجيكية بشكلٍ رسمي. وهذا يعني بأن الأداة إن استُخدمت كما هو مخطط لها، فإن المستخدم يعدّ ممثلاً لقواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

سلوفاكيا

في عام 2022، قُدمت أداة "تدفق العمل" في مكافحة غسل الأموال للوكلاء العقاريين في سلوفاكيا، بغية تبسيط سير عمل الوكلاء ورقمته. تتيح الأداة المجال لمميزات إلكترونية متنوعة مثل:

- التعرف الإلكتروني على العميل (المعرف الإلكتروني)؛
- تقييم المخاطر والفحص الأساسي لمستوى المخاطر والتعرف التلقائي عليها. ويشير هذا الفحص الأساسي الأول بطريقة مؤتمتة ما إن كان العميل أو المستفيد الحقيقي وراء العميل شخصاً سياسياً ممثلاً للمخاطر أو شخصاً مدرجاً ضمن قوائم العقوبات؛
- الإشارة المؤتمتة للخطوات الآتية، مثلاً: إن كان يلزم الإفصاح عن المصادر المالية أو أي خطوات وضوابط إضافية أخرى، مع تقديم دلالة على مستوى المخاطر على الدوام؛
- ميزة أرشفة المعاملات السابقة التي تشمل إشارة إلى نوع الحالة ومستوى المخاطر وتاريخ الإنجاز؛
- يتم الولوج إلى وحدات واجهة التطبيق بالنسبة للشركات الأكبر حجماً.

لاقت الأداة ترحيباً كبيراً في سلوفاكيا، كونها تتصف بالفاعلية، وتضمن فهماً أفضل للوكلاء لعملية العناية الواجبة، ضامنة بذلك إنجاز درجات امتثال أعلى. ويمكن للوكلاء العقاريين باستخدام هذه الأداة تقييم المعاملات بشكل أفضل بكثير، وهكذا فإنها تمكنهم من التعامل مع المخاطر ذات الصلة بغسل الأموال وخفضها بشكل أفضل. إلا أن هذه الأداة ما تزال حتى يومنا هذا مكلفة للغاية بالنسبة لقسم كبير من هذا القطاع، لا سيما بالنسبة للأعمال الأصغر.

وبغية تشجيع استخدام أوسع لهذه الأداة ولأدوات مشابهة لها، عيّرت الجمعية الوطنية السلوفاكية للمكاتب العقارية عن رغبتها في دعم القطاع العام لهذه الأداة مالياً على المستوى الوطني، أو على المستوى الدولي، حتى يتم تطوير إمكانية الوصول إلى مثل هذه الأدوات من الناحية المالية، وتمكين عدد أكبر من الوكلاء العقاريين من استخدامها، وبذلك تزيد فاعلية تنفيذ قواعد مكافحة غسل الأموال ودرجة الالتزام بها.

المصدر: الجمعية الأوروبية لمزاوولي المهن العقارية (سي آي بي فلانديرين و ناركس، الجمعية الوطنية السلوفاكية للمكاتب العقارية)

التحديات

64. لا تزال نقاط الضعف التي يعاني منها القطاع العقاري تجاه مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب قائمة على الرغم من تطبيق إطار عمل مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب طبقاً لمعايير مجموعة العمل المالي. انظر الصندوق 2-4.

الصندوق 2-5. التحديات التي يواجهها القطاع العقاري في مجال الالتزام بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

كشفت هيئة الرقابة المالية في النرويج عن أوجه القصور الآتية في التزام الوكالات العقارية بتشريعات مكافحة غسل الأموال:

تحصل الوكالات العقارية على أنظمة تقييم/ضبط المخاطر من موردين خارجيين، ولا تقوم بالاطلاع بنفسها على تقييم المخاطر أو العمل على الإجراءات اللازمة وضبطها.

غياب الاتصال/الربط بين تقييم المخاطر والأساليب النمطية الراسخة.

نظام مكافحة غسل الأموال لا يكفي للتأكد من أنّ الوكالة لا تُستغل في أغراض غسل الأموال، ويشمل ذلك:

- عدم تقييم مخاطر غسل الأموال الخاصة بالوكالة أو تحليلها، أو كون تقييم المخاطر معيباً إلى درجة كبيرة، أو عدم اتباعه بشكل فعلي في سير الأعمال.
- كون الأساليب النمطية للأعمال معيبةً. ما تزال هنالك عيوب غير مكتشفة تتعلق بالتدابير الأساسية المتبعة مع الزبون عند الحصول على معلومات حول الغرض من المعاملة والمستفيدين الحقيقيين منها، وكذلك عند استيضاح وضع الأشخاص السياسيين ممثلو المخاطر.
- هنالك عيوب في التحقيقات الأساسية للاستيضاح حول ما إن كانت هنالك ظروف تثير الشبهة تتعلق بمن يدفع ثمن الشراء في حساب عميل الوسيط، وكذلك من يقبض الدفعات.
- تُعدُّ الأساليب النمطية المتبعة في التحقق من امثالهم (أساليب الضبط النمطية) قليلة وناقصة. ليس لدى الوكالات غالباً أساليب نمطية في تقصي عوز تقييم المخاطر، والنقص في ضبط مؤشرات المعاملات المشبوهة، ولا في تقصي التقصير في الإبلاغ عن الأوضاع المشبوهة.

- فالتحقيقات المفصلة التي يجب البدء بها عند وجود ظروف تثير الشبهة ليست مناسبة لإثبات الشبهة أو دحضها، بل جل ما تهدف إليه هذه التحقيقات في معظم الأحوال هو إثبات الظروف التي تثير الشبهات.
- ولا يُعدُّ استخدام الأنظمة البرمجية ضماناً على القيام بعمليات تقييم أصيلة للعملاء والمعاملات قبل تنفيذ عمليات التقييم هذه بالفعل وتسجيلها في النظام. وعلاوةً على ذلك، تظهر الفحوصات العشوائية - التي تجرى على الواقع - عدم تنفيذ جميع تدابير الضبط المشار إليها في الإجراءات المعتمدة لدى الأعمال.
- إنَّ تدريب الموظفين المكلفين بغسل الأموال وأصحاب المهن ذوي الصلة على مكافحة غسل الأموال، إما أنه غير متاح، أو أنه يقتصر على كيفية تعبئة قائمة تدقيق نظام برمجية الوكيل العقاري، وكيفية أداء العناية الواجبة تجاه العملاء. ونتيجةً لذلك، لا يكون أصحاب المهن مدركين للتصنيف النوعي لأنماط غسل الأموال، ولا يكونوا قادرين على اكتشاف الدلائل على المعاملات المشبوهة.
- ونفترض وجود معرفة متواضعة بمؤشرات تمويل الإرهاب وأحجام المخاطر. كما تم التعرف على أوجه قصور مهمة في الفحص الذي تجريه الشركات لقوائم العقوبات.

المصدر: الترويج

65. قد يعقّد استخدام المجرمين للتكنولوجيا مساعي مزاوли المهن العقارية في الوقوف على مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتقييمها والعمل على تخفيفها. ويمكن لمزاولي المهن العقارية عند الاقتضاء دراسة تبني ممارسات تكنولوجيا جديدة لمساعدتهم في مساعيهم لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. إلا أنه من الملاحظ أن التكنولوجيا ليست الحل الوحيد لجميع مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تواجه مزاولي المهن العقارية، وينبغي استغلالها بالتزامن مع أدوات وأساليب أخرى.

الأنظمة الدولية

66. التزمت أكثر من 200 دولة حول العالم بتوصيات مجموعة العمل المالي، من خلال الشبكة العالمية لأعضاء كل من المجموعات الإقليمية المنشأة على غرار مجموعة العمل المالي ومجموعة العمل المالي. ومع ذلك، وحتى في ظلّ تطبيق أنظمة مناسبة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، ما تزال الدول عرضةً لمخاطر غسل الأموال والفساد. كما قد تخلق الاختلافات في التشريعات وتطبيقاتها بين مختلف الدول نقاط ضعف وثغرات إضافية؛ ومن ذلك على سبيل المثال، عندما تتخلف بعض البلدان عن مد متطلبات العناية الواجبة لتشمل القطاع، أو عندما يكون لديها أوجه قصور أخرى ومصادر للخطر في أطر عملها.

67. كما يتباين أولئك الخاضعون لالتزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب من دولةٍ لأخرى. ففي بعض الدول لا يكون ثمة أي متطلبات على بعض مزاولي المهن العقارية أي متطلبات، لأن تدابير مكافحة غسل الأموال وتمويل

الإرهاب تسري على فئات أخرى من أصحاب المهن، كالمحامين والمحاسبين، بينما في دول أخرى قد يُفرض التزام على مزاولي المهن العقارية للتعرف على كل من البائع والمشتري.

68. وينبغي للدول أن تضمن عدم استفادة المجرمين من وجود تباينات قانونية أو اختلافات بين اللوائح في الولايات القضائية المختلفة. وبالمقابل، يجب أن يتعرف مزاولو المهن العقارية على متطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب النافذة في الدول التي يتواجد فيها العملاء أو التي ينشأ فيها مصدر ثروتهم أو أموالهم، من أجل الحؤول دون وجود ثغرات تشريعية تضعف من فاعلية جهود مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

طبيعة القطاع العقاري

69. غالباً ما تتخذ مبيعات العقارات صفة المعاملات العرضية، أكثر منها علاقات أعمال تجارية ينجم عنها تحويلات روتينية للأموال. ولا يسعى معظم المشترين سوى لشراء عقار أو اثنين طيلة حياتهم، لذلك تجدهم لا يدخلون عموماً في علاقة مستمرة مع وكيلهم. وهذا يجعل من مراقبتهم المستمرة وسيلة أقل أهمية لتحديد المعاملات المشبوهة.

70. وينبغي تركيز الاهتمام على فهم الغرض من المعاملة العرضية ومصدر الأموال. وهذا ما يحسّن فهم الكيان المشمول للمعاملة المعينة، وكذلك قدرته على اكتشاف الدلالات الخطيرة في المعاملة، والمساعدة في نهاية المطاف على إبلاغ الجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم بالتصرفات.

الجهات الرقابية والتنظيمية

71. تترجم الصعوبات التي تواجه الرقابة – لا سيما المستوى المنخفض للالتزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب السارية بحق مختلف القطاعات في مختلف الدول والغياب الكامل أو ضعف الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة المعتاد – إلى انخفاض مستويات الإبلاغ من قبل العاملين في القاع العقاري في بعض الدول، وهو ما يشكل بدوره تحديات لقدرة الجهات الرقابية على فهم المخاطر وتقديم الملاحظات ذات الصلة حول تطبيق المنهج القائم على المخاطر. كما أن هنالك أثراً سلبياً واضحاً على التنفيذ.

72. إنّ الطبيعة المجزأة والكبيرة في ذات الوقت التي يتمتع بها القطاع العقاري تجعل من الصعب على هذا القطاع المحافظة على امتثال مستمر بالحد الأدنى من التزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وينتج عن وجود العديد من الشركات التي تقدم خدمات مختلفة - على وجه الخصوص - تفسيرات شديدة الاختلاف للالتزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على المستوى التشغيلي.

الصندوق. Error! No text of specified style in document. التحديات الرقابية

الجرائم المرتبطة بالعمل المرتكبة في النرويج

الجرائم المرتبطة بالعمل هي سلوكيات تنتهك القوانين النرويجية بخصوص الراتب والوظيفة، والعوائد والضرائب والرسوم. وغالباً ما تكون الجرائم منظمّة وتستغل الموظفين، وتشوّه المنافسة وتضعف النسيج الاجتماعي.

ويحظى الوكلاء العقاريون بشكل منتظم بعملاء مرتبطين بقطاعات اقتصادية مرتفعة المخاطر حيث تكون الجرائم المرتبطة بالعمل شائعة. وبالرغم من أن الوكلاء العقاريين يتحققون بانتظام من قيد المؤسسات والشركات في مختلف السجلات العامة، إلا أن هذا الإجراء غير كافٍ للكشف عن جميع مؤشرات الجرائم المرتبطة بالعمل.

وعندما تشترك الوكالات العقارية في عملية بيع عقار قيد البناء، يمكنهم الحصول على إقرار ذاتي من العميل/المقاول من الباطن يؤكدون بموجبه امتثاله والتزامه بالتعرفه وأحكام القانون. على أي حال، تعدّ هيئة الرقابة المالية بأنه من غير المرجح تقديم المطورين في مثل هذه الإقرارات الذاتية إجابات صادقة تدل على مساهماتهم تجاه تحديد النشاط المشبوه.

وحيث يُرتكب من جانب المشتري جريمة ترتبط بالعمل، تفترض هيئة الرقابة المالية أن المنهج القائم على المخاطر للمشتريين من قطاعات اقتصادية مرتفعة المخاطر (مثل قطاع البناء، والمطاعم/والحياة الليلية، والعناية بالسيارات، الخ.) يعني بأنه يجب على الوكالات العقارية تطبيق تدابير لاستبيان مصدر الأموال. على أي حال، تفترض هيئة الرقابة المالية بأن التحقيقات لن تكشف عن جريمة كامنة مرتبطة بالعمل بسبب التحديات المرافقة.

وتفترض هيئة الرقابة المالية بأن اكتشاف الجريمة المرتبطة بالعمل من خلال الممارسة العملية يتطلب أولاً تعاوناً وتنسيقاً متعدد الاختصاصات بين عدد من الهيئات العامة؛ أي سلطات التفتيش العمالية، والشرطة والإدارة الضريبية، وأنه في ظل غياب وثائق ملموسة يمكن التثبت منها، لن يكون من الممكن للوكالات العقارية اكتشاف الجرائم بالصورة المرغوبة.

المصدر: النزوح

تقارير المعاملات المشبوهة

73. إن وجود تباين بين الهياكل القانونية واللوائح يعني بأنّ مزاولي المهن العقارية غير مطالبين بالإبلاغ عن المعاملات المشبوهة في بعض الدول، في حين أن دولاً أخرى تقتضي إرسال مثل تلك التقارير²² عند توافر مسوّغات معقولة تدعو للاشتباه بأنّ إحدى المعاملات ترتبط بجريمة غسل أموال وتمويل إرهاب.

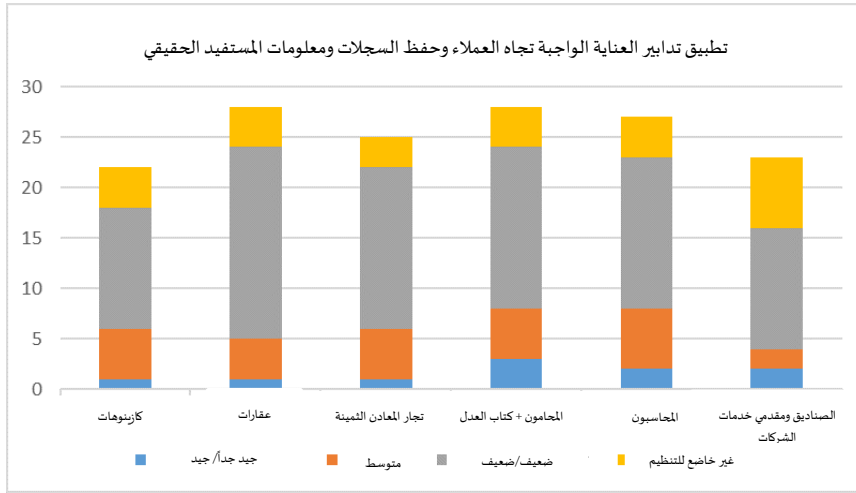
74. ونظراً لانخفاض حالات الإبلاغ في القطاع ضمن دول معينة، فقد يكون من الصعب للجهات الرقابية أو السلطات المختصة التعرف على نشاط غسل الأموال أو تمويل الإرهاب، مما قد يعيق قدرتهم على توفير تغذية عكسية بشكلٍ مباشر للقطاع حول النوع الشائع من الأنشطة المشبوهة التي تقع ضمن القطاع، أو توفير تغذية عكسية حول جودة تقارير الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة، التي تشمل مشاركة معلومات حول الدور الذي تلعبه البلاغات في تحقيقات غسل الأموال وتمويل الإرهاب أو المحاكمات اللاحقة. وقد يؤثر هذا على تقييمات المخاطر.

²² وفقاً لما تستلزمه التوصية 23 الصادرة عن مجموعة العمل المالي

العناية الواجبة تجاه العملاء والوصول إلى معلومات المستفيد الحقيقي

75. يُعدُّ مستوى تطبيق القطاع العقاري لإجراءات العناية الواجبة تجاه العملاء والمستفيدين الحقيقيين ضعيفاً عند مقارنته ببقية الأعمال والمهن غير المالية المحددة، والتي تم تقديرها بواسطة مجموعة العمل المالي في جولتها الرابعة من عمليات التقييم المتبادل.

الشكل 2-4. تطبيق العناية الواجبة تجاه العملاء وحفظ السجلات ومعلومات المستفيد الحقيقي من قبل القطاع العقاري بالمقارنة مع بقية القطاعات



المصدر: عينة من 32 دولة في مجموعة العمل المالي/المجموعات الإقليمية المنشأة على غرار مجموعة العمل المالي، مجموعة العمل المالي 2021

76. عادةً ما تتعلق تحديات العناية الواجبة تجاه العملاء والمستفيدين الحقيقيين ضمن القطاع العقاري بطبيعة الأعمال ومختلف العوائق التي قد تنشأ فيما يتعلق بالتثبت من المستفيد الحقيقي.

77. وتترافق هذه التحديات غالباً مع الوظائف المعيّنة التي يؤديها مزاولو المهن العقارية، وتعارضها المحتمل مع الإجراءات التي ترافق جمع معلومات العناية الواجبة تجاه العملاء. ويُعدُّ نوع المعاملة والقيود الزمنية والطبيعة الخاصة للمعاملات، عوامل تصعيد أخرى.

78. بالإضافة لذلك، وجزءاً ضلوع عدد من الوسطاء في المعاملات العقارية، فقد يعتمد القطاع على أطراف ثالثة للقيام بالعناية الواجبة. وفي بعض الحالات، قد لا يكون على عاتق الوسطاء الضالعين في المعاملات العقارية التزامات بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب (كوسطاء الإقراض العقاري، وسواهم). وقد يقيّد هذا في النهاية قدرة القطاع على رؤية جميع العناصر الداخلة في المعاملات.

79. وفي بعض الأسواق من الممكن أن يؤدي استخدام الأموال النقدية لشراء العقارات إلى إحداث مزيد من التعقيد في تلك الجهود المفككة، إن حال استخدام الأموال النقدية دون تفعيل متطلبات خاصة للعناية الواجبة تجاه العملاء التي ترافق عادةً عملية ضم العملاء والتعرف عليهم، كما هو الحال عندما يتقدّم مشتري منزل محتمل بطلب قرض عقاري.

80. كما يواجه مزاولو المهن العقارية تحديات أخرى في الحصول على معلومات العناية الواجبة تجاه العملاء من عملائهم الذين قد لا يكونون مستعدين لاستئمان أصحاب المهن على معلوماتهم الشخصية بذات الطريقة التي يفعلون عندما يأتمنون البنوك وأصحاب المهن القانونية المستقلة. وقد يرجع ذلك إلى أسباب ثقافية أو نتيجة غياب الوعي بالدور الذي يلعبه مزاولو المهن العقارية في أنظمة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
81. وبالنسبة لأصحاب المهن الذين يمثلون أحد الطرفين فقط (كالمشتري على سبيل المثال)، فقد يواجهون كذلك تحديات في الحصول على معلومات من الطرف الآخر (البائع)؛ نظراً لممارسات عرفية قد لا ينجم عنها كثير من التواصل بين جميع الأطراف، أو ترددهم في طلب المعلومات خوفاً من فقد أحد الطرفين أو الآخر اهتمامه بمتابعة المعاملة.
82. وعندما يعتمد المشترون والبائعون على وكلاء لتمثيلهم في معاملة عقارية ما، قد يجد مزاولو المهن العقارية بأن من الصعب عليهم التعرف على المستفيد الحقيقي والوصول للمعلومات الأخرى، بسبب امتياز العلاقة بين الوكيل والموكل، الذي تسمح به القوانين الوطنية.
83. إضافةً لذلك، ومما يزيد من تعقيد متطلبات العناية الواجبة تجاه العملاء هو استخدام المشتريين الصوريين والهيكليات المعقدة في صفقات الشراء، لا سيما إن تم استخدام الأموال النقدية في تلك المعاملات. قد تمنع هذه الترتيبات القطاع من حيازة معلومات حول المستفيد الحقيقي، حتى إنها في بعض الأحوال قد تشكل عائقاً أمام جهات إنفاذ القانون والجهات الرقابية التي تسعى للوصول إلى هذه المعلومات في الوقت المناسب.
84. وفي المواقع المرغوبة بشكلٍ كبير، حيث يكون هنالك العديد من المشتريين الأجانب، قد يكون من الصعب على مزاولي المهن العقارية الحصول على المعلومات اللازمة حول مشتري العقار بذات الطريقة التي يحصلون فيها على معلومات حول المشتريين الذين يقطنون ضمن إقليم الدولة التي يقع العقار فيها. وقد يرجع هذا الأمر لاعتبارات تتعلق بالخصوصية وحماية البيانات، أو لغياب أي معرفة بالنظام القانوني الذي يتبعه المشتري أو المبادئ الاجتماعية التي تحكمه، أو لتردد المشتريين، أو لغير ذلك من الأسباب.
85. وتمثل العقارات التجارية تحديات تضاف إلى بنود التحديات الموصوفة آنفاً، نتيجة لمستوى التعقيد المرافق لمعاملاتها. فمعاملات العقارات التجارية، على عكس معاملات العقارات السكنية، التي تتكون من طرفين هما البائع والمشتري، غالباً ما يشترك فيها عدة أطراف أثناء مرور المعاملة بمراحلها المتنوعة، ويرجع ذلك لترتيبات التمويل الأكثر تعقيداً التي يلزم اتباعها لإغلاق هذه الصفقات. كما أنّ هنالك احتمالاً أكبر لاشتراك أشخاص اعتبارية إضافة للأشخاص الطبيعيين في هذا النوع من المعاملات، بالمقارنة مع سوق العقارات السكنية. ويمثل هذا فرصة لإساءة استخدامهما، والسماح بالتعتيم على المشتري والبائع - وغالباً ما يتم الاعتماد على غيرهم من الأعمال والمهن غير المالية المحددة، كالمحامين وكتاب العدل - مما يضيف طبقة إضافية من الصعوبة بالنسبة للعناية الواجبة الفاعلة تجاه العملاء والحصول على معلومات حول المستفيد الحقيقي.

الشركات المجهولة

86. إن التباين في القواعد المحيطة بالهيكل القانونية بين الدول، يعني بأنّ العقار يمكن غالباً أن يتم الاستحواذ عليه في الخارج عن طريق شركات أو صناديق ائتمان صورية بناءً على السرية المعتمدة في تلك الدول؛ وهو ما يفاقم من مخاطر غسل الأموال.

87. ويجب على مزاولي المهن العقارية دراسة المخاطر عندما يكون العميل شركةً خارجيةً مجهولة، أو شركةً تسمح بوجود شركاء صوريين فيها. وغالباً ما تكون هذه الشركات قد تأسست في بلد حيث لا يشترط تسجيلها أو الإفصاح عن ملكيتها أو هيكلية السيطرة على الشركة؛ مما يجعل تحديد هوية وشرعية المالك الحقيقي للشركة أو مصدر الأموال أمراً بالغ الصعوبة.

88. وبصرف النظر عن اللوائح النافذة، ينبغي على مزاولي المهن العقارية اتباع المنهج القائم على المخاطر، كجزء من العناية الواجبة التي يؤدونها²، وينبغي لهم طلب تحديد المستفيد الحقيقي في جميع المعاملات ذات الصلة.

الأشخاص السياسيون ممثلو المخاطر

89. يُستخدم مصطلح الأشخاص السياسيين ممثلو المخاطر عموماً في القطاع المالي للدلالة على كل من الأفراد المحليين والأجانب المكلفين – أو كانوا مكلفين- بوظيفة عامة بارزة، وكذلك على أفراد أسرهم المباشرين والمقربين منهم. وقد يكون للأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر -بحكم مناصبهم أو علاقاتهم العامة- إمكانية استخدام الأموال العامة التي يكونون قد كسبوها دون وجه حق أو تحت سيطرتهم الشخصية غير المشروعة؛ ما يجعلها إيرادات ناتجة عن فساد أو نشاط آخر غير مشروع، أو قد يكونون قادرين على استخدام نفوذهم السياسي لتحقيق مكاسب بطرق غير مشروعة. وهكذا فإن الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر قد يمثلون خطراً أكبر من غيرهم من العملاء. ويتفاقم هذا التهديد أكثر بواقع أن الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر قد وثقت عليهم في العديد من الدول حالات استغلال للعقارات كوسيلة يخزنون فيها إيراداتهم غير المشروعة المتعلقة بالفساد أو الرشوة أو غسل الأموال وتمويل الإرهاب وغيرها من الأنشطة المالية غير المشروعة. وينبغي لمزاولي المهن العقارية البقاء على دراية ووعي بالخطر المتعاظم الذي يمثله الأشخاص السياسيون ممثلو المخاطر عند مساعدة عملائهم في شراء وبيع العقارات.

الأصول الافتراضية

90. قد يعاني مزاولو المهن العقارية من صعوبات في الوفاء بالتزاماتهم بخصوص العناية الواجبة تجاه العملاء إذا كان المشتري أو البائع يستخدم أصولاً افتراضية. وفي بعض الحالات، يمكن أن يصبح من الصعب على مزاولي المهن العقارية التعرف على مصدر الأموال. ويمكن للأصول الافتراضية أن تمكن العلاقات التجارية التي لا تتطلب اللقاء بين المتعاملين وجهاً لوجه، ويمكن استخدامها لتحريك الأموال عالمياً بسرعة، وأحياناً دون الحاجة لوسيط مالي، ولتسهيل مجموعة من الأنشطة المالية وذلك ابتداءً من خدمات تحويل الأموال أو القيمة وحتى الأوراق المالية أو السلع أو الأنشطة المتعلقة بمشتقاتها، من بين عدة أنشطة أخرى. وينبغي كذلك النظر لعمليات شراء العقارات التي تُستخدم فيها الأصول الافتراضية مع مراعاة متطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بالضبط كما لو استخدم فيها عملة إلزامية. على أي حال، إذا لم يتمكن مزاولو المهن العقارية من تخفيف المخاطر، كتحديد هوية

الزبون والتحقق منها، أو التحقق من مصدر الأموال، نتيجة طبيعة الأصول الافتراضية، فينبغي لهم أن يقيموا بحذر مخاطر تلك المعاملة ويضمنوا وجود إجراءات بديلة لديهم لخفض هذه المخاطر بشكل ملائم.

العقارات الفاخرة

91. في حين قد يواجه مزاولي المهنة العقارية مخاطر غسل أموال وتمويل إرهاب في جميع أنواع المعاملات العقارية، إلا أن ما قد يواجهونه من مخاطر في المعاملات التي يكون محلها عقار فاخر يكون أعظم. فغالباً ما يرتبط هذا النوع من المعاملات بعقار ذي قيمة عالية، والذي قد يسمح للمجرمين بضخ مبالغ أكبر من الأموال في هذه العقارات، مما كان بإمكانهم ضخه عادةً في العقارات الأقل قيمة، أو ربما ببساطة توفر هذه العقارات للمجرمين نمط حياة يرغبون به. وهكذا، تبدو هذه العقارات أكثر جاذبيةً لأنشطة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. ويتفاقم هذا الخطر أكثر عند النظر إلى أنه قد يكون من الشائع أكثر بالنسبة لمشتري مثل هذه العقارات أن يستخدموا أشخاصاً اعتبارية ووسطاء خصيصاً للتعتيم على المشتري و/أو حماية خصوصيته. ولذلك قد لا يتعامل مزاولو المهنة العقارية تعاملًا مباشراً مع المشتري والبايعين؛ وهو ما قد يعقد جهودهم في التحقق من هوية العميل والمستفيد الحقيقي، وكذلك معرفة مصدر الأموال المستخدمة في المعاملة. وينبغي لمزاولي المهنة العقارية دراسة هذه العوامل عند تقييمهم المخاطر المرافقة لمعاملات العقارات الفاخرة.

تمويل الإرهاب

92. غالباً ما يكون من الصعب التعرف على المعاملات التي ترمي إلى تمويل الإرهاب. وينبغي لمزاولي المهنة العقارية مراجعة قوائم مؤشرات المخاطر الوطنية حول تمويل الإرهاب. ونظراً لوجود العديد من المؤشرات المختلفة التي يمكن أن توفر أساساً لشبهة تمويل الإرهاب، فإن من الأهمية بمكان التثبت من أساس الشبهات عبر إجراء تحقيقات. على سبيل المثال، قد لا تكفي حقيقة كون الشخص ينوي تحويل مراحه من صفقة بيع عقار إلى بلد ذي مستوى مخاطر مرتفع للاشتباه بتمويله الإرهاب. وعلى أي حال، إذا دلت إجراءات العناية الواجبة على وجود صلات بين العميل وإحدى المنظمات الإرهابية، فعندها يكون هنالك أساس قوي للاشتباه. وينبغي لمزاولي المهنة العقارية إدراك مؤشرات تمويل الإرهاب كجزء من جهودهم لتطبيق قواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

أمناء المعلومات

93. قد يستعين الوكلاء العقاريون بمجموعة واسعة من أصحاب المهنة، لا سيما أمناء المعلومات²³، الذين تحكم عملهم لوائح مختلفة والتزامات بمكافحة غسل الأموال.

94. وحيث يكون هنالك عدد من أمناء المعلومات المشتركين في معاملة عقارية، قد يعتمد مزاولو المهنة العقارية على أمناء المعلومات لإجراء العناية الواجبة المطلوبة منهم. وعلى أي حال، قد لا يكون أمناء المعلومات خاضعين لالتزامات حازمة بما فيه الكفاية فيما يتعلق بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب؛ مما قد يعقد جهود التحقق من المعلومات حول

²³ المتخصصون من أصحاب المهنة المالية والقانونية – كالمحامين ومستشاري الاستثمار والمحاسبين – الذين يكون لديهم مهارات متميزة يمكن أن يساء استخدامها لتسهيل عمليات غسل الأموال.

المستفيد الحقيقي ومصدر الأموال. وقد يكون مزاولو المهن العقارية غير قادرين على التحقق من المعلومات بأنفسهم، وقد لا يتمكنوا من الوصول إلى البيانات منقوصة حول المعاملات.

95. إذن فالاستعانة بأمناء المعلومات قد يمثّل تحدياً إضافياً أمام تطبيق متطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وأمام فهم مزاولي المهن العقارية بشكلٍ سليم لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

الباب الثالث:

إرشادات لجهات القطاع الخاص

96. خُصِّصت هذه الإرشادات الموجهة للقطاع الخاص في المقام الأول لمزاوي المهن العقاريه عندما ينخرطون في معاملات لصالح عملائهم بغية شراء وبيع العقارات.

97. وينبغي مراعاة هذه الإرشادات حسب كل حالة على حدة. على سبيل المثال، بالنسبة للأعمال الصغيرة أو لمزاوي المهن العقاريه الذين يقومون بهذه المهام دون مساعدة من اختصاصيين متمرسين، ينبغي لهم ضمان التزامهم بالمتطلبات القانونية والتنظيمية في الدولة أثناء اتخاذهم خطوات لتطبيق هذه الممارسات الفضلى بطريقة ممكنة عملياً بالنسبة لهم، استناداً لحجم أعمالهم.

تقييم المخاطر

98. يجب على مزاوي المهن العقاريه فهم الكيفية التي قد تتعرض بموجبها الأعمال لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وذلك لضمان تصميم أنظمتهم وتطبيقها للتعامل مع تلك المخاطر.

99. ويساعد تقييم المخاطر في تحديد مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي يُحتمل أن تتعرض الأعمال لها أثناء ممارسة أنشطتها المعتادة. وينبغي أن يشمل تقييم المخاطر الموثق توجهات غسل الأموال وتمويل الإرهاب الراهنة والناشئة، وذلك مع الأخذ في الاعتبار القدر الذي يمكن لهذه المشاكل أن تؤثر به على الأعمال. وينبغي أن تتم المحافظة على تحديث تقييم المخاطر وأن يؤخذ فيه بالاعتبار النواحي الآتية إلى جانب نواح أخرى تعد ذات صلة:

- المخاطر الجغرافية، كمناطق العمليات والدول التي صنفتها مجموعة العمل المالي أو سواها من الجهات الإقليمية والوطنية على أنها مرتفعة المخاطر.
- مخاطر العملاء، بما في ذلك إغارة الانتباه بصفة خاصة لأي أطراف إضافية في المعاملة وأي مستفيدين حقيقيين مستترين.
- مخاطر المعاملات، بما يشمل طرق التمويل وقنوات التسليم.

100. وينبغي للأعمال العقاريه أن تعتمد على تقييمها للمخاطر الكامنة في العمل فيما يتعلق بالعملاء والخدمات المقدّمة، وينبغي الأخذ بالحسبان المدى الكامل من الظروف المحيطة بالعمل أو المشتري، استناداً إلى مخاوف الوكيل العقاري وشكوكه أو السلوك العام للعملاء— لا سيما أولئك المشار إليهم بأنهم يشكّلون مخاطر مرتفعة.

101. وينبغي لتقييم المخاطر أن يتبع منهجاً يولي اعتباراً لحجم عمل مزاولي المهن العقارية، وللقيمة المالية للمعاملات التي تشترك فيها شركة عقارية، وللکیفیه التي انخرطت بموجبها الشركة في المعاملة العقارية، وكذلك لطبيعة المعاملة ذاتها، حتى يشمل ما إن كانت صفقة شراء خارجية أو أنها تتضمن عقاراً تجارياً أو سكنياً.

102. وينبغي لبقية الأعمال والمهن غير المالية المحددة والبنوك المعنية بالقطاع العقاري أن تتبنى منهجاً قائماً على المخاطر يراعي تعرضهم لمخاطر مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في القطاع، حسب المسائل المذكورة تفصيلاً أعلاه، لكن بطريقة تناسب جهودهم الأهم في اتخاذ منهج قائم على المخاطر في مهامهم ككل.

فئات المخاطر²⁴

103. عندما تتعرف شركة عقارية على مخاطر محتملة على الأعمال، فقد تشمل فئات المخاطر الرئيسية ما يأتي:

العوامل الجغرافية

- فعند تحديد المخاطر المرافقة لمناطق جغرافية وبلدان أخرى، شاملة أصل الأشخاص الاعتبارية وكذلك الأشخاص الطبيعيين، ينبغي لمزاولي المهن العقارية ولسواهم من الجهات الملزمة من ذوي الصلة تحديد ما إن كان هنالك خطر مرتفع، عبر دراسة العوامل الجغرافية الآتية:
- فاعلية نظام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المعمول به في البلد، وما إن تم التعرف إليه بوصفه يحمل عيوباً ونواقص.
- مستوى وطبيعة كل من التهديدات ونقاط الضعف المتصلة بالعقار في منطقة جغرافية معينة.
- مستوى الشفافية القانونية والالتزام بالأطر القانونية القائمة في البلاد التي تم تحديدها كبلد تفتقد لقوانين ولوائح ملائمة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب فيها.
- ما إذا كانت الدولة خاضعةً لجزاءات أو حظر أو إجراءات مشابهة صادرة عن المنظمات الدولية، كالأمم المتحدة مثلاً.
- المكان الذي يقع فيه العقار.
- مكان إقامة المشتري والبائع، وطبيعة العلاقة التجارية ضمن الدولة والغرض منها.
- ما إن كان مصدر الأموال خارجياً والعلاقة التجارية قد قامت ضمن لقاءات وجهاً لوجه بين المتعاملين.

²⁴ لا تُعدّ العوامل المدرجة في هذا القسم بأنها شاملة لجميع العوامل، ويحتمل وجود عوامل أخرى ذات صلة في حالاتٍ خاصة.

المخاطر التي تتعلق بالعميل²⁵

104. يجب على مزاولي المهن العقارية جنباً إلى جنب مع البنوك أن يراعوا درجة الخطر المرافق لعملائهم، لا سيما في ظل وجود حالات لمخاطر مرتفعة:

- ما إذا كان البائع أو المشتري من بلد مرتفع المخاطر، حسب تصنيف مصادر معتبرة، كأن تكون غارقة في الفساد، أو الجريمة المنظمة، أو الاحتيال الخطير أو تقديم التمويل أو الدعم للأنشطة الإرهابية، أو التي تحتضن منظمات إرهابية محددة للعمل على أراضيها.
- ما إن كان العميل مدرجاً في أي قائمة من قوائم الجزاءات المالية المستهدفة، أو خاضعاً للعقوبات، أو الحظر أو لأي إجراءات مشابهة صادرة عن المنظمات الدولية كالأمم المتحدة.
- ما إن كان المشتري يشارك في جنسية عبر برنامج استثماري يرتبط بمشترياته العقارية.
- ما إن كان للعميل ارتباطات بقطاع أو قطاعات ترافقها مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- وجود مصدر غير مفسر أو غير معتاد للأموال مع عدم إمكانية التحقق من المصدر.
- كيفية بداية العلاقة التجارية وجريانها لاحقاً، بحيث تشمل تناقضات في سلوك العميل، وتجنباً للاحتكاك وجهاً لوجه في مواقف غير معتادة.²⁶
- استخدام وسطاء أو أشخاص اعتباريين يعملون لحماية هوية الشخص أو إخفاء تورطه.
- استخدام شركات أجنبية لشراء عقار.
- ضغط أو استعجال غير مبررين من جانب الزبون لإجراء المعاملة بشكل مستعجل.
- عدم ملائمة الملف الشخصي للعميل للمعاملة فيما يخص قيمة العقار.
- شراء مجموعة من المشترين لديهم ملفات شخصية متشابهة لأبنية حديثة أو لعقارات على الخارطة (احتيال القرض العقاري المنظم).
- في حال رفض العميل، أو بدا عليه ممانعة من، تقديم معلومات أو وثائق العناية الواجبة تجاه العملاء، أو قدم معلومات كاذبة أو غير دقيقة (أي عناوين غير كاملة أو استخدام عناوين في العمل، وما شابه ذلك).
- تغيير مفاجئ في نمط سلوك العميل أو تقديم أطراف ثالثة غير معروفة من الغير أثناء إجراء المعاملة، أو إشراك الغير من محامين أو كتاب عدل أو مؤسسات مالية، عندما يكون اشتراكهم غير معتاد.

²⁵ في بعض الدول أو المهن، يستخدم مصطلح "عميل"، الذي يحمل ذات معنى "زبون" لأغراض هذه الوثيقة.

²⁶ على سبيل المثال، بالنظر للوسيلة المستخدمة في إقامة العلاقة. وقد تفرض المعاملات التي لا تجمع المتعاملين بقاء وجهاً لوجه مخاطر مرتفعة أكثر إن غابت أدوات التخفيف الصحيحة.

- استخدام هياكل قانونية معقدة قد تخفي المستفيد الحقيقي، لإدخال عملاء من شركات الأشخاص، أو الأموال أو الصناديق الائتمانية أو توليفة من هذه وتلك؛ لا سيما عندما يبدو الهيكل القانوني أو المؤسسي لكيان العميل وملكيته والسيطرة على الهيكل غير معتادة لأغراض المعاملة.
- سمعة العميل وملفه الشخصي، وما إن كانت هنالك تقارير إعلامية سلبية أو معلومات سلبية أخرى من مصادر موثوقة حول المالك أو المستفيد الحقيقي.
- إن كان المالك أو المستفيد الحقيقي، أو أي أشخاص يشتهرون بأنهم على صلة وثيقة بأي منهما، مداناً أو مشتبهاً باشتراكه في أي أنشطة غسل أموال أو تمويل إرهاب.
- سبق أن اشتبهت الشركة بالعميل أو المستفيد الحقيقي، وأرسلت تقريراً بمعاملة مشبوهة، أو جمعت معلومات في سياق العلاقة التجارية تشكك بنزاهة الزبون أو المستفيد الحقيقي ودوافعه.
- ما إذا كان للعميل أو للمستفيد الحقيقي ارتباطات سياسية، واعتباره من الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر، أو كانت للزبون أو للمستفيد الحقيقي صلات أخرى بأشخاص سياسيين ممثلي المخاطر أو بأشخاص يشغلون مناصب سياسية أو عامة عليا.
- بالإضافة لذلك، قد ينظر المحامون في تقييم موكلهم الذين يوكلونهم بمعاملات عقارية، حيث لا يكون توكيل محام متعارفاً عليه، وقد يكون نتيجة التماس إخفاء فعلي أو ضمني لهويتهم بغية شراء وبيع عقار لأغراض شائنة.
- كما قد يكون كتاب العدل، بحكم ظهورهم في المعاملات العقارية واعتيادهم التفاصيل المالية المتعلقة بهذه المعاملات، في موقف يجعلهم ينظرون فيما إذا كان استخدام وكيل يمثل خطر غسل أموال أو تمويل إرهاب.

الصندوق 3-7. التحديات الخاصة المرافقة لهيكل الملكية المعقدة

صُنِّف تجزؤ السوق العقاري وتغيّر الملكية العقارية على أنه واحد من أهم التحديات التي تواجه قدرة القطاع العقاري على تخفيف مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

ففي الماضي، كانت العقارات مملوكة لأشخاص طبيعيين أو اعتباريين، اشترى العقار في سبيل سكناه أو لأغراض تجارية معينة. أما حالياً، فمن الشائع بالنسبة للشركات ولصناديق الاستثمار والكيانات الأخرى، المؤسسية خصيصاً لغرض التطوير وإدارة العقارات، أن تشتري عقاراً. وقد تحمل هذه الشركات والأدوات الاستثمارية أموالاً يقدمها لهم الغير للقيام بهذه الاستثمارات لأغراض تجارية. غالباً، تجرى هذه الاستثمارات في كيانات اعتبارية مؤسسية متنوعة، يتم إنشاؤها لغرض واحد، ألا وهو تسهيل معاملات خاصة.

إن الانتشار المتنامي لمثل هؤلاء المستثمرين الخاصين وما يرافق ذلك من كيانات اعتبارية ومؤسسية تستخدم لتسهيل أنشطتهم الاستثمارية، غالباً ما يصعب على الوكلاء العقاريين رسم صورة دقيقة للأطراف الذين يسعون لشراء العقار أو بيعه. إضافة لما سبق، وبالنسبة لهذه الكيانات ذاتها، قد يكون من الصعب ضمان الوفاء بالتزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب إن كانت هذه الكيانات تعتمد على الغير في إدارة هيكلها القانونية والمؤسسية المتنوعة - وهي ممارسة شائعة بالنسبة للقطاع العقاري المؤسسي - نظراً لغياب الوضوح في الممتلكات المتنوعة التي تخضع صورياً لسيطرة هذه الكيانات.

المصدر: إسبانيا

مخاطر المعاملات

105. تختلف ممارسات التمويل بين البلدان، لا سيما حيث يتعلق الأمر بأولئك الذين لديهم ثقافة التعامل بالأموال النقدية بصفة منتظمة، وكذلك بالنسبة لأولئك المشتركين في الحصول على قروض أو قروض عقارية أو أدوات تمويل، أو في معالجتها أو إقفالها، لذا ينبغي على الأعمال العقارية والأعمال والمهني غير المالية المحددة الأخرى ضمان تصميم تقييماتهم للمخاطر التي قد يتعرضون لها على مقاس ممارساتهم التجارية الخاصة، وأن يراعوا العوامل الآتية المرتبطة بالتمويل، والتي قد تدل على أن المعاملة تنطوي على خطورة مرتفعة:

- استخدام أطراف ثالثة، أو حسابات خارجية أو أشخاص أو كيانات في دول مصنفة على أنها مرتفعة المخاطر، في إرسال الأموال أو قبضها نيابة عن المشتري أو البائع.
- عرض من المشتري أو البائع أو أي طرف للتسديد عبر أصول افتراضية، إن كان هذا باعتقادهم يؤدي لجعل جزء معين من المعاملة أقل شفافية.
- استخدام قروض مركبة أو وسائل أخرى غير اعتيادية للتمويل (أي مصادر وأنواع مدفوعات متنوعة وغير مبررة).

- استخدام السندات الإذنية، أو الكمبيالات، أو الصكوك الائتمانية، أو السندات القابلة للتداول أو الأوراق المالية أو أي سندات تجارية أخرى خارج النظام المالي، التي يمكن للمدين دفعها نقداً.
- التغيرات غير المسوغة أو المفاجئة في ترتيبات التمويل.
- استخدام الأموال النقدية في المبيعات السريعة، وتداول الأموال النقدية بشكل مباشر بين البائع والمشتري، ويشمل وديعة نقدية أو معاملة كبيرة نقدية منفصلة.
- تسديد نقدي جزئي أو كامل أو بعملة أجنبية، دون وجود سبب مبرر (مثلاً: صلات شخصية أو مهنية بالعملة التي تم السداد بها) أو عدم إفصاح المشتري عن مصدر أمواله بالنسبة لمعاملة بمقدار ضخيم بشكل غير معتاد من الأموال النقدية أو العملة الأجنبية.
- سداد تكاليف أو فواتير معاملة البائع أو المشتري من قبل طرف ثالث من الغير لا صلة له بالمعاملة، أو عبر قنوات غير معتادة (على سبيل المثال: مؤسسة مالية غير ذات صلة)
- بيع/ شراء عدة عقارات وإعادة بيعها أو مقايضتها في ذات الوقت، أو إجراء معاملات متعاقبة على ذات العقار في مدة قصيرة من الزمن مع تغييرات غير مسوغة في قيمتها.
- إعادة الترويج لبيع عقار سبق أن تم بيعه عقب تجديده دون بيان مصدر واضح للتمويل.
- المعاملات التي لا تبدو منطقية من الناحية الاقتصادية، لا سيما حيث تكون هنالك خسارة واضحة.
- المعاملات التي تشهد هياكل ملكية معقدة، أو حيث يكون المستفيد الحقيقي غامضاً.
- ألا تكون شركات إدارة الاستثمارات أو العقارات المشتركة في المعاملة منخرطة في أعمال وأنشطة تجارية يمكن التعرف إليها.
- التغير المفاجئ أو غير المبرر في الملكية، وعلى وجه الخصوص عندما يتم ذلك في مدة قصيرة قبل إقفال المعاملة.
- طلبات استعجال المعاملات، ويحتمل أن يكون ذلك بقيمة أعلى أو أقل.
- طلبات العملاء المتمثلة في إرسال إيراداتهم من بيع أو إيجار إلى دولة مرتفعة المخاطر أو إلى طرف ثالث من الغير لا صلة له ظاهرياً بالمعاملة.
- طلب العملاء من شركة عقارية أن تضع مبلغاً كبيراً في حساب العميل لديها، وطلب إعادة الأموال إلى حساب بنكي مختلف عن ذلك الذي استخدم في المعاملة الأصلية.
- المعاملات المتعلقة بنقل ملكية العقارات بشكل غير مباشر، أو نقل ملكية العقارات بين أشخاص أو كيانات دون دفع ثمنها بينهم، وإنشاء مصالح مشروعة في العقارات.

106. قد تكون البنوك في موقع جيد يخولها الاستجابة لهذه الأنواع من مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، جراء وصولها لمعلومات العميل ومعلومات الدفع المتعلقة بشراء عقار، عندما تتم المشتريات بالاستعانة بخدماتهم. والبنوك -على وجه الخصوص- قادرة على الإبلاغ عن نشاط مشبوه قد لا يتمكن من الإبلاغ عنه مزاولو المهن العقارية والآخرين، وكذلك يمكنها إقفال الحسابات المثيرة للشكوك، ولها القدرة على إجراء تحليلات إجمالية تستند إلى حيازتها لمعلومات أخرى حول العميل. كما قد تكون البنوك في موقف يسمح لها بالتعامل مع إساءة استخدام القروض العقارية، جراء مركزها كمؤسسة مقرضة، ما يضعها في موقف فريد لتصفية أي نشاط يحتوي دلائل على غسل الأموال أو تمويل الإرهاب.

107. وفي حين أن المقرضين العقاريين -من غير البنوك- قد لا يحظون بذات الرؤية الواضحة في معلومات الحساب والمدفوعات التي يتمتع بها البنوك، إلا أن لدى هؤلاء المقرضين بصيرة نافذة لمعرفة المستفيد الحقيقي، وتقدم لهم التفاصيل المالية من قبل أولئك الذين يلتمسون الحصول على القروض العقارية. وتجعل هذه الترتيبات مقرضي القروض العقارية جهة فاعلة أساسية في جهود مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ضمن القطاع، حيث إن مزاولي المهن العقارية الذين يقدمون خدمات مشابهة لن يكونوا في موقف يسمح لهم بالاطلاع على هذه المعلومات وتقييمها للعثور على أي مخاطر غسل أموال أو تمويل إرهاب. إضافة لذلك، فإن قدرة المقرضين العقاريين على اعتماد القروض العقارية تضعهم في مركز فاعل لمعالجة أي مخاطر غسل أموال أو تمويل إرهاب بشكل فوري عبر اختيار عدم اعتماد قروض عقارية معينة قد تحتوي مؤشرات على نشاط غسل أموال أو تمويل إرهاب.

108. وبصورة أوسع، ففي البلدان التي يمثّل القطاع العقاري فيها مخاطر مرتفعة، ينبغي للجهات الفاعلة في القطاع الخاص أن تستعين بإرشادات خاصة تحت تصرفها، تدلها على أي من المشاكل في المعاملات العقارية يمكن أن تقيم على أنها تشكل خطورة مرتفعة. ويقصد من هذه الإرشادات أن تضمن تقييم مزاولي المهن العقارية مخاطر المعاملات بشكل أصولي مناسب، وأن يتم إبلاغ وحدة المعلومات المالية أو السلطات المختصة الأخرى عن المشاكل ذات الخطورة المرتفعة، وأن يتمكن المستشارون القانونيون من الإبلاغ عندما لا يكونون معفيين أصولاً من الإبلاغ بموجب امتيازهم المهني، مع ملاحظة قيود الامتياز المهني فيما يتعلق بالأنشطة الإجرامية أو الاحتيالية. انظر الصندوق 2-2 أعلاه الذي يعرض مثلاً حول كيفية الاستجابة المحتملة للبلدان في حال تحديد مخاطر مرتفعة.

توثيق تقييم المخاطر

109. يجب أن يكون لدى مزاولي المهن العقارية فهم جيد لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي قد تكمن في أنشطتهم التجارية وعملياتهم. وينبغي عليهم توثيق هذه المخاطر وتقييم مستواها عبر عملية شاملة لتقييم المخاطر. هذا ويشكّل توثيق وتقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تواجه القطاع أهمية كبيرة في تطوير تدابير التخفيف وتطبيقها.

110. قد يتخلف مزاولو المهن العقارية عن الوفاء بالتزاماتهم المتعلقة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب من خلال اعتمادهم فقط على أسلوب قائمة التحقق لإجراء تقييم المخاطر، لا سيما عندما تكون هناك مؤشرات واضحة أخرى على إمكانية وجود نشاط غير مشروع. وبهذا فإنه يُنصح باتباع أسلوب متعدد الجوانب. يُعدّ استكمال تقييمات

المخاطر بطريقة شاملة وفعالة من حيث الوقت أمراً مهماً للتمكن من تحديد وتقييم الثغرات أو نقاط الضعف الكامنة في برنامج الالتزام.

111. يمكن تقييم كل من تلك المخاطر باستخدام منهج قابل للقياس، مثل: مخاطر منخفضة و/أو مخاطر متوسطة و/أو مخاطر مرتفعة. وينبغي توثيق شرح موجز يبين أسباب كل إسناد مع تقييم شامل للمخاطر التي تم تحديدها. وبعد ذلك ينبغي وضع خطة عمل (إن اقتضى الأمر) مصاحبة للتقييم وتاريخ خطة العمل تلك لأغراض المتابعة.

112. كما ينبغي لمزاوي المهن العقارية تقييم المخاطر لكل عميل وخدمة على حدة، وينبغي إجراء هذه التقييمات على مستوى الأعمال التجارية بوصفها جزءاً من عملية تقييم المخاطر الأكبر. ومن المهم أن نتذكر أن تقييم وخفض مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب ليس ممارسةً ثابتة. ومع مرور الوقت قد يطرأ تغيير أو تطوّر على المخاطر التي تم تحديدها، نظراً لدخول منتجات أو خدمات أو ارتباطات أو تطورات وتقنيات جديدة إلى العمل أو بيئته. وبالتالي، ينبغي للمتخصصين إعادة تقييم المخاطر المتعلقة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب بصورة دورية، مع الحفاظ على تحديث ذلك التوثيق باستمرار. على سبيل المثال، في حال قيام مزاوي المهن العقارية بتقديم منتج أو خدمة أو تقنية جديدة أو افتتاحهم موقعاً جديداً لمزاولة أعمالهم، فينبغي لهم تقييم وتوثيق المخاطر المرتبطة بذلك التغيير على أعمالهم.

113. ينبغي إتاحة تقييم المخاطر الموثق لجميع أصحاب المهن العاملين في نفس المجال.

تخفيف المخاطر

114. ينبغي وضع السياسات الآتية للحد من غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتنفيذ تلك السياسات ومراجعتها دورياً:

العناية الواجبة تجاه العملاء

115. يجب أن يكون لدى مزاوي المهن العقارية القدرة على تكوين اعتقاد معقول بأنهم يعرفون الهوية الحقيقية لكل عميل والمستفيد الحقيقي النهائي من العقار، قبل إجراء المعاملة. ويجب إجراء تدابير العناية الواجبة تجاه العملاء للسماح لأصحاب المهن بتكوين تلك الاعتقادات من خلال تسهيل تحديد هوية العملاء والمستفيدين الحقيقيين والتحقق منهم، بالإضافة إلى الحصول على المعلومات التي تبين الغرض المستمر والطبيعة المقصودة للعلاقات التجارية ومصدر الأموال.

116. قد يختار المحامون وكتاب العدل -عند انخراطهم في معاملات عقارية- تطبيق عمليات تحقق معينة على الجهات النهائية للمعاملات (أي إجراء تفصي محدود عن بائع العقار، عند التصرف نيابةً عن المشتري وظهور البائع والمشتري بمظهر الطرفين المرتبطين ببعضهما البعض).

117. كما ينبغي للبنوك إجراء العناية الواجبة تجاه العملاء عند قبولها للعملاء الجدد وعند موافقتها على القروض العقارية وإرسال الأموال واستلامها، وقد تؤدي البنوك إجراءات العناية الواجبة الخاصة بها وفقاً لالتزاماتها

التنظيمية التي قد تكون مكملة للإجراءات التي تتخذها الأعمال والمهنة غير المالية المحددة ووكلاء العقارات. ويمكن للمقرضين العقاريين إن كانوا منفصلين عن البنوك القيام بمثل تلك الوظائف.

118. لتحديد المستوى المطلوب من العناية الواجبة تجاه العملاء، يجب أن يكون بإمكان مزاولي المهنة العقارية تحديد وتقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تتعلق بالعميل والمعاملة.

119. يمكن لإثبات الهوية أن يتخذ عدداً من الأشكال، وينبغي لتقييم المخاطر أن يحدّد الوثائق والمعلومات التي سيقبلها مزاول المهنة العقارية، والظروف ذات الصلة التي تسمح باستخدام تلك الوثائق والمعلومات من أجل التأكد من هوية العميل والتحقق منه. وينبغي أن تكون وثائق الهوية بشكلٍ آمن وفقاً لما هو معتمد في الدولة المعنية. وينبغي لتقييم مستوى المخاطر التي يمثلها العميل أن يأخذ بالحسبان مدى التحقق المطلوب، وهذا يستلزم إجراء المزيد من عمليات التحقق من العملاء الذين يمثلون مستويات مرتفعة من المخاطر.

120. ينبغي لتقييم المخاطر أن يأخذ بعين الاعتبار الاختلافات القائمة في تدابير العناية الواجبة تجاه العملاء والناجمة عن تباين مستويات المخاطر بين فئات مختلفة من العملاء، مثل المشترين والبائعين، وعن طبيعة المعاملات، كأن تتم عن طريق التمويل أو نقداً.

121. وتتضمن العناية الواجبة تجاه العملاء أكثر من عملية تحقّق تجري على العميل، وينبغي للقطاع العقاري جمع وتقييم جميع المعلومات اللازمة للتأكد من أن القطاع:

- يمكنه التحقق من هوية العميل والأشخاص الذين يزعمون بأنهم يتصرفون نيابةً عنه.
- قد اتخذ جميع التدابير الكافية للوقوف على هوية المستفيد الحقيقي.
- مدرك تماماً لظروف العميل وأعماله، مثل طبيعة المعاملات المتوقعة، بما يشمل طابعها المخصّص.
- مدرك لمصدر الأموال.

122. لكي يتسنى تطبيق إطار فعال لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في القطاع العقاري، من المهم التأكيد على خضوع كلّ من المشترين والبائعين لتدابير العناية الواجبة القائمة على تقييم المخاطر.

العناية الواجبة المبسّطة

123. يجوز في أعمال مزاولي المهنة العقارية تطبيق تدابير العناية الواجبة المبسّطة عند الاقتضاء، وذلك في حال ثبت على نحوٍ معقول أن العميل والمعاملة ينطويان على درجة أقل من مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وينبغي توثيق المسوّغ المنطقي لتطبيق تدابير العناية الواجبة المبسّطة بشكلٍ واضح ضمن سياسات وإجراءات الأعمال.

124. ينبغي تطبيق تدابير العناية الواجبة المبسّطة كلما كان ذلك ممكناً ومحبذاً بموجب ممارسات التقييم الوطني للمخاطر وفهم المؤسسات للمخاطر. ويمكن أن يشمل ذلك -ولكنه لا يقتصر على- الحالات التي تكون فيها الأطراف

المعنية الأخرى قادراً على التأكد من هوية العميل، والمبالغ المعرضة للمخاطر هي مبالغ ضئيلة، وعندما يكون العقار والموقع ونظام المعاملات بسيطاً ومعروفاً باعتباره منخفض المخاطر.

125. يمكن أن تشمل تدابير العناية الواجبة المبسطة ما يلي:

- التحقق من هوية العميل والمستفيد الحقيقي بعد إقامة علاقة العمل وقبل إتمام المعاملة، كلما اقتضت الضرورة.
- تغيير نطاق المعلومات المطلوبة لأغراض تحديد الهوية أو التحقق أو الرصد.
- تغيير جودة أو مصدر المعلومات التي تم الحصول عليها لأغراض تحديد الهوية أو التحقق أو الرصد، وذلك من خلال قبول المعلومات التي تم الحصول عليها من العميل لا من مصدرٍ مستقل.
- تخفيض درجة وتيرة تحديثات العناية الواجبة تجاه العملاء ورصد علاقة العمل.
- الاعتماد على إجراءات العناية الواجبة التي يضطلع بها المحامون أو الجهات الملزمة الأخرى التي تمثل العملاء، وذلك كلما تم التأكد من مدى صلاحية تلك الإجراءات والسماح بها من قبل الأطر التنظيمية المحلية.

126. عند تطبيق تدابير العناية الواجبة المبسطة، يجب على جميع مزاولي المهن العقارية التأكد من حصولهم على المعلومات الكافية التي تمكنهم من الاقتناع -بدرجة معقولة- أنّ مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب المرتبطة بالعلاقة هي مخاطر منخفضة.

127. لا يعفي تطبيق تدابير العناية الواجبة المبسطة أي قطاع عقاري من الإبلاغ عن أي معاملات مشبوهة.

العناية الواجبة المعززة

128. في حال أشارت الظروف إلى أن العملاء أو أي طرف ثالث أو أي معاملة تجارية تشكّل مخاطر غسل أموال وتمويل إرهاب مرتفعة على الأعمال، فعندها ينبغي على مزاولي المهن العقارية تطبيق تدابير عناية واجبة معززة تتناسب مع تلك المخاطر. وينبغي توثيق المسوّغ المنطقي لتطبيق تدابير العناية الواجبة المعززة بشكلٍ واضح ضمن سياسات وإجراءات الأعمال.

129. يجب تطبيق تدابير العناية الواجبة المعززة في الحالات التي تنطوي على مخاطر مرتفعة وذلك بغية إدارة وخفض المخاطر، بحيث تطبّق تلك التدابير بالإضافة إلى تدابير العناية الواجبة تجاه العملاء. وهي تشمل التدابير التي يُطلب اتخاذها عندما تخضع إحدى الدول لجزاءات أو حظر أو ما شابه ذلك من إجراءات صادرة عن منظمات دولية كالأمم المتحدة.

130. ينبغي لأعمال القطاع العقاري أن تأخذ بعين الاعتبار تطبيق تدابير العناية الواجبة المعززة عند وجود أي من المخاطر الجغرافية أو المخاطر المتعلقة بالعملاء أو المعاملات، وبصفةٍ خاصة عندما:

- يكون لدى العملاء صلات مع دول مرتفعة المخاطر.
- يكون العميل شخصاً سياسياً ممثلاً للمخاطر أو أحد أفراد أسرته أو أحد المقربين منه.
- يتم استخدام هياكل ملكية معقدة عمدًا للتعطيل على المستفيد الحقيقي.
- لا يتلقى مزاول المهن العقارية معلومات كافية من العميل ويتحتم عليه:
 - أن يتخذ خطوات معقولة للتحقق من مصدر ثروة العميل أو مصدر أمواله.
 - أن يطلب معلومات إضافية تتعلق بالعميل، بما في ذلك المزيد من معلومات العناية الواجبة تجاه العميل وذلك في حال ظهور مخاوف بشأن مصداقية أو كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها فيما سبق.
- يشارك العملاء في أعمال حساسة للأموال النقدية أو يطلبون تسوية معاملة ما عن طريق النقد و/أو الخدمات ذات القيمة المضافة دون وجود شفافية في مصدر الدفع.

131. استجابةً للمخاطر التي جرى التعرف عليها، ينبغي على مزاولي المهن العقارية إجراء المزيد من التمييز بخصوص مصدر الأموال والغرض من المعاملة. وفيما يتعلق بغسل الأموال وتمويل الإرهاب، يُعدّ مصدر الأموال أحد العوامل المهمة في المخاطر الإجمالية، ولا يمكن تخفيفه غالباً إلا بالحصول على معلومات/وثائق كافية للتحقق من مصدر الأموال. وتزداد أهمية ذلك عند الأخذ بعين الاعتبار أنّ معظم المعاملات العقارية هي معاملات يتم إجراؤها لمرة واحدة وتندسم بالتفرد ويتعذر خضوعها للإشراف المستمر.

المستفيد الحقيقي

132. في سبيل تخفيف مخاطر المعاملات العقارية عند عدم الحصول على معلومات كافية ودقيقة وحديثة عن المستفيد الحقيقي، ينبغي للجهات:

- اتخاذ جميع التدابير اللازمة لفهم هيكل الملكية والرقابة لأي كيان قانوني.
- تقييم درجة التحقق المطلوبة فيما يتعلق بالمستفيدين الحقيقيين وذلك استناداً لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب ذات الصلة.
- توثيق الإجراءات الإضافية التي سيتم تطبيقها، والتدابير التي تم اتخاذها لتحديد المستفيد الحقيقي، بالإضافة إلى الصعوبات التي تم مواجهتها عند تحديد وإثبات الهوية.
- إجراء بحث شامل عن معلومات المستفيد الحقيقي المتاحة ذات الصلة، كلما كانت متاحةً للجمهور أو المؤسسات المالية أو الأعمال والمهن غير المالية المحددة.
- أن يكون لديها سياسة واضحة وموجزة وتدريبات مناسبة لتكون بمثابة أساس لمزاولي المهن العقارية أو أي موظف ذي صلة داخل الشركة (كمسؤول الإبلاغ عن غسل الأموال على سبيل

المثال لا الحصر) لتقديم تقارير المعاملات المشبوهة في حالة عدم التوصل لهوية المستفيد الحقيقي نتيجة غياب معلومات العناية الواجبة تجاه العميل.

الالتزامات التنظيمية

133. يتعين على مزاولي المهن العقارية وأعمالهم اعتماد الضوابط الداخلية الملائمة فيما يتعلق بحجم وطبيعة الأعمال.

الضوابط الداخلية

134. لا يوجد حل قياسي لتصميم أنظمة الرقابة الداخلية، وينبغي أخذ ذلك بعين الاعتبار عند قيام مزاولي المهن العقارية بإعداد إطار لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

135. كما أنّ الضوابط الداخلية ستعتمد على هيكل الأعمال والحجم والتنظيم الداخلي مع عدم الإخلال بفعالية النظام.

136. يجب تصميم السياسات والإجراءات وأنظمة الرقابة وتطبيقها بغية التأكد من تحديد مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وخفضها على وجه السرعة على نحو يتماشى مع المنهج القائم على المخاطر. ولا بد من تقييم أنظمة الرقابة الداخلية لتحديد مدى فعاليتها معالجتها للمخاطر الكلية.

137. يجب تضمين العمليات القائمة على المخاطر ضمن الضوابط الداخلية للأعمال لكي تكون فعّالة. ولكي تكون ناجحة، تعتمد السياسات والإجراءات الداخلية إلى حدٍ كبير على أنظمة الرقابة الداخلية.

138. ينبغي في الضوابط الداخلية التي يتبعها مزاولو المهن العقارية في أعمالهم:

- أن تتضمن وظيفة امتثال فيما يتعلق بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب تكون ملائمة وفعّالة مع وضع نظام خاص بالمراجعة الدورية للسياسات على المستويات المناسبة. ويُعدّ تعيين –وتوثيق قرار تعيين– مسؤول كفاء عن الامتثال يكون مكلفاً بالسياسات، أمراً جوهرياً.
- تطبيق سياسات وإجراءات عناية واجبة تجاه العميل قائمة على المخاطر.
- التأكد من وجود ضوابط كافية للتعامل مع العملاء والمعاملات والمنتجات - بما يشمل إطلاق منتجات أو خدمات جديدة- ذات المخاطر المرتفعة، مثل وضع الحدود القصوى للمعاملات أو اشتراط الحصول على موافقة الإدارة.
- تركيز المزيد من الموارد على أنشطة الأعمال التي يُنظر لها على أنها تنطوي على مخاطر أكبر فيما يتعلق بغسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- مراجعة تقييم المخاطر بصورة دورية، مع مراعاة المخاطر المرتبطة بالموقع الجغرافي والعميل والمعاملة.

- أن تتضمن حزمةً مفصّلةً وموثقةً من السياسات التي تعكس الممارسات التشغيلية للأعمال على نحوٍ دقيق، وتُثبت الالتزام بجميع الاشتراطات القانونية والتنظيمية التي يمكن كذلك استكمالها ودعمها عن طريق التعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية أو السلطات المعنية الأخرى.
 - أن تتضمن سياسات يمكن الجميع الموظفين الوصول لها بسهولة وتنفيذها بالكامل والالتزام بها، مع مراجعة واعتماد وتحديث تلك السياسات بصورة دورية.
 - تمكين تحديد المعاملات الواجب الإبلاغ عنها في الوقت المناسب والتأكد من رفع التقارير اللازمة بشكلٍ دقيق.
 - ضمان استمرارية الضوابط الداخلية بصرف النظر عن أي تغييرات تطرأ على تركيبة أو بنية الإدارة أو الموظفين.
 - التركيز على تلبية جميع المتطلبات التنظيمية المتعلقة بحفظ السجلات والإبلاغ، مع توفير التحديثات المناسبة التي تستجيب للتغيرات التي تطرأ على اللوائح.
 - تضمين متطلبات الالتزام بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في التوصيفات الوظيفية وتقييمات أداء الموظفين المعنيين، وتوفير تدريبات فعالة لأولئك الموظفين لضمان توفر ما يكفي من الخبرات.
139. وعند الاقتضاء، قد يتبع المحامون وكتاب العدل والأعمال والمهنيون غير المالية المحددة الأخرى وكذلك البنوك، الممارسات العامة تلك، كجزء من جهودهم الأوسع نطاقاً لتطبيق المنهج القائم على المخاطر في مهنتهم.

الحوكمة

140. تُعدّ الحوكمة أحد العوامل الرئيسية لامتنال مزاولي المهنة العقارية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. ويجب في معرض استنباط الإطار المناسب، ترسيخ المساءلة والمسؤولية عن إدارة المخاطر منذ البداية.
141. إنّ الأعمال التي تعاني من قصور أو عدم وجود إدارة مخاطر وحوكمة وسياسات وضوابط وإجراءات، تتعرض لمخاطر جمة تشمل الالتزام والمخاطر التشغيلية والمخاطر المتعلقة بالسمعة.
142. ينبغي أن تكون الإدارة الفعالة لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب متأصلة في هيكل حوكمة الشركات وأنظمتها وضوابطها، وينبغي أن تكون متناسبةً مع حجم وطبيعة الأعمال ومع مدى تعرضها لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
143. ينبغي أن تتضمن الأعمال وجود إرشادات محددة وموثقة وواضحة يسترشد بها الأشخاص المسؤولين عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وينبغي أن توضح الإرشادات الموثقة أدوار ومسؤوليات المجالس والإدارة العليا، ووظيفة الالتزام، بما يشمل مسؤول الإبلاغ عن غسل الأموال عند الاقتضاء.

الأدوار والمسؤوليات

144. ينبغي لمزاوي المهن العقارية ولأصحاب المهن ذات الصلة بالقطاع العقاري التأكد من امتلاكهم المعرفة المناسبة في:

- تشريعات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- المسؤوليات التي تقع على عاتقهم بموجب سياسات وإجراءات العمل الرامية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بما في ذلك المسائل الخاصة بالعناية الواجبة تجاه العملاء والأشخاص السياسيون ممثلو المخاطر.
- الإرشادات المتبعة في المجال.
- مخاطر غسل الأموال وتمويل لإرهاب التي تواجه الأعمال.
- إجراءات إدارة المخاطر التي تواجه الأعمال.
- الإجراءات التشغيلية الواجب اتباعها عند عدم وجود الموظفين ذوي الخبرة المسؤولين عن جهود مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- سياسات وإجراءات الإبلاغ في حالة تعارض المصالح أو الحالات التي يكون فيها الأشخاص المكلفون بمهام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب متواطئين في أنشطة غسل أموال.

145. يجب أن يكون أعضاء مجلس الإدارة، والإدارة العليا، ومسؤولو الامتثال-إن وُجدت مثل تلك الأدوار- ومزاو المهن العقارية، قادرين على إثبات الحوكمة والرقابة الفعالة على إطار الالتزام بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب فيما يتعلق بالأعمال. وفي حال عدم وجود أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا في الشركة، فإن المسؤولين عن تدابير مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب هم من يتحملون مسؤولية تنفيذ المتطلبات.

146. وفي حين أن محدودية الموارد والقيود الهيكلية تُعدُّ من المسلمات بالنسبة للشركات الصغيرة، إلا أنه يجب على تلك الشركات اتخاذ منهج قائم على المخاطر وأن تتخذ الخطوات اللازمة لمعرفة مدى تعرضها للمخاطر وما الذي يمكنها تخفيفها منها في ظل القيود التي تواجهها أعمالها. وفي بعض الحالات، قد يؤثر التداخل بين التزامات مزاوي المهن العقارية في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب مع التزامات الأعمال التي تقع على عاتقهم، على العملاء الذين يتعاملون معهم.

أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

147. عندما يستدعي حجم الأعمال العقارية وطبيعتها وجود مجلس إدارة، ينبغي لأعضاء مجلس الإدارة:

- مراجعة المنهج المستخدم في تقييم مخاطر الأعمال ومراجعة تقييم مخاطر الأعمال على أساس سنوي أو في وقتٍ أقرب عند ظهور مخاطر جديدة.

- مراجعة مدى تقبل المخاطر في الأعمال العقارية، بحيث تشمل الإجراءات المتبعة في التعامل مع المخاطر التي لا يمكن تخفيفها، وكذلك أنواع ومقدار المخاطر التي تكون الأعمال العقارية مستعدة لقبولها وما يمكن تخفيفه منها.
- التأكد من أن تدابير مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب مناسبة للتعامل مع مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تواجهها الأعمال.
- طرح قضايا مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بانتظام في اجتماعات مجلس الإدارة بوصفها أحد بنود جدول الأعمال.
- مراجعة واعتماد سياسات وإجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بصورة دورية.
- التأكد عند الاقتضاء أن مسؤول الامتثال لديه آلية للتواصل المباشر مع مجلس الإدارة لتسهيل قضايا مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لمناقشتها وإيلاء الاهتمام الفوري بها.
- التأكد من أن مسؤول الامتثال يرفع تقارير دورية إلى مجلس الإدارة.
- التأكد من الأعمال مزودة بالموارد الكافية والتدريب الجيد من حيث الموظفين والأنظمة، بحيث تعكس بصورة كافية مستوى مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تواجهها الشركة.
- كجزء من سياسة الاحتفاظ بالسجلات، قيد الأدلة المناسبة التي توثق مناقشات اجتماعات مجلس الإدارة فيما يتعلق بقضايا مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تؤثر على الأعمال.

148. عندما يكون تعيين الإدارة العليا (يتعين تحديد الأدوار من قبل الكيانات) المسؤولة عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ملائماً لحجم وطبيعة الأعمال وتعرضها لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب. تتولى الإدارة العليا بشكل أساسي مسؤولية تنفيذ وإدارة والإشراف على امتثال الشركة لتدابير مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

149. من الضروري أن يكون الأشخاص الذين يتبوؤون هذا الدور مثلاً يُحتذى به وأن يحافظوا على المعرفة والمهارات المناسبة فيما يتعلق بالتعرض لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتعامل مع تلك المخاطر، وتطبيق سياسات وضوابط وإجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لحماية الأعمال.

150. عندما يفوض مجلس إدارة شركة عقارية واجباته في تطبيق تدابير مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتعامل معها إلى الإدارة العليا، فإنها ستكون مسؤولة بعد ذلك مسؤولية كاملة عن تطبيق إجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتعامل معها.

151. يجب على الإدارة العليا:

- التواصل بصورة دورية مع مجلس الإدارة بغية التأكد من أنه على دراية بالمخاطر التي تترتب على الأعمال جراء غسل الأموال وتمويل الإرهاب، ومن أنه يظهر التزاماً صادقاً وحقيقياً بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- اعتماد تقييم مخاطر الأعمال ومراجعتها.
- تطبيق السياسات والضوابط والإجراءات، والقيام بمراجعات دورية للتأكد من مدى فعاليتها.
- تعيين موظفي امتثال عند الاقتضاء والتأكد من أنهم يمتلكون جميع المعلومات والموارد التقنية ودعم الموظفين اللازم لأداء مهامهم.
- أن تكون متاحة لجميع الموظفين بشأن المسائل المتعلقة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

152. ينبغي أن تدرك الإدارة العليا أهمية مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وأن تشجّع لتبني ثقافة الامتثال.

153. في حال التأكد من تعرض الشركة العقارية إلى درجة كبيرة من مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب الكامنة، ينبغي للإدارة العليا وأعضاء مجلس الإدارة زيادة التركيز على التعامل مع مخاطر مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

مسؤولو الامتثال

154. ينبغي لمسؤول الامتثال أو غيره من الأشخاص المسؤولين عن الالتزام بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب:

- أن يمتلك المعرفة والخبرة والفهم اللازمين لتحديد وتقييم والتعامل مع مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تتعرض لها الأعمال.
- أن يكون مكلفاً بمهام وظيفية مغايرة ومستقلة وليس لها صلة ببيع أو شراء الأصول العقارية تفادياً لأي تضارب محتمل في المصالح، أو بالحوافز المالية التي تتعارض مع تخفيف مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، حيثما كان ذلك ممكناً.
- أن يكون على دراية كافية ومناسبة بالإطار القانوني والتنظيمي المتبع في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في الدولة المعنية، وذلك لتيسير تطبيق سياسات وضوابط وإجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- أن يتمتع بدرجة عالية من الاستقلالية والسلطة والنفوذ وأن يُتاح له الوصول المباشر إلى الموارد الكافية داخل الشركة لأداء واجباته بكفاءة.
- أن يكون باستطاعته المصادقة على مواد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

- أن يكون لديه المعرفة والخبرة اللازمة للإشراف على تحديد المعاملات المشبوهة وتقييمها ورفع التقارير والتنسيق مع السلطات المختصة عند الاقتضاء فيما يتعلق بتلك المعاملات.
- أن يرصد التغييرات التنظيمية والتشريعية بالإضافة إلى اتجاهات وقضايا غسل الأموال وتمويل الإرهاب الراهنة والناشئة في القطاع، وفهم كيفية تأثير تلك القضايا على الأعمال.
- أن يكون من حقه الاعتراض عند الاقتضاء على الإدارة العليا ومجلس الإدارة بشأن مسائل مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- أن يكون لديه تسلسل إداري مباشر ضمن الهيكل الهرمي، مع التأكد من إجراء جميع المراسلات والاتصالات على أساس دوري وفي الوقت المحدد، وأن تتصف بالآتي:
 - تبدي الملاحظات على فعالية أنظمة وضوابط مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على الأعمال.
 - تتناسب مع حجم الأعمال وطبيعتها.
 - توصي بأي تحسينات للتعامل مع مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
 - تحتوي على تفاصيل كافية تكفل للإدارة العليا ومجلس الإدارة اتخاذ قرارات مستنيرة ومفصلة.

ثقافة الامتثال

155. يُعدّ تقدير أهمية التصدي لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب -والخبرات والتجارب اللازمة للقيام بذلك- أمراً ذا أهمية بالغة لضمان ثقافة الالتزام لدى المؤسسات بما يكفل في نهاية المطاف مواجهة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بفعالية.
156. يجب على مزاوли المهن العقارية أن يعوا أهمية وجود ثقافة إيجابية في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، واعتماد منهج امتثال يعتبر اللوائح والتشريعات فقط كنقطة بداية في الطريق المؤدي لفعالية مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
157. ويقع على عاتق رواد الأعمال مسؤولية تطوير ثقافة امتثال قوية وإيجابية. ويتعين على أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا اعتماد ضوابط داخلية مناسبة وتعزيزها، بالإضافة إلى إيجاد ثقافة إيجابية للامتثال لتتطور وأن يضمنوا كذلك التزام جميع أصحاب المهن المعنيين بسياسات وإجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بوصف ذلك جزءاً من المهام الأساسية المنوطة بهم.

التدريب والتوعية

158. ينبغي لأي شركة تعمل في القطاع العقاري أن تكفل ما يلي:

- خضوع مزاولي المهن العقارية لإجراءات التدقيق الشخصي الكافية. وقيل تولي أي منصب وأثناء العمل، القيام باختبار الموظفين بغية تقييم مهاراتهم ومعارفهم وخبراتهم والوقوف على أي احتياجات تدريبية ذات صلة.

- إعداد وتنفيذ برامج تدريب خاصة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

- تدريب جميع الموظفين تدريباً مناسباً وعلى فترات زمنية منتظمة، وأن يكون لديهم إلمام جيد بمخاطر وممارسات غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

- الاحتفاظ بسجلات خطية فيما يتعلق بتدريب وتوعية الموظفين.

159. ينبغي أن تكون طبيعة التدريب ونطاقه متناسبين مع حجم الأعمال وتشعبها، وأن يتناسباً كذلك مع مستوى مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تواجهها الشركة، ويجب أن يتولى ذلك مزاولو المهن العقارية وجميع الأشخاص المعنيين في الشركة.

160. وفي معرض تحديده للإجراءات التدريبية المناسبة، يجب على مزاولي المهن العقارية مراعاة ما يلي:

- طبيعة أعماله وحجمها، وطبيعة ومدى مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي يواجهها.
- أي إرشادات صادرة عن الجهة التي يخضع لرقابتها أو عن أي هيئة أخرى معنية معتمدة من الجهات المختصة ذات الصلة.

161. ومن الأهمية بمكان إجراء تدريبات دورية لمزاولي المهن العقارية وجميع أصحاب المهن ذوي الصلة في الشركة، وذلك لفهم التزاماتهم القانونية والتنظيمية وتطبيقها، وللتعرف على المعاملات التي يثبُت بأنها مشبوهة، وللتصدي بفعالية لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بما في ذلك تصعيد المخاوف عند الاقتضاء. ينبغي أن يبقى أصحاب المهن على اطلاع دائم باتجاهات وأنماط غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بما في ذلك تلك الصادرة عن الجهات التي يخضعون لرقابتها أو عن السلطات المختصة.

162. وينبغي للوكيل العقاري أو مسؤول الإبلاغ عن غسل الأموال أو المسؤول عن الالتزام بمكافحة غسل الأموال لدى الشركة أن ينظر فيما إذا كان من المناسب الحصول على مؤهلات مهنية مناسبة في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب أو الخضوع لدورات تدريبية إضافية بغرض أداء واجباته بكفاءة.

163. وينبغي للشركة أن تتأكد من أن أصحاب المهن على دراية بواجباتهم المرتبطة بالتدريبات، ومن أن لديهم الدراية المناسبة لتحديد الأنشطة المشبوهة المتعلقة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب والإبلاغ عنها.

164. تساعد الأدلة الإجرائية -سواء كانت بصيغة ورقية أو إلكترونية- في رفع مستوى الوعي ويمكن أن تكون مكملَةً لأشكال التدريب الأكثر تخصصاً. ومع ذلك، فالغرض الأساسي منها هو توفير مرجعية مستمرة ولا ينبغي اعتبارها مواد تدريبية مكتوبة.

165. ينبغي لخبير التدريب المعين (يتعين على الشركة تعيينه) فهم نموذج العمل وأن يتأكد من أن التدريب يصلح لجميع الموظفين ولهمامهم اليومية.
166. يجب إجراء التدريبات بصورة مستمرة، وينبغي أن يخضع لها جميع أصحاب المهن المعنيين على فترات زمنية مناسبة. وينبغي للشركات الكبرى أن تنظر في اعتماد برامج تدريب مستمرة.
167. ويجب الاحتفاظ بسجلات لمراقبة المواظبة على الحضور وحُسن توقيت جلسات التدريب وطبيعتها ومدى ملاءمتها.
168. لاستكمال فرص التدريب الداخلية والخارجية، يمكن لأصحاب المهن المشاركة في فعاليات لها صلة بالمجال تسعى إلى توفير الإرشادات والتوعية للقطاع بمجمله بخصوص قضايا غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وقد تفكر الجهات في المشاركة في مثل تلك الفعاليات لتبادل أفضل الممارسات المتبعة وأنماط غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بالإضافة إلى التماس آراء السلطات المختصة في الفعاليات المتعلقة بالشراكة بين القطاعين العام والخاص.
169. ويمكن للمؤسسات المالية المعنية بالمعاملات العقارية أن تنظر في تبادل المعلومات المالية ذات الصلة مع الجهات الرقابية وغيرها من السلطات المختصة للتعريف بمنهجها تجاه قضايا مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي يواجهها القطاع، وتقديم إرشادات إضافية لمزاوي المهن العقارية الذين قد لا يتسنى لهم الوصول إلى مثل ذلك النوع من معلومات المعاملات.

الباب الرابع: إرشادات للجهات الرقابية

المنهج القائم على المخاطر المتبع في أعمال الرقابة

170. تستلزم التوصية 28 خضوع الوكلاء العقاريين وغيرهم من فئات الأعمال والمهنة غير المالية المحددة، للتنظيم والرقابة المناسبين لمراقبة التزامها بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. ويُقصد بتطبيق المنهج القائم على المخاطر في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، أن التدابير المتخذة في سبيل الحد من غسل الأموال وتمويل الإرهاب تتناسب مع المخاطر. وينبغي أن يكون لدى الجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم فهم واضح لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب القائمة ضمن نطاق اختصاصها، فضلاً عن تحسين فعالية الرقابة عبر تخصيص الموارد للمناطق التي ترتفع فيها مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بما يتوافق مع الإطار القانوني النافذ والمنهج القائم على المخاطر.

171. إن معايير مجموعة العمل المالي لا تقترح منهجاً معيناً لاستخدامه في أعمال الرقابة، ويمكن للدول تطبيق ما تراه مناسباً من الممارسات الرقابية التي تكون قابلةً للتطبيق على ولاياتها القضائية وأطرها التنظيمية والمؤسسية. وبناءً على ذلك، يتجنب هذا الدليل الإرشادي استخدام المنهج التقييدي المفرط، فهو يهدف لمساعدة الدول على تنفيذ معايير مجموعة العمل المالي، لا على تغيير تلك المعايير أو استبدالها.

172. يجب لإطار مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدى أي دولة أن يأخذ بالحسبان جميع المهنة المعنية بمجال العقارات- مثل المحامين وكتاب العدل والمحاسبين ومستشاري الاستثمار والمقرضين العقاريين والمصرفيين وغيرهم من الوسطاء الماليين. يهدف المنهج القائم على المخاطر في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب إلى وضع تدابير وقائية وتخفيفية تتناسب مع مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تم تحديدها في مجمل القطاع العقاري.

دور الجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم في مجال الرقابة والإشراف

173. بموجب التوصية 28 الصادرة عن مجموعة العمل المالي، يجب على الدول التأكد من خضوع الأعمال والمهنة غير المالية المحددة لإشرافٍ فعّالٍ من خلال الرقابة التي تضطلع بها السلطات المختصة، بما في ذلك الهيئات غير الحكومية، أو الذي تضطلع به الجهات ذاتية التنظيم عند الاقتضاء وشريطة أن يكون بمقدور الجهات ذاتية التنظيم إنفاذ التزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتنظيم أعضائها تنظيمياً فعّالاً.

174. الجهة ذاتية التنظيم هي هيئة تمثل مهنةً ما (من أمثلتها: المحامون أو كتاب العدل أو الوكلاء العقاريون) وتتسكّل من أعضائها، ولها دور (إما لوحدها أو بالاقتران مع كيانات تنظيمية أخرى) في تنظيم الأشخاص المؤهلين بالدخول للمهنة وممارستها. كما تؤدّي الجهات ذاتية التنظيم مهام رقابية وإشرافية (على سبيل المثال: إنفاذ قواعد تكفل الحفاظ على معايير أخلاقية ومعنوية عالية من قبل أولئك الذين يمارسون المهنة). لا تتيح التوصية 28 دوراً للجهات ذاتية التنظيم إلا إذا كان بوسعها إنفاذ الالتزام وعندما يكون لدى الدولة أساساً منطقي يدعوها لاختيار جهة ذاتية التنظيم تضطلع بأداء واجبات رقابية عوضاً عن جهة مختصة معينة أو بالاشتراك معها. يُعدّ تخفيف مخاطر العقارات أحد المجالات التي يلعب فيه القطاع الخاص دوراً مهماً، ولكن يجب على الحكومات كذلك مواصلة دورها لتجنب ظهور القطاع العقاري بمظهر القطاع غير الخاضع للتنظيم أو بمظهر القطاع الذي يكون الالتزام فيه أمراً اختيارياً، وهذا ما يتعارض مع معايير مجموعة العمل المالي.

175. ينبغي أن تتمتع الهيئات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم بالصلاحيات الكافية التي تمكنها من أداء مهامها، بحيث تشمل صلاحيات المراقبة وفرض جزاءات فعالة ومتناسبة وراذعة، بالإضافة لامتلاكها القدرة على توفير الموارد المالية والبشرية والتقنية الكافية. وينبغي لهم تحديد مدى تواتر وشدة إجراءاتهم الرقابية أو الإشرافية وتقديم التقارير اللازمة عن مزاوي المهن العقارية، وذلك على أساس فهمهم لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص التي يتمتع بها القطاع، لا سيما تنوّعه وحجمه.

176. ينبغي للدول التأكّد من أنّ الجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم مؤهلة لاكتشاف حالات عدم الالتزام وفرض جزاءات رادعة على الجهات الخاضعة لرقابتها أو على أعضائها. وينبغي للدول كذلك التأكّد من أنّ الجهات ذاتية التنظيم على دراية جيدة بأهمية الرقابة في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب فضلاً عن الحاجة إلى المشاركة في إجراءات الإنفاذ عند الاقتضاء، ومن أنّ تنظيم العقارات والرقابة عليها هو أمر ملزم قانوناً.

177. وينبغي للدول أيضاً التصدي للمخاطر الناشئة عن تضارب أولويات الجهات ذاتية التنظيم التي تمثل أعضائها مع تحملها في الوقت نفسه مسؤولية الرقابة على مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. إذا كانت الجهات ذاتية التنظيم تحتوي على أعضاء من الجهات الخاضعة للرقابة أو كانت تمثل القطاع، فيجب عليها أن تكفل عدم وجود تضارب في المصالح مثل الإشراف/الرقابة على ممارسات/أعمال أعضائها. ويجب أن تخضع الجهات ذاتية التنظيم التي تتمثل مهمتها الأساسية في تمثيل مصالح الأعضاء، للرقابة والإشراف الكافيين من جانب السلطات المختصة.

178. ينبغي للجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم أن يُسندوا بشكلٍ واضح مسؤوليات التصدي للأنشطة ذات الصلة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، نظراً لأنهم مسؤولون أيضاً عن مجالات تنظيمية الأخرى.

الصندوق 4-8. أمثلة على أفضل الممارسات الرقابية

المنهج القائم على المخاطر في هونغ كونغ، الصين

اعتمدت هيئة الوكلاء العقاريين (EAA) منهجاً قائماً على المخاطر في رقابتها على الممارسين التجاريين لدى الوكالات العقارية فيما يتعلق بامتثالهم لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. ويتم تحت إشراف هيئة الوكلاء العقاريين، فحص سياسات وإجراءات وأنظمة الرقابة على الوكالات العقارية من حين لآخر. وتقدم الملاحظات إلى الممارسين بوسائل عديدة، منها على سبيل المثال الاجتماعات الميدانية واجتماعات التنسيق التجاري والخطابات الاستشارية وما شابه ذلك. وبالإضافة لذلك، تعمل هيئة الوكلاء العقاريين على تشجيع الممارسين لتعزيز/إنشاء ثقافة امتثال لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب من خلال البرامج التثقيفية. وفي المقابل، تساعد المعلومات التي جمعت من الاجتماعات التجارية والنتائج التي تم الحصول عليها من الرقابة، على تحديث هيكل المخاطر الخاصة بالوكالات العقارية. ومنذ شهر أبريل 2020، جرى تعديل حالة 60 وكالة لتصبح ضمن الفئات الأقل تعرضاً للمخاطر، وكان ذلك بفضل تعزيز إجراءات الالتزام بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، مثل مراجعة سياسات الشركات وإجراءاتها لضمان الالتزام بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ووضع سياسات أو إرشادات مكتوبة خاصة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لهذه المسألة.

الممارسات الرقابية في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على الوكلاء العقاريين المسجلين في ماليزيا

معايير الكفاءة والملاءمة - الجهات ذاتية التنظيم

يتولى مجلس المقيمين والمتمنين والوكلاء العقاريين ومديري العقارات (BOVEA) بتنظيم الوكلاء العقاريين المسجلين في ماليزيا. يخضع مجلس الإدارة لأحكام قانون المقيمين والمتمنين والوكلاء العقاريين ومديري العقارات لعام 1981. وفي معرض ممارستهم لأعمالهم، يخضع الوكلاء العقاريون المسجلون للضوابط ذات الصلة التي تنظم دخول السوق، والتي تشمل معايير "الكفاءة والملاءمة" والخبرات العملية بالإضافة إلى الاختبارات الفنية واختبارات الكفاءة ذات الصلة.

الرقابة على الوكلاء العقاريين المسجلين وتقييم مخاطرتهم وتوعيتهم

وفقاً لقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والمتحصلات من الأنشطة غير المشروعة لعام 2001، فإن بنك نيجارا ماليزيا (BNM) هو السلطة المختصة بالرقابة في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على الأعمال والمهنة غير المالية المحددة وغيرها من المؤسسات المالية في ماليزيا، بما فيها الوكلاء العقاريون المسجلون. يمارس بنك نيجارا ماليزيا رقابته على الوكلاء العقاريين المسجلين بالاستناد لمنهج قائم على المخاطر، حيث يسترشد في المفاضلة بينها بنتائج التقييم الوطني لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وتطبيق إطار رقابة قائم على المخاطر فيما يتعلق بالأعمال والمهنة غير المالية المحددة والمؤسسات المالية الأخرى.

وبموجب التقييم الوطني للمخاطر، يتم تقييم قطاع الوكلاء العقاريين المسجلين بوصفه جزءاً من تقييم المخاطر القطاعية لقطاعات الأعمال والمهن غير المالية المحددة، مع الاستعانة بإسهامات كمية ونوعية من مصادر متنوعة. يقيس التقييم محصلة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي يواجهها القطاع مع الأخذ بالحسبان السمات والخصائص القطاعية المتأصلة والفعالية الكلية لتدابير الرقابة في تخفيف المخاطر. كما يغطي التقييم أوجه الترابط فيما بين قطاع الوكلاء العقاريين المسجلين مع القطاعات الأخرى، ومدى قابلية قيام المجرمين باستغلال الوكلاء العقاريين المسجلين.

إنّ الرقابة على قطاع الوكلاء العقاريين المسجلين تركّز على مبادرات التوعية والإشراف الميداني والمكتبي. ويكون التفتيش الميداني موجّهًا نحو المؤسسات المكلفة بالإبلاغ التي يتم اختيارها وفقاً لإجراءات اختيار قوية بموجب إطار الرقابة القائم على المخاطر فيما يتعلق بالأعمال والمهن غير المالية المحددة والمؤسسات المالية الأخرى، بما يتماشى مع هيكل المخاطر الخاص لدى المؤسسات المكلفة بالإبلاغ. ويكون التفتيش الميداني متعمقاً، مع إجراء تقييمات تغطي المخاطر المتأصلة في المؤسسات المكلفة بالإبلاغ ونوعية إدارة المخاطر بناءً على معايير متخذ بموجب إطار الرقابة القائم على المخاطر فيما يتعلق بالأعمال والمهن غير المالية المحددة والمؤسسات المالية الأخرى. وفي معرض تطبيق المنهج القائم على المخاطر، تُحدّد شدة الإجراءات الرقابية على أساس المخاطر الكلية لغسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تواجه المؤسسات المكلفة بالإبلاغ، حيث يتم فرض رقابة إشرافية أكثر صرامةً على المؤسسات المكلفة بالإبلاغ التي تواجه مخاطر مرتفعة، بما يشمل متطلبات تقديم خطة عمل وتقارير مرحلية حول التدابير التصحيحية الرامية لمعالجة القضايا الرقابية، وكذلك تقرير مراجعة حسابات مستقل للتحقق من كفاية وفعالية التدابير التصحيحية المتخذة.

وبالنسبة للرقابة المكتبية، يوزّع بنك نيجارا ماليزيا تقرير بيانات وامتنال إلزامي كأداة للرقابة المكتبية، وهو يتطلب تقديم المعلومات من المؤسسات المكلفة بالإبلاغ وتقييماً ذاتياً لمستوى امتثالها لكي يتسنى لبنك نيجارا ماليزيا فهم هيكل المخاطر الكلية التي تواجه القطاع والوقوف على أي مخاطر ناشئة وتدابير التخفيف المطلوبة.

يتبنى بنك نيجارا ماليزيا منهجاً متعدد الجوانب في برامج التوعية الخاصة به، بما يشمل التعاون مع السلطة التي تمنح التراخيص للوكلاء العقاريين المسجلين والجمعيات الناشطة في المجال. وتشمل مبادرات التوعية إجراء دورات تدريبية فنية عبر جلسات فعلية وافتراضية وأثناء انعقاد المؤتمرات الوطنية بالتعاون مع الجمعيات الناشطة في المجال، ونشر المواد التي تتناول مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب من خلال إصدار كتيبات الأسئلة الشائعة والأدلة الإرشادية والنشرات الإخبارية والفيديوهات التوعوية لضمان مواكبة المؤسسات المكلفة بالإبلاغ لأحدث التطورات في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على الصعيدين المحلي والدولي.

المصدر: هونغ كونغ والصين وماليزيا

فهم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب: دور الدول

179. ينبغي للدول التأكد من أن مزاوي المهن العقارية يطبقون منهجاً قائماً على المخاطر يعكس طبيعة القطاع وتنوعه ونضجه وهيكل المخاطر الخاص به، بالإضافة إلى مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب المرتبطة بمزاوي المهن العقارية من الأفراد.

180. يُعدّ الوصول إلى معلومات حول مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب أمراً مهماً لتحقيق فعالية المنهج القائم على المخاطر. ويلزم على الدول اتخاذ الخطوات المناسبة لتحديد وتقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب بصورة مستمرة، وذلك من أجل: (أ) الإبلاغ عن التغييرات المحتملة التي قد تطرأ على نظام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدى الدولة، بما في ذلك التغييرات في القوانين واللوائح والإجراءات الأخرى؛ و(ب) مساعدة السلطات المختصة في تخصيص وترتيب أولويات موارد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب؛ و(ج) إتاحة البيانات المتعلقة بتقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي يضطلع بها مزاو المهن العقارية، وكذلك إتاحة التقييم الوطني للمخاطر لدى الدولة.

181. ينبغي للدول أن تحافظ على تحديث تقييمات المخاطر، وينبغي لها كذلك تطبيق إجراءات تهدف لموافاة السلطات المختصة والجهات ذاتية التنظيم ومزاوي المهن العقارية بالمعلومات اللازمة عن النتائج التي يتم التوصل لها. وفي الحالات التي يكون فيها لبعض مزاوي المهن العقارية قدرة محدودة على تحديد مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، ينبغي للدول العمل مع القطاع لفهم المخاطر التي يواجهونها، على النحو المبين في الصندوق 4-2. وينبغي للدول، إلى أقصى مدى ممكن، نشر معلومات مفصلة عن إجراءات التنفيذ المدنية أو القضايا الجنائية بغرض تعريف جميع الجهات المعنية بمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

الصندوق 4-9. أهمية التواصل والتعاون في فعالية المنهج القائم على المخاطر

فرنسا

طُلب إلى وحدات التفتيش الفرنسية استهداف فئات معينة من الأنشطة العقارية التي تكون أكثر عرضةً لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب بسبب موقعها والعملاء الذين تتعامل معهم. وتحقيقاً لهذا الغرض كان يتعين عليهم إرسال استبيان أولي إلى عددٍ معينٍ من الوكالات العقارية، بحيث يتوجب عليها تعبئة تلك الاستبيانات بمعلومات حول نشاطها (بما يشمل رقم أعمالها ومتوسط حجم وفئات عملائها) ومدى درايتها بالالتزامات التي تقع على عاتقها في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، مثل إحالة تقارير الاشتباه إلى وحدة المعلومات المالية.

ستساعد هذه المعلومات بالاقتران مع الاطلاع على السجلات السابقة للجهات الملزمة (مثل الجزاءات الصادرة بحقها أو المعلومات المستمدة من تحقيقات أخرى في مجال حماية المستهلك) وحدات التحقيق على تقييم مخاطر تعرّض الوكلاء العقاريين لغسل الأموال وتمويل الإرهاب. ولقد أتاح الأخذ بهذا الأسلوب لوحدة التحقيق اكتشاف عدد أكبر من الجهات غير الممتثلة.

كما شاركت المديرية العامة لسياسة المنافسة وشؤون المستهلك (DGCCRF)، وهي السلطة الرقابية في فرنسا، في المزيد من الفعاليات التوعوية مع وحدة المعلومات المالية من أجل استقطاب المنظمات المهنية والجهات الملزمة في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وبعد إقامة تلك الفعاليات، أبلغ مزاولو المهنة عن المزيد من المعاملات المشبوهة بين عامي 2018 و2019، على الرغم من أن مستوى الإبلاغ لا يزال محدوداً بالمقارنة مع عدد المعاملات التي أنجزها الوكلاء العقاريون.

المصدر: فرنسا

182. ينبغي لجهات الإشراف والجهات ذاتية التنظيم - عند الاقتضاء - الاعتماد على مصادر متنوعة بغية تحديد وتقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب. ويمكن أن تشمل -على سبيل المثال لا الحصر- التقييمات الوطنية للمخاطر الصادرة عن الدول، والتقييمات فوق الوطنية للمخاطر، والأنماط المحلية أو الدولية، والخبرات الرقابية، ووجهات نظر القطاع الخاص، وإنفاذ القانون، والملاحظات الصادرة عن وحدة المعلومات المالية، بما في ذلك تقارير المعاملات المشبوهة. وكذلك يمكن أن تُستمد المعلومات الضرورية عبر تبادل المعلومات والممارسات التعاونية بين جهات الرقابة على مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، عندما يكون هناك أكثر من جهة تنظيمية تشرف على عدة قطاعات (مثال: ممارسو المهنة القانونية والمحاسبون والوكلاء العقاريون).

183. كما يمكن لتلك المصادر أن تساعد أيضاً في تحديد مدى قدرة مزاولي المهنة العقارية على التعامل مع مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب بفعالية. وينبغي أن يتم تبادل المعلومات والتعاون بين جهات الرقابة على مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في مختلف القطاعات (مثال: مزاولو المهنة العقارية والمحاسبون والوكلاء العقاريون وما شابههم).

184. تتمتع وحدات المعلومات المالية بمكانة فريدة في الاطلاع على جهود الجهات الرقابية نظراً لاستقلاليتها ودورها في تحليل ونشر المعلومات المالية مما يسهّل إعداد اللوائح وإجراءات الإنفاذ المتعلقة بمخاطر غسل الأموال وتمويل

الإرهاب. ينبغي للجهات الرقابية الاعتماد على وحدات المعلومات المالية وتمكينها من الاستفادة من اطلاعها على المعلومات المالية السرية ومن إمامها بالتحقيقات المتعلقة بإنفاذ القانون، وذلك بغية تحسين فهم الجهات الرقابية للمخاطر ونقاط الضعف التي تعترى القطاع العقاري بالإضافة إلى مؤشرات الخطر التي يمكن لمزاوي المهن العقارية والبنوك استخدامها. ينبغي للجهات الرقابية الاعتماد على وحدة المعلومات المالية في توفير كل من المنتجات الروتينية وغير الروتينية تجاه القطاع العقاري كجزء من التفويض الممنوح لوحدة المعلومات المالية فيما يتعلق بمشاركة المعلومات بموجب التوصية 29. وسيؤدي اعتماد هذا النوع من النهج تجاه وحدة المعلومات المالية إلى وجود منظمات رقابية مستنيرة يمكنها اتخاذ إجراءات أشد حزمًا فيما يتعلق بتحديد وخفض مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، ورصد المنهج القائم على المخاطر والرقابة عليه وإجراءات إنفاذه وتقييم مخاطره القطاعية ومراجعة الجهات الرقابية له بشكل مستمر.

185. ينبغي للجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم إصدار إرشادات لمزاوي المهن العقارية بشأن القضايا المثيرة للقلق. ينبغي تحديث الدليل الإرشادي كلما اقتضت الضرورة، بحيث يبقى دقيقاً وحديثاً (أي يعكس الحقائق الراهنة للمخاطر الناشئة لا سيما التقنيات الحديثة والاتجاهات المستجدة).

186. كما قد تنظر السلطات المختصة في إجراء تقييم مستهدف للمخاطر القطاعية بغية تعزيز فهمها للبيئة المعينة التي يعمل ضمنها مزاو المهن العقارية في الدولة وطبيعة الخدمات التي يقدمونها. يمكن أن يشمل ذلك إجراء تقييم للقطاعات الأخرى المترابطة التي تنخرط في الأخرى في المعاملات العقارية مثل المؤسسات التي تقدم التمويل أو مزاوي المهن القانونية، وما شابهها.

187. وعلاوة على ما تقدم، ينبغي للجهات ذاتية التنظيم:

- فهم مستوى المخاطر الكامنة، لا سيما طبيعة وتعقيد الخدمات التي يقدمها مزاو المهن العقارية. كما ينبغي للهيئات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم النظر في نوع الخدمات التي يقدمها مزاو المهن العقارية بالإضافة إلى حجمهم ونموذج أعمالهم، وهيكلة الحوكمة المؤسسية وثقافة الالتزام لديهم، والمعلومات المالية والمحاسبية الخاصة بهم، وقنوات التسليم لديهم، وملفات عملائهم، وموقعهم الجغرافي، والبلدان التي يزاولون أعمالهم فيها.
- أن تضع في اعتبارها الضوابط التي يمتلكها مزاو المهن العقارية، والموارد المتاحة لخفض مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب (مثل ذلك: جودة سياسة إدارة المخاطر، وأداء وظائف الإشراف الداخلي، وجودة الإشراف على أي ترتيبات استعانة بمصادر خارجية وتعاقد من الباطن). ينبغي للجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم أن تشترط على مزاو المهن العقارية

بأن يكون لديهم برامج مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على مستوى المجموعة. ينبغي المثابرة على تطبيق السياسات والتدابير والرقابة عليها ضمن المجموعة²⁷.

- التأكد من أن مزاوي المهن العقارية على دراية تامة بتدابير تحديد هوية العملاء (الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين على حدٍ سواء) والتحقق منهم ومن التزامهم بتلك التدابير، والاطلاع على مصدر ثروة العميل وأمواله إذا اقتضى الأمر، وضمان شفافية المعلومات المقدمة حول المستفيد الحقيقي. وهذه جميعها مسائل شاملة تمسّ العديد من جوانب الرقابة على مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- المراجعة الدورية لتقييمهم لهياكل مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدى مزاوي المهن العقارية، بما في ذلك حالات تغير الظروف أو ظهور تهديدات جديدة ذات صلة، وإبلاغ ذلك التقييم إلى المعنيين في القطاع.
- التأكد من أنّ مزاوي المهن العقارية يقيمون على نحو سليم المخاطر المرتبطة بالأشخاص الاعتبارية والترتيبات القانونية، ومثالها الصناديق الاستثمارية. ويشمل ذلك المخاطر المتعلقة بالأشخاص الاعتبارية أو الترتيبات القانونية التي يُساء استخدامها للتعتيم على المستفيد الحقيقي من الممتلكات العقارية تحقيقاً لغايات إجرامية.

خفض مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب

188. ينبغي للجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم اتخاذ تدابير ملائمة ومتناسبة لخفض مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتعامل معها، بما في ذلك تخصيص المزيد من الموارد الرقابية للمجالات التي تزداد فيها مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وبالمثل، ينبغي للجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم تحديد مدى وتيرة وشدة تلك التدابير بناءً على إدراكهم للمخاطر المتأصلة في عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وهذا يعني أنه ينبغي للجهات الرقابية تحديد وتيرة وشدة التقييمات الدورية بناءً على مستوى مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي يواجهها القطاع والجهات الفردية. كما يعني ذلك بأنه في حال تعذر إجراء رقابة تفصيلية على جميع الوكلاء والوسطاء وغيرهم من المهن ذات الصلة لأغراض مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، فعندها ينبغي للجهات الرقابية إيلاء الأولوية للمجالات التي تنطوي على درجة أعلى من المخاطر مع إجراء ممارسات رقابية أقل كثافة من حيث استخدام الموارد على أصحاب المهن الذين يمثلون مستوى أقل من المخاطر. (مثال: التحقيقات والاستبيانات المكتبية).

189. طبقاً لمعايير مجموعة العمل المالي، يمكن للدول تحديد حدود قصوى للجهات التي تواجه مخاطر منخفضة بحيث يكون بإمكانها تسهيل الجهود الرقابية والسماح بزيادة التركيز على أي جهات ذات مخاطر مرتفعة إلى الحد الذي تتطابق فيه تلك الخصائص مع المخاطر المحددة في التقييم الوطني للمخاطر.

²⁷ للحصول على المزيد من المعلومات حول سياسات المجموعة المتعلقة بالأعمال والمهن غير المالية المحددة، يرجى الاطلاع على التوصيتين 18 و23 الصادرتين عن مجموعة العمل المالي: تطبيق الأعمال والمهن غير المالية المحددة لبرامج مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على مستوى المجموعة، نوفمبر 2021. متاح على [الرابط](#).

190. ينبغي تحديد خصائص القطاع ونقاط ضعفه من أجل معرفة أي من مزاوي المهن العقارية يشكلون خطراً أكبر حال استغلالهم من قبل المجرمين لأغراض غسل الأموال وتمويل الإرهاب. يتضمن ذلك النظر في احتمالية وأثر مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب (على الصعيدين الوطني والدولي). يُقصد بالاحتمالية إمكانية وقوع حالات غسل أموال/تمويل إرهاب نتيجةً للأنشطة التي يضطلع بها مزاوولي المهن العقارية والبيئة التي يعملون فيها. كما يمكن للمخاطر أن تزيد أو تنقص تبعاً لعوامل أخرى، مثل:

- مخاطر الخدمات والمنتجات (احتمالية استخدام الخدمات أو المنتجات في غسل الأموال وتمويل الإرهاب)؛
- مخاطر العملاء (مثال: احتمال أن تكون أموال العملاء ذات مصدر إجرامي من بين عدة مصادر أخرى)؛
- طبيعة المعاملات (مثل طريقة الدفع والتوتيرة والحجم ونوع العقار محل الشراء والأطراف النظرية المعنية)؛
- طبيعة الخدمة المقدمة؛
- المخاطر الجغرافية (إذا كان مزاوولي المهن العقارية يمارسون أعمالهم في مواقع أخطر، ومثال ذلك: في أقاليم أو مناطق معينة)؛
- تعتمد مؤشرات المخاطر الأخرى على مزيج من العوامل الموضوعية والخبرة، مثل توسيع عمل الجهات الرقابية مع مزاوولي المهن العقارية والشركات، وكذلك المعلومات المستقاة من سجل امتثال الشركة، أو الشكاوى المتعلقة بأصحاب المهن، أو جودة ضوابطها الداخلية.
- قد تشمل تلك العوامل الأخرى المعلومات الواردة من الحكومة/مصادر إنفاذ القانون، أو تقارير المبلغين عن المخالفات، أو التقارير الإخبارية السلبية الصادرة عن مصادر أو وسائل إعلام موثوقة، لا سيما تلك المتعلقة بالجرائم الأصلية المرتبطة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب أو بالجرائم المالية.

191. ولدى اعتماد منهج قائم على المخاطر، يمكن للهيئات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم النظر في فرز الكيانات الخاضعة للرقابة التي تجمعها خصائص وهيكل مخاطر متشابهة إلى مجموعات لأغراض رقابية. يكون لدى بعض القطاعات - لا سيما الأعمال والمهن غير المالية المحددة- التي تتضمن وكلاء عقاريين، عدد هائل من الكيانات، بحيث يصعب فهم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي يواجهها كل كيان لأن الجهات الرقابية قد يكون لديها بيانات قليلة أو قد لا يكون لديها أي بيانات عن أنشطة كل كيان على حدة. وعلى ضوء ذلك، قد تسعى جهات الرقابة على مزاوولي المهن العقارية إلى تحديد قطاعات فرعية أو شرائح سوقية أو تجمعات ضمن القطاع، وفهم ميزات وخصائص كل منها بحيث يمكن إنشاء هيكل مخاطر على مستوى القطاع الفرعي أو الشريحة. يمكن أن يشمل ذلك مجموعات مثل: أسواق غير المقيمين/المشترين الأجانب، وأسواق العقارات الفاخرة، وأسواق العقارات السكنية، وأسواق العقارات التجارية، وأسواق مشاريع الإنشاءات الضخمة، فضلاً عن أنواع مختلفة من الجهات الخاضعة للرقابة

والتي تشمل الشركات الكبيرة ذات الموارد والموظفين المكرسين لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والشركات الأصغر التي يكون لديها أفراد يضطلعون بمهام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب إضافةً إلى أدوار أخرى.

192. يمكن لاستخدام مثل تلك المجموعات أن يتيح للجهات الرقابية أخذ نظرة شاملة على القطاع العقاري، على عكس المنهج الذي تركز فيه الجهات الرقابية على المخاطر الفردية التي يشكلها أصحاب المهن من الأفراد. وعلى غرار ما ذكر أعلاه، يمكن لأمثلة الخصائص وهياكل المخاطر أن تشمل حجم الأعمال ونوع العقارات محل المعاملات ونوع العملاء والمناطق الجغرافية للأنشطة.

193. ينبغي للجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم إجراء تحديثات مستمرة على تقييمات المخاطر الصادرة عنها. تساعد نتيجة التقييم في تحديد الموارد اللازمة للرقابة على الوكلاء العقاريين، وكذلك المهن والشركات الأخرى، ومساعدتهم على تعديل منهجهم التنظيمي.

194. ويمكن كذلك أن يحظى التعاون المحلي وتبادل المعلومات بين وحدة المعلومات المالية وجهات الرقابة على القطاع العقاري وغيرها من الجهات -لا سيما سلطات إنفاذ القانون وأجهزة الاستخبارات والسلطات الضريبية- بأهمية لتحقيق إشراف ورقابة فعالين على القطاع. ويمكن لهذا التعاون والتنسيق أن يساعد في تلافي الثغرات وأوجه التداخل في الرقابة وضمن تبادل الممارسات السليمة والنتائج الجيدة. ينبغي تشجيع تبادل المعلومات حول التحقيقات القائمة في قضايا سوء السلوك والقضايا المكتملة بين الجهات الرقابية وسلطات إنفاذ القانون كلما اقتضت الضرورة. وعند إجراء أي تبادل للمعلومات، ينبغي اتباع البروتوكولات والضمانات من أجل حماية المعلومات الشخصية.

أدوات الرقابة والرقابة على المنهج القائم على المخاطر

المنهج العام

195. ينبغي للجهات الرقابية تثقيف وتشجيع والإشراف على تبني مزاولي المهن العقارية لمنهج قائم على المخاطر يتماشى مع التوصيات الصادرة عن مجموعة العمل المالي، بحيث يكون متناسباً مع المخاطر ومتماشياً مع نماذج وأنشطة الأعمال وحجم العمليات والبيئات التشغيلية.

196. يرتبط القطاع العقاري بقطاعات أخرى، لا سيما القطاع المصرفي والجهات الأخرى المعنية بالمعاملات العقارية والتي قد لا يكون لديها متطلبات مكافحة غسل أموال وتمويل إرهاب أو التي قد تطبقها بصورة مختلفة باختلاف الدول (من ذلك على سبيل المثال: وسطاء القروض العقارية والمقرضون من القطاع الخاص والمثمنون وما شابههم). ينبغي للجهات الرقابية أن تفهم بشكل جيد عوامل غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تؤثر على القطاع العقاري، وأن تجري عند الاقتضاء التعديلات اللازمة على المنهج القائم على المخاطر الخاص بها فيما يتعلق بالرقابة.

197. ينبغي للجهات الرقابية أن تلاحظ أنه في ظل المنهج القائم على المخاطر، لا سيما في القطاع العقاري، ونتيجةً للتنوع في الحجم ونطاق العمليات ونماذج الأعمال والمتطلبات التنظيمية المحلية، قد يكون ثمة أسباب وجيهة تستدعي وجود اختلافات في الضوابط. وبناءً على ذلك، لا يوجد منهج واحد يناسب الجميع، وفي معرض تقييمها لمدى كفاية المنهج

القائم المتبع من قبلها، ينبغي للجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم مراعاة الأسس الموضوعية لهذه الاختلافات من خلال تطبيق استجابة متناسبة.

198. إن مهمة الرقابة على تنفيذ المنهج القائم على المخاطر هي مهمة لا تخلو من الصعوبة. ولكي تكون فعالةً، ينبغي على الجهة الإشرافية مراعاة المبادئ العامة الآتية:

(أ) تأمين الموارد الكافية وتوزيعها بشكلٍ فعال.

○ تُعدّ المعرفة المتعلقة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب في القطاع العقاري وكيف يمكن للقطاع أن يكون عرضةً لأنشطة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، أمراً مهماً لفهم الموارد اللازمة ومجموعات المهارات المطلوبة من الجهة الإشرافية. بناءً على مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وعلى حجم القطاع وتعقيده، يجب أن تملك الجهات الإشرافية موارد مالية وبشرية وفنية كافية للتطوير والتطبيق السليمين للرقابة القائمة على المخاطر.

(ب) تركّز الرقابة الشديدة على التطبيق الفعال للضوابط من قبل مزاولي المهن العقارية.

○ لتحقيق منهج قائم على المخاطر يتسم بالفعالية، ينبغي للجهات الرقابية كذلك التركيز على تقييم جودة الجهود الرامية لخفض مخاطر الأعمال العقارية. ينبغي للجهات الرقابية الإفصاح عن توقعاتها وإبصارها بوضوح، بما في ذلك اتخاذ التدابير التصحيحية أو الجزاءات اللازمة حال وجود أوجه قصور أو عدم امتثال لدى شركات الوساطة في ضوابط مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

(ج) إجراء مراجعة مستمرة لتطوير منهج قائم على المخاطر يتسم بالقوة.

○ ينبغي للجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم استخدام النتائج التي تتوصل لها في مراجعة وتحديث تقييماتها لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وعند الاقتضاء، النظر فيما إذا كان منهجهم في الرقابة على مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والقواعد والإرشادات الراهنة المتعلقة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لا تزال مناسبة. كلما كان اقتضى الأمر، ومع مراعاة اشتراطات السرية ذات الصلة، يجب إرسال تلك النتائج إلى الوسطاء العقاريين لكي يتسنى لهم تعزيز المنهج القائم على المخاطر الخاص بهم.

(د) قياس مدى فعالية الرقابة القائمة على تقييم المخاطر.

○ يُعدّ حفظ السجلات أمراً مهماً لأنه يمكن للجهات الرقابية من توثيق وتقييم القرارات المهمة المتعلقة بالرقابة على مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. يجب أن يكون لدى الجهات الرقابية سياسة مناسبة للاحتفاظ بالمعلومات وأن يكون بوسعها استخراج المعلومات بسهولة مع الالتزام بتشريعات حماية البيانات ذات الصلة. يُعدّ حفظ السجلات أمراً جوهرياً وبالغ الأهمية لعمل الجهات الرقابية

وكذلك لنظام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الأوسع نطاقاً. كما يُعدّ العمل بإجراءات ضمان الجودة المناسبة أمراً أساسياً في العملية الرقابية للتأكد من اتساق عمليات صنع القرارات/الجزاءات بين الجهات الخاضعة للرقابة.

○ ينبغي للجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم إجراء تقييم مستمر لنوع البيانات المتاحة لها من قبل القطاع والموجودة داخل مؤسساته. وينبغي لها أن تفكّر في القرارات التي تعتمد على أنواع معينة من البيانات، وما إذا كانت مصادر البيانات الإضافية مفيدةً في إثراء عملية صنع القرار، وكذلك في كيفية حفظ وتخزين البيانات بصورة فعالة. وعلى أي حال، يجب كذلك على الجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم تجنب الاعتماد المفرط على البيانات في توجيه جميع الوظائف الرقابية، بحيث يتعين الاعتماد على موارد أخرى في حال كانت البيانات منقوصة. أنواع البيانات التي قد تتصف بالأهمية يمكن أن تشمل: البيانات المتعلقة بالإبلاغ عن المعاملات المشبوهة، ومقاييس التقارير السنوية العامة حول عدد المعاملات والحسابات، بالإضافة لبيانات المدفوعات النقدية.

(هـ) الإنفاذ - شاملاً الإصلاح- والجزاءات متناسبة والرادعة.

○ ينبغي للجهات الرقابية ممارسة رقابة نشطة ومستمرة تشمل إجراء المراجعات والاختبارات الميدانية والمكتبية. يجب أن يكون لدى الجهات الرقابية الرغبة والقدرة على تطبيق جزاءات متناسبة ورادعة، سواء كانت مدنية أو جنائية أو إدارية. ويُعدّ هذا النوع من الرقابة النشطة أمراً ضرورياً نظراً لأن الدول تضع ضوابط جديدة أو مشدّدة وتحاول تغيير الافتراضات القديمة المتعلقة بخفض مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب في القطاع العقاري.

أدوات التحقيق

199. ينبغي كذلك للجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم أن تداوم على تقييم ما إن كان ينبغي تبني أدوات تقييم جديدة لتعزيز القدرة الإجمالية على تحديد مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتقييمها وخفضها. ويُعدّ التعاون والتنسيق بين مختلف السلطات الوطنية و وحدات المعلومات المالية التابعة لها أمراً محورياً في الوصول إلى البيانات ومشاركة المعلومات، ناهيك عن تحقيق الفاعلية في العمل.

200. وفي حين يمكن أن يُبنى مثل هذا التعاون على المبادرة الذاتية من الجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم، إلا أنه من المفروض كذلك تشجيع الجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم على تبني أدوات جديدة استجابةً للمخاطر التي تم تحديدها، أو سواها من مشاكل غسل الأموال وتمويل الإرهاب الأخرى. ويمكن أن تشمل الأدوات أنواعاً جديدةً وعديدةً من إجراءات جمع البيانات، أو أي عنصر آخر يساعد على رفع قدرة الجهات الرقابية في الوقوف على مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتقييمها وخفضها. ومن الأمثلة على الأدوات التي تم تبنيها استجابةً لكبرى مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب أوامر الثروة غير المبررة الصادرة في المملكة المتحدة، وأوامر الاستهداف الجغرافي في الولايات المتحدة (انظر الصندوق 3-4).

الصندوق 4-10. أدوات التحقيق

أوامر الثروة غير المبررة (UWO) - المملكة المتحدة

في المملكة المتحدة، تُعدّ أوامر الثروة غير المبررة قراراً تحقيقياً صادراً عن المحكمة العليا بحق شخص يبدو بأن أصوله – التي تزيد قيمتها على 50,000 جنيه أسترليني - غير متناسبة مع دخله، بحيث لا يمكن تفسير من أين أتت ثروته. وتقتضي أوامر الثروة غير المبررة من المدعى عليه أن يفسر - ضمن إطار زمني محدد - طبيعة ومدى مصلحته في أحد الأصول، وكيفية حصوله عليه، والتكاليف التي أنفقها في سبيل الحصول عليه، وأي معلومات أخرى "حسبما يتم تحديدها".

ولا تحمل أوامر الثروة غير المبررة (يحد ذاتها) صلاحية استرداد الأصول. ومع ذلك، يمكن استخدام أي استجابة من أوامر الثروات غير المبررة في إجراءات ودعاوى الاسترداد المدني لاحقاً. وقد يحكم على شخص أيضاً بأنه مذنب بجريمة، إذا قدم معلومات كاذبة أو مضللة كاستجابة لأمر ثروات غير مبررة. صدر أمر ثروات غير مبررة بمواجهة رجل أعمال، حيث حاجّ المحققون بأن ثروته قد جمعت على الأرجح من أعمال إجرامية. ونتج عن التحقيق عقد اتفاقية خطية مع رجل الأعمال يقضي بتسليم ما تقرب قيمته من 10 مليون جنيه إسترليني من الأصول، شاملة عشرات العقارات والممتلكات.

أوامر الاستهداف الجغرافي (GTO) – الولايات المتحدة الأمريكية

في الولايات المتحدة، تُعدّ أوامر الاستهداف الجغرافي (GTO) آلية تشريعية مخصصة لشبكة إنفاذ القانون المعنية بالجرائم المالية (FinCEN)، وتفرض شروطاً بمسك سجلات لمدة مؤقتة وأخرى تتعلق بالإبلاغ على المؤسسات المالية المحلية أو مجموعة المؤسسات المالية المحلية، أو على أي حرفة أو تجارة محلية غير مالية أو على مجموعة من الحرف أو الأعمال التجارية المحلية غير المالية، في منطقة جغرافية. ويجب أن ترتبط شروط مسك السجلات والإبلاغ الصادرة سناً لأوامر استهداف جغرافي بالمعاملات التي تتضمن دفع الأموال أو قبضها أو تحويلها. ولا يجوز أن تتجاوز مدة أوامر الاستهداف الجغرافي 180 يوماً، إلا أنه من الممكن تجديدها عند الضرورة.

ويجوز لشبكة إنفاذ القانون المعنية بالجرائم المالية أن تصدر أمر استهداف جغرافي من تلقاء ذاتها أو بناء على طلب من سلطات إنفاذ القانون. وفي كل الأحوال، يجب على شبكة إنفاذ القانون المعنية بالجرائم المالية أن تعثر على مبررات معقولة لاستنتاج ضرورة فرض شروط ومتطلبات إضافية من أجل إنجاز أغراض قانون السرية المصرفية (BSA) أو للحوّول دون التهرب من تطبيقها. وعند توافر هذه المبررات، يمكن لشبكة إنفاذ القانون المعنية بالجرائم المالية – على سبيل المثال – أن تصدر أمر استهداف جغرافي لدعم إنفاذ القانون أو لمؤازرة وكالة تنظيمية في تحقيقاتها، وكذلك للتعرف على الثغرات في اللوائح التنظيمية أو لدعم لوائح محتملة.

وقد أصدرت شبكة إنفاذ القانون المعنية بالجرائم المالية منذ العام 2016 وجمدت أوامر استهداف جغرافية للتعاطي مع نقاط ضعف يمكن استغلالها لغسل الأموال في قطاع العقار. وقد فرضت أوامر الاستهداف الجغرافي هذه شروطاً لمسك السجلات بشكل مؤقت والإبلاغ على شركات التأمين على الملكية المنخرطة في صفقات شراء معينة غير مموله لعقارات سكنية من قبل أشخاص اعتباريين. تبلغ وكالات إنفاذ القانون بأن تلك المعلومات المرسله سناً لأوامر الاستهداف الجغرافي هذه قد وفرت تبصراً بدرجة أعلى

بكثير فيما يخص الأصول التي يملكها أشخاص تحت التحقيق، وقد نجم عنها مصادرات لأصول، كما ساعدت على اكتشاف أدلة والتعرف على مواضيع جديدة تستحق التحري عنها.
المصدر: المملكة المتحدة والولايات المتحدة الأمريكية

الرقابة والإشراف

201. ينبغي للجهات الرقابية وللجهات ذاتية التنظيم أن تتخذ تدابيرها للرقابة على القطاع العقاري بشكل فعال. وتتوقف طبيعة هذه الرقابة على ملفات المخاطر التي تعدها الجهة الرقابية أو الجهة ذاتية التنظيم المعنية والمنهج القائم على المخاطر المرتبط. كذلك ينبغي للمنهجية الرقابية أن تكون مرنة بحيث تسمح للجهة الرقابية أو للجهة ذاتية التنظيم بأن تعدل أو تحدّث تقييمها للمخاطر بشكلٍ مستمر (انظر الصندوق 4-4). وتساعد نتيجة كل تقييم على تحديد الموارد المخصصة لمراقبة مزاوي المهن العقاري أو مجموعات مزاوي المهن العقارية أو الشركات، وتساعد الجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم في تعديل منهجها التنظيمي بفاعلية. وتشمل الطرق المتبعة من قبل الجهات الرقابية في تعديل منهجيتها لتحسين المخاطر المستهدفة ما يأتي:

(أ) انتقاء نوع الرقابة الخاصة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

○ الأدوات الرقابية التي يمكن استخدامها بشكل منفرد أو ضمن تركيبة معينة لتحقيق النتائج المتوخاة من الرقابة.

○ وقد تشمل الرقابة المكتبية إشرافاً مكتبياً من شأنه أن يساعد في إبقاء الجهات الرقابية على اطلاع بالمشهد العام لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وأحجام المخاطر المتأصلة في الكيانات الخاضعة للتنظيم، والسيطرة المحتملة على نقاط الضعف في هذه الكيانات. كما قد يتضمن أيضاً تعهد مراجعات موضوعية، قد تشمل مجالاً مركزاً على واحدة أو أكثر من المظاهر الخاصة في أنظمة وضوابط مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المعمول بها في الكيانات، كالإشراف على المعاملات أو معالجة شؤون الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر. وقد لا تكون الرقابة المكتبية وحدها مناسبة في حالات المخاطر الأشد.

○ فتقدم الرقابة الميدانية للجهات الرقابية فرصة للقيام بمراجعة أكثر تعمقاً للضوابط المعمول بها في الكيانات من خلال إجراء اختبارات على عينات. على سبيل المثال، قد تتضمن الرقابة الميدانية إجراء مقابلات مع العاملين، ومراجعة الوثائق، واختبار أنظمة الرقابة لدى الكيانات (سواء الآلية أو اليدوية)، وتقييم العناية الواجبة تجاه العملاء وإجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وكيفية أدائها لوظائفها عملياً (أيتم اتباعها أم لا يتم). وفي سياق متصل، يمكن إجراء عملية رقابة مكتبية (قبل التواصل) حيث تعاد مراجعة تقييم المخاطر في الكيانات المنظمة قبل إجراء تحقيق ميداني.

○ وقد تجرى بعض عناصر التحقيقات الرقابية - شاملة اختبار العينات - بشكل فاعل مكتيباً، وذلك عبر الحصول على معلومات من الكيان وتطبيق أدوات التكنولوجيا الرقابية (SupTech). وحيث لا يكون ممكناً إجراء اختبارات مكتبية مباشرة، يمكن إتمام اختبار العينات القياسي عبر اختبار مباشر إضافي أكثر استهدافاً خلال زيارة ميدانية؛ مثلاً: عند المرور بنظام العناية الواجبة تجاه العملاء، انتقِ الزبائن (بعملية انتقاء عشوائية/استناداً إلى مستوى المخاطر.. الخ)، وفي التقييم "المباشر"، اطلب من عضو الكيان استخراج تقييم مخاطر للعميل، ووثائق العناية الواجبة تجاه العملاء وما شابه ذلك.

(ب) ضبط تكرار الرقابة المستمرة بخصوص مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

○ ينبغي للجهات الرقابية وللجهات ذاتية التنظيم أن تضبط بشكل مسبق تكرار عمليات الرقابة على مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بشكل يتماشى مع المخاطر التي تم التعرف عليها، ودمج المراجعات الدورية والرقابة المخصصة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب عند ظهور مشاكل معينة (مثلاً: نتيجة بلاغ أو معلومات ترد من جهة إنفاذ القانون أو النتائج التي توصلت إليها الجهات الرقابية جراء ضم الوسطاء العقاريين في عينات المراجعة الموضوعية).

(ج) ضبط طبيعة الرقابة على مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ومستوى شدتها.

○ ينبغي للجهات الرقابية أن تقرر المجال أو المستوى المناسب للتقييم، بحيث يتماشى مع المخاطر التي تم التعرف عليها، واطاعة نصب أعينها تقييم كفاية السياسات والإجراءات المتبعة في شركة عقارية والمصممة للحؤول دون العبث بها.

○ ومن الأمثلة على الرقابة الأشمل قد تجد: اختبارات مفصلة للأنظمة والملفات للتحقق من تطبيق الأعمال التجارية لتقييم المخاطر ومدى كفايتها، وكذلك الملفات حول العناية الواجبة تجاه العملاء ورفع التقارير شاملة الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة، وسياسات مسك السجلات، وإجراءات وعمليات الإشراف المستمر والتدقيق الداخلي. كما قد يشمل هذا إجراء مقابلات مع العاملين التشغيليين، ومزاوئي المهن العقاري العاملين نيابة عن إحدى الشركات، والإدارة العليا ومجلس المديرين، عند الاقتضاء، وكذلك إجراء تقييمات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على خطوط أعمال معينة.

202. وفي حين ينبغي تخصيص معظم الموارد الرقابية للجوانب الأعلى خطورة في غسل الأموال وتمويل الإرهاب، ينبغي كذلك على الاستراتيجيات الرقابية أن تضبط منهجية رقابية للجوانب الأدنى خطورة في غسل الأموال وتمويل الإرهاب. على سبيل المثال، ينبغي للجهات الرقابية كذلك أن تضمن امتداد التعليم والخدمات الميدانية للقطاعات الأدنى خطورة لتمكينها من تطبيق تدابير جزئية قائمة على المخاطر، ولمساعدتها في تحديد مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي قد تنشأ والإبلاغ عن أي منها. ويتمثل الأمر الأكثر أهمية في ضرورة تفصيل الجهات الرقابية لما ينبغي لمزاوئي المهن العقارية تخصيصه من موارد واهتمام بالنواحي المحددة على أنها تمثل خطورة غسل أموال وتمويل إرهاب منخفضة.

الصندوق 4-11. دراسات حالة للمنهج القائم على المخاطر المطبق في مجال الرقابة على القطاع العقاري

سنغافورة

ينظم مجلس سنغافورة للوكالات العقارية ("الجهة التنظيمية") قطاع الوكالات العقارية عبر تبنيه منهجاً قائماً على المخاطر في الرقابة على الوكالات العقارية ذات الخطورة المرتفعة وإخضاعها لتدقيق رقابي أشد. وهذا يتضمن بشكل أساسي تكراراً أكثر لعمليات تفتيش ميداني على الوكلاء العقاريين ذوي الخطورة المرتفعة (وكالات العقارات) لتقييم امتثالهم بمتطلبات وشروط مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. بالإضافة لذلك، ومن خلال استخدام محلي البيانات في معاملات العقارات، تتمكن الجهة التنظيمية من تدقيق المعاملات الأشد خطورة خلال عمليات التفتيش (مثلاً: المعاملات التي تتضمن عقارات خاصة من بين الأكثر إثارة للشكوك لجهة احتوائها على غسل أموال، والمعاملات القائمة في بلدان تعاني من نواقص وغيوب في أنظمة غسل الأموال وتمويل الإرهاب).

ولا تزال تجرى عمليات رقابة وإشراف دورية بالنسبة للوكلاء العقاريين ذوي الخطورة المنخفضة، وذلك من خلال عمليات تفتيش مكتبية. وهذا يخفف كذلك من الحاجة للتواصل المادي في ضوء جائحة كوفيد-19 التي ما تزال قائمة. وتصدر الجهة التنظيمية للوكيل العقاري إنذاراً بخصوص حالات عدم الامتثال التي يعثر عليها أثناء عمليات التفتيش المكتبية هذه، وتطلب منه معالجة العيوب والنواقص التي عثر عليها. وفي حال تم التوصل إلى أن ضوابط مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المعمول بها لدى الوكيل العقاري غير ملائمة (كعدم إجراء العناية الواجبة تجاه العملاء، أو غياب السياسات والإجراءات والضوابط الداخلية للتعاطي مع غسل الأموال وتمويل الإرهاب وخفضها بفاعلية) أثناء عمليات التفتيش المكتبية، وتتابع الجهة التنظيمية عمليات التفتيش الميداني الشاملة مع الوكيل العقاري المعني.

كذلك تجري الجهة التنظيمية عمليات تفتيش خاصة عند تلقيها أي معلومات أو تقارير استخباراتية سلبية موثوقة (من وكالات إنفاذ القانون مثلاً، عبر مجموعة الوكالات المشتركة للمخاطر والتصنيفات، التي تتكون من جميع الوكالات الرقابية والتنظيمية والسياسية وإنفاذ القانون المعنية) عن الوكلاء العقاريين أو مندوبي مبيعاتهم.

المصدر: سنغافورة

الإنفاذ

203. تقتضي التوصية 28 من الجهات الرقابية أن تحظى بصلاحيات ملائمة لأداء مهامها، لا سيما صلاحيات الإشراف على امتثال الوكلاء العقاريين وأصحاب المهن الأخرى الخاضعين لمراجعتها. وتقتضي التوصية رقم 35 من الدول أن يكون لديها صلاحيات فرض عقوبات، سواء جزائية أو مدنية أو إدارية، على الأعمال والمهن غير المالية المحددة. ينبغي أن توجد عقوبات متاحة لفرضها على المجلس والإدارة العليا لإحدى شركات الوساطة أو الشركات العقارية، عندما لا يمثلون للشروط والمتطلبات.

204. وينبغي للجهات الرقابية استخدام التصرفات المناسبة ضمن إطار القانون، شاملاً مجموعة التدخلات الرقابية والتصرفات التصحيحية لضمان التعامل مع أي عيوب ونواقص تم التعرف عليها في الوقت المناسب. وقد تتفاوت العقوبات ابتداءً من الإنذارات غير الرسمية أو الخطية، ومروراً باللوم والاستهجان، وصولاً إلى الإجراءات العقابية (شاملة سحب الرخصة والادعاء العام الجنائي عند الاقتضاء) بالنسبة لحالات عدم الامتثال الجسيمة، حيث إن نقاط الضعف المحددة قد ينتج عنها آثار أكثر اتساعاً. عموماً، تنتج استجابات رقابية أشد على حالات الانهيارات النظامية أو الضوابط غير الملائمة إلى حد كبير، وكذلك عن الإساءات المتعمدة أو المقصودة، وحالات الإهمال الجسيم للملائمة الضوابط.

205. ينبغي أن يكون الإنفاذ الذي تجرّه الجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم نسبياً، وفي ذات الوقت ذي أثر رادع. وينبغي أن يكون لدى الجهات الرقابية والجهات ذاتية التنظيم موارد كافية للتحقيق في حالات عدم الامتثال ورصدها (أو ينبغي أن تفوّض من لديه مثل هذه الموارد). وينبغي للإنفاذ أن يهدف لإزالة النافع الناجمة عن عدم الامتثال.

الإرشادات والتغذية العكسية والتعاون

206. ينبغي للجهات الرقابية أن تبلغ أصحاب المهن أو أقسام الامتثال في شركاتهم بما تنتظره منهم من التزامات قانونية وتنظيمية، وذلك ضمن استراتيجيتها الرقابية. ويمكن أن يتم هذا الأمر من خلال عملية استشارية عقب إشراك المعنيين ذوي الصلة كالقطاع الخاص. كما ينبغي للدليل الإرشادي الصادر للقطاع العقاري مناقشة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب ضمن قطاعهم، وأن يوضح مؤشرات ودلائل غسل الأموال وتمويل الإرهاب (سواء السلوكية أو الخاصة بالمعاملات) من أجل مساعدتهم في التعرف على المعاملات المشبوهة.

207. حيث تبقى الأدلة الإرشادية الصادرة عن الجهات الرقابية على مستوى عالٍ وقائمة على المبادئ، ويجوز الاستعاضة عن هذا الأمر بأدلة إضافية ينتجها القطاع الاقتصادي أو ممثلهم، مما قد يغطي المشاكل التشغيلية. ويكون أكثر تفصيلاً وتفسيراً في طبيعته. إضافةً لذلك، قد تدرس الجهات الرقابية إصدار أدلة إرشادية على المستوى التشغيلي، إن وجدت ذلك مفيداً لجهودها الرقابية الأعلى.

208. وينبغي للجهات الرقابية التعاون مع السلطات التنظيمية والرقابية المحلية والدولية المعنية، بغية التخفيف من حدة التباينات في تطبيق المعايير الدولية والوطنية لحدّها الأدنى. ويعد هذا مهماً على وجه الخصوص حيث تكون أكثر من جهة رقابية مسؤولة عن المهام الرقابية (مثلاً: حيث تمارس السوق مهامها كجهة رقابية وتكون الجهات الرقابية على مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب متوزعين على وكالات مختلفة أو في أقسام منفصلة من ذات الوكالة). وعند توفر الإمكانية، ينبغي للسلطات التنظيمية والرقابية المعنية النظر في إعداد دليل إرشادي مشترك.

209. ينبغي للجهات الرقابية ووحدة المعلومات المالية، قدر الإمكان، تقديم تغذية عكسية في مواعيدها المناسبة لمزاوي المهن العقارية حول فاعلية أنظمة الرصد/ الإبلاغ خاصتها، وجودة تقاريرها للإبلاغ عن المعاملات المشبوهة المودعة وضوابط مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بشكل عام. ويمكن لألية مؤسسية للتغذية العكسية موصوفة بشكل جيد أن تعزز من فاعلية أنظمة الرقابة والإشراف للإمساك بأكبر قدر ممكن من المعاملات المشبوهة. كما يمكن

دراسة إعداد دليل إرشادي حول مؤشرات المخاطر المحتملة في القطاع العقاري بالتشاور مع القطاع الاقتصادي إن كان ذلك ممكناً عملياً.

210. ويمكن لتبادل المعلومات بين القطاعين العام والخاص – كمشاركة أولاً) تقييمات مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب؛ ثانياً) التصنيفات (أي دراسات الحالة) حول الكيفية التي يتمكن المجرمون العاملون في غسل الأموال وتمويل الإرهاب من خلالها من استغلال القطاع العقاري – أن تساعد في توفير دليل إرشادي وتغذية عكسية محدثين ووثيقي الصلة (انظر الصندوق 4-5). وينبغي للجهات الرقابية، بغية تطوير فهم جيد للمخاطر التي تواجه الكيانات الخاضعة للرقابة، أن تحافظ على اتصال مستمر بالقطاع الخاص. تتطور تصنيفات غسل الأموال وتمويل الإرهاب بشكل متسارع، وقد يكون القطاع الخاص قادراً على اكتشاف هذه التغييرات أولاً – بالنظر إلى اتصاله المباشر مع الزبائن – وعليه يمكنهم إبلاغ الجهات الرقابية. ويضمن التنسيق المستمر بين الجهات الرقابية والسلطات الحكومية الأخرى في اتصالها مع القطاع الخاص إرسال رسائل واضحة حول التوقعات من إدارة المخاطر. ينبغي للاتصال بالقطاع الاقتصادي عند الإمكانية أن يشمل رفع مستوى التعليم والوعي.

211. ينبغي كذلك على السلطات الرقابية تعزيز آليات التنسيق والتعاون الدوليان، حسب الحاجة ودرجة الصلة لتحقيق نجاح أكبر في تطوير المعايير والسياسات والإجراءات والضوابط المنسجمة، وكذلك فهم أفضل لمخاطر مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المشتركة.

الصندوق 4-12. أمثلة حول تواصل السلطات الرقابية

مثال حول برنامج تعليمي خدمي مستهدف في هونغ كونغ، الصين

كجزء من برامج خدمي لهيئة الوكلاء العقاريين ("EAA") لزيادة الوعي وتعزيز اطلاع الوكلاء العقاريين على الشروط والمتطلبات التنظيمية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، تدير هيئة الوكلاء العقاريين برنامجاً تعليمياً خدمياً بعنوان "برنامج توجيهي حول مسؤوليات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب"، الذي قدم إرشادات وتوجيهات مباشرة وجهاً لوجه حول مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بالإضافة لتقديم المساعدة للمشغلين ذوي الحجم المتواضع، الذين لديهم عموماً موارد مالية أو بشرية أقل، لا تكفيهم لتعيين أفراد لأداء واجبات شاملة كمسؤولي امتثال. دلت الإجابات المجموعة من المشغلين الذين تم زيارتهم بصيغة استبيان، على ردود إيجابية ملحوظة على البرنامج، حيث إنهم أجمعوا على أن البرنامج قد قوى اطلاعهم على المتطلبات والشروط التنظيمية.

الرقابة والوعي في قطاع العقار، في المكسيك

في المكسيك، يُعدُّ مزاولو المهن العقارية الذين يشاركون في بيع العقارات جهات مبلغة (RE) تمتثل لأطر العمل القانوني المكسيكية المشار إليها في المادة 17 من الباب الخامس من القانون الاتحادي بشأن حظر التعامل بالموارد ذات المصدر غير المشروع والتعرف عليها (LFPIORPI)، حسب صيغتها المختصرة باللغة الإسبانية). وبالمثل، فإن المادة 18 من ذات القانون، تنص على الالتزامات التي يجب للجهات المبلغة الامتثال

لها، مع اعتبار هيئة الإدارة الضريبية (SAT) حسب صيغتها المختصرة باللغة الإسبانية) هي السلطة الرقابية المسؤولة عن مراقبة الامتثال.

من بين الأنشطة الموجهة للرقابة باستخدام منهج قائم على المخاطر، تعهدت هيئة الإدارة الضريبية الأعمال الآتية: في شهر أكتوبر من عام 2019، وجهت دعوة للعاملين في القطاع العقاري ممن لم يسجل بعد في السجل الوطني للأعمال والمهنة غير المالية المحددة، كما أجريت زيارات ميدانية ومكتبية استناداً إلى مستوى الخطر المرافق المرتفع أو المنخفض. لوحظت مخالفات متكررة، تم بشأنها القيام بتواصل افتراضي ومباشر وجهاً لوجه لمواصلة تقديم التغذية العكسية الثابتة، وتحديث ملفات المخاطر، وكذلك لتوجيه المشورة لأصحاب المهنة.

في السجل الوطني للأعمال والمهنة غير المالية المحددة، يُعدّ القطاع العقاري ثاني نشاط في تصنيف أعلى رقم من الجهات المبلغة المسجلة، لذا يعد من الأولويات تشجيع هذا القطاع على أن يحظى بفهم وتقييم أفضل وإدارة شاملة للمخاطر المرافقة لغسل الأموال.

ويحتل القطاع العقاري في المركز الثالث من بين الأعمال والمهنة غير المالية المحددة، التي حظيت بأكثر عدد من الزيارات التي أجرتها الجهة الرقابية (هيئة الإدارة الضريبية) ولوحظ من النتائج التي تم الحصول عليها جراء عمليات التفتيش الميداني والمكتبي، أن المخالفات المتكررة المرتكبة من جانب الجهات المبلغة في القطاع العقاري تتركز فيما يأتي:

1. 77% منها ترتبط بغياب التدابير الملائمة لإجراء العناية الواجبة الصحيحة تجاه العميل.
2. 13% تتعلق بعدم إرسال إخطارات ضمن المواعيد المحددة، وبالصيغة المقدمة من جانب السلطات الوطنية.
3. 7% ترتبط بغياب التدابير الملائمة للقيام بالتعرف بشكل صحيح على المستفيد الحقيقي.
4. نسبة 3% الباقية تتعلق بالتزامات أخرى موصوفة في المادة 18 من القانون الاتحادي بشأن حظر التعامل بالموارد ذات المصدر غير المشروع والتعرف عليها (LFPIORPI).

وقد قامت هيئة الإدارة الضريبية، استجابةً منها على ما سبق، بمزيد من التواصل مع القطاع العقاري في شهر مارس من عام 2020. ونتج عن ذلك زيادة الوعي في القطاع العقاري وتقوية التدابير التي تسمح بخفض المخاطر بشكل فاعل. لقد سهّل التواصل معهم تنفيذ التزاماتهم أمام السلطات الوطنية، وأزال أوجه الغموض والشك لديهم بخصوص التنفيذ الصحيح للالتزامات المنصوص عنها في التشريعات المحلية، وأثرها ضمن إطار عمل التوصيات الدولية.

وتشمل الأنشطة المستقبلية لهيئة الإدارة الضريبية تواصلًا افتراضياً ومباشراً مع القطاع العقاري للسماح بتغذية عكسية مستمرة؛ و صفوف تدريب من خلال منصات رقمية؛ وإصدار مواد إرشادية كالنشرات والعروض التقديمية وتحليلات القطاع، وأموراً أخرى. وتوسع هذه الأنشطة لزيادة الوعي، ومن خلاله

إشعار الجهات المبلغة لضمان تطبيق ملائم للمنهج القائم على المخاطر من قبل العاملين في القطاع، وكذلك الجهات الرقابية في المكسيك.

موجز تشغيلي حول غسل الأموال وتمويل الإرهاب في قطاع العقار، كندا

أنشأ مركز تحليل المعاملات المالية والتقارير في كندا (FINTRAC) موجزاً تشغيلياً يوضح مؤشرات ودلائل غسل الأموال في المعاملات المالية المتعلقة بالعقار. ويوفر الموجز إرشادات مفصلة حول مؤشرات ودلائل غسل الأموال وتمويل الإرهاب من أجل تطوير جودة الإبلاغ عن شبهات غسل الأموال المتعلقة بالمعاملات العقارية ذات الصلة، وتبديد حالات سوء الفهم المرتبطة بطبيعة أساليب غسل الأموال وتعقيدها. ويعتبر هذا الموجز بمثابة دليل إرشادي للوسطاء العقاريين والوكلاء والمطورين العقاريين، إلى جانب أنواع أخرى من الجهات المبلغة، الذين يشتركون كذلك في المعاملات المالية المرتبطة بالعقار.

يوضح الموجز التشغيلي كيفية إحضار المجرمين للأموال غير المشروعة داخل النظام المالي الكندي من خلال أساليب وتقانات تخفيها ضمن عباءة معاملات مالية مشروعة. ويسمح هذا للمجرمين بشراء أصول، ومن ثم بيعها من أجل التمتع بالأموال المتحصلة بوساطة ما قد يبدو على أنه أنشطة شريفة. كما أنهم قد يحتفظون بالأصول المشتراة بأموال غير مشروعة لاستثمارها، أو استضافتها نشاطاً غير مشروع، أو كآلية لأنشطة غسل أموال مستقبلية. وتشمل بعض الأمثلة عن الأساليب الشائعة المستخدمة من قبل المجرمين لغسل أموال غير مشروعة من خلال معاملات تتعلق بالعقار تقويم العقار بأقل أو أزود من قيمته الحقيقية، وشراء وبيع العقار بشكل متتابع وسريع، واستخدام الغير أو شركات تبعد المعاملة عن المصدر الإجرامي للأموال، والمشاركة المقصودة لبعض المحامين والمحاسبين والوكلاء العقاريين والمستشارين الماليين، والنقود من مصادر إجرامية، والبيوع الخاصة. وغالباً ما تلجأ المنظمات الإجرامية للمزج بين هذه الأساليب في طرق مبتكرة من أجل تلافي اكتشاف عملية غسل الأموال.

ويشمل الموجز جدولاً يفصل قائمة بالمؤشرات والدلائل التي ينبغي استغلالها من قبل العاملين في القطاع العقاري للتعرف على المعاملات المالية المشبوهة وتقييمها والإبلاغ عنها للمركز الكندي لتحليل المعاملات والتقارير المالية. ويستخدم المركز الكندي لتحليل المعاملات والتقارير المالية هذه المؤشرات والدلائل - مع سواها من مصادر المعلومات الأخرى - لتقييم الامتثال لالتزامات الإبلاغ. بالإضافة لذلك، ينبغي للجهات المبلغة إنشاء برامج تدريب تضمن إرسال تقارير إبلاغ عالية الجودة عن معاملات مشبوهة، والإبقاء على مثل هذه البرامج.

المصدر: هونغ كونغ والصين والمكسيك وكندا

التدريب

212. يُعدُّ التدريب أمراً مهماً للجهات الرقابية لفهم نقاط الضعف في القطاع تجاه مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، ويشمل التدريب فهم أساليب العمل في القطاع العقاري والبيئة التنظيمية، والتحديات وأي اتجاهات صاعدة. وينبغي للجهات الرقابية - على وجه الخصوص - أن تضمن تدريب المراقبين على تقييم جودة تقييمات مخاطر غسل الأموال

وتمويل الإرهاب في العقار، ومدى ملائمة وكفاية وفاعلية وكفاءة سياسات وإجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وضوابطها الداخلية، في ضوء تقييم المخاطر فيها. كما ينبغي للجهات الرقابية أن تكون مستعدة للمحافظة على مستويات مماثلة من الجاهزية بالنسبة لأولئك المسؤولين عن الرقابة على أصحاب المهن ذوي الصلة المشتركين في قطاع العقارات.

213. وينبغي للتدريب أن يسمح للجهات الرقابية بتقييم جودة تقييم مخاطر الأعمال، وفاعلية الضوابط المعمول بها لدى شركات الوساطة والسمسرة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، والخروج بأحكام سليمة في هذا السياق. كما ينبغي أن يهدف التدريب لتحقيق التناسق في منهج عمل الجهات الرقابية على المستوى الوطني بالنسبة للسلطات الرقابية المختصة المتعددة، أو عندما يكون أسلوب الرقابة الوطني تفويضياً أو مجزأً.

214. بالنظر إلى التنوع والتعقيد الذي يتصف به القطاع العقاري (مثلاً: تنوع مجموعة العملاء، والطبيعة العابرة للدول، واستخدام المحامين والصورية فيه، وما إلى ذلك)، ينبغي للسلطات الرقابية إجراء برامج تدريب مستمرة للمراقبين، حتى تتمكن من تطوير كفاءاتها والمحافظة عليها. ويمكن لبرنامج التدريب أن يشمل المواضيع الآتية:

- المشاكل العامة حول مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب؛
- أساليب العمل المعمول بها لدى مختلف تفرعات القطاع العقاري (مثلاً: تنوع حجم شركات الوساطة والسمسرة، وعدد الوكلاء، والمطورين العقاريين ومزاوي المهن العقارية الآخرين، ومخاطر أو مشاكل غسل الأموال وتمويل الإرهاب المرافقة)؛
- التفاعل والتداخل بين مختلف تفرعات قطاع العقار، ومع الأجزاء الأخرى من النظام المالي (مثلاً: نظام البنوك)، وكذلك الأثر على مدى وطبيعة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب؛
- العقوبات أو حالات الحظر أو الإجراءات المشابهة الصادرة عن المنظمات الدولية كالأمم المتحدة مثلاً.
- آليات التعاون والتنسيق الرقابي الوطنية والدولية؛ و
- قضايا أخرى وثيقة الصلة (مثلاً: تطبيق معايير الإبلاغ الشائعة على بلد معين، وتعزيز الشفافية حول المستفيد الحقيقي، وأثر تطورات التقنية المالية شاملاً استخدام الأصول الافتراضية على مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وكذلك دراسات الحالة ذات الصلة بالبلد).

المراجعة المستمرة للمنهج الرقابي القائم على المخاطر

215. ينبغي للجهات الرقابية ضمان أن تظل الاستراتيجيات الرقابية قيد المراجعة الدورية. وتعتمد الجهات الرقابية في تطبيقها للاستراتيجية إلى تطوير فهم أفضل لجودة ضوابط مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المعمول بها لدى الكيانات الخاضعة للرقابة، وملفات وأحجام مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب لأساليب الأعمال التجارية، وكذلك فاعلية مختلف الأدوات الرقابية. وينبغي استغلال هذه المعرفة لتعزيز فهم إجمالي لمخاطر غسل الأموال

وتمويل الإرهاب على كلا المستويين الكيانات الفردية والقطاعية، مع الأخذ بالاعتبار أي مخاطر غسل أموال وتمويل إرهاب جديد/ ناشئة.

216. كذلك ينبغي للسلطات الرقابية استخدام الخبرة المتحصلة من تنفيذها مهاماً رقابية لتعزيز فاعلية استراتيجياتها الرقابية، وصقل هذه الأساليب وتحسينها بشكل مستمر. وينبغي دراسة أي تغييرات على فهم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، و/ أو مقترحات انتقاء أو تحسين مزيج الأدوات الرقابية التي سيتم تطبيقها، في سياق مراجعة الاستراتيجية الإجمالية بهدف مواصلة تطوير وتقوية المنهج الرقابي لضمان بقائه فاعلاً.

217. وينبغي للجهات الرقابية تطبيق آليات تضمن إجراء تقييمات رقابية سليمة ومنسجمة، والاستقلالية في عملية اتخاذ القرار بخصوص الرقابة القائمة على المخاطر بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على سبيل المثال، عند تقرير تصنيف الخطر لدى قطاع ما بالنسبة لكيانات فردية، ينبغي أن يكون القرار مدعوماً بخلاصة موثقة للتقييم (شاملة ما تم التوصل إليه أثناء أنشطة الرقابة الميدانية والمكتبية وما شابهها) والتعليل الذي يفسر التصنيف المقترح للخطر.

قياس فاعلية المنهج الرقابي القائم على المخاطر

218. كما ينبغي للجهات الرقابية أن تسجل بشكل أصولي وترصد وتحلل أنشطتها ومخرجاتها الرقابية الذاتية. وينبغي للجهات الرقابية – أثناء تطويرها منهجها الرقابي – أن تضمن وجود أرشيف لديها لتسجيل أنشطة التدخل (والأفضل أن يكون الأرشيف بصيغة رقمية) والتواصل مع كل كيان أو جهة، شاملاً تفاصيل عن المشاكل التي تم التعرف إليها، وخطط الإجراءات ذات الصلة وتقييم الخطر لكل كيان أو جهة. وينبغي للجهة الرقابة أن تتمكن من استخراج البيانات والمعلومات الإدارية بغية:

- تصوير كيفية تأثير الرقابة على إدارة المخاطر والامتثال، سواء على مستوى الشركات أو على مستوى القطاع ككل؛
- التعرف على الأنماط المتغيرة مع مرور الوقت بالنسبة لأرقام المشاكل المتعرف عليها ودرجات خطورتها، والتذبذب في تصنيفات فاعلية الضوابط؛ و
- قياس الأداء بمقارنته مع مؤشرات المخاطر الرئيسية، وحول المشاكل المحددة وأحجام وملفات المخاطر الخاصة بكل كيان فردي أو قطاع على حدة، وإملاء ما سبق في صيغة إجمالية ضمن عملية التقييم الوطني للمخاطر.

219. ونشجع الجهات الرقابية على استخدام بيانات لتحديد وإثبات أثر هذه العمليات الرقابية. على سبيل المثال، قد يساعد استخدام نظام لتسجيل التدخلات الرقابية، بحيث يمكن استخراج البيانات منه. على أي حال، ينبغي للجهات الرقابية الاحتراز من الاعتماد بكثرة على البيانات، والتحقق من أخذ جميع المعلومات بالحسبان عند اتخاذ قرارات تركز على بيانات غير مكتملة وأخرى منخفضة الجودة.

220. كما ينبغي استخدام هذه المعلومات لاستهداف أفضل لوضع الموارد الرقابية والأدوات الرقابية موضع التطبيق، والإبلاغ عن المنهج حول مبادرات التواصل. على سبيل المثال، يمكن أن تشير تحليلات بيانات الرقابة إلى ازدياد في المشاكل الناجمة عن العيوب والنواقص المحتملة في إمكانات الكيانات الخاضعة للتنظيم لرصد المعاملة، ما يؤدي بالجهات الرقابية لإصدار دليل إرشادي جديدة أو متطلبات وشروط للتعاطي مع هذا الاتجاه المتطور. من جانب آخر، يمكن للبيانات كذلك أن تشير ما إن كانت الجهود الرقابية تنجح فيما يتعلق بآثارها على تحسين تدابير مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في أحد الكيانات أو في القطاع ككل. على سبيل المثال، قد تظهر النتائج التي تم التوصل إليها خلال عملية تفتيش بشكل أولي فجوات كبيرة في برنامج مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المطبق لدى الكيان، لكن مع الوقت، ينبغي أن تظهر النتائج الجديدة طبيعة أقل خطورة وأن تتجه أكثر نحو مجال التنقيح أو التحسينات. وقد تدل التحسينات في جودة عمليات تقييم المخاطر التي تقوم بها الكيانات والجهات على مقياس آخر للفاعلية.

221. أخيراً، ينبغي للجهات الرقابية دراسة المخرجات الرئيسية من أطر مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، مثلاً: جودة تقارير الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة في تحديد الأثر الذي تتركه عملياتها الرقابية على فاعلية إدارة المخاطر المتبعة لدى الكيانات والجهات. وينبغي للجهات الرقابية إما أن تراجع هذه المخرجات بذاتها، أو التماس التغذية العكسية من وحدة المعلومات المالية التابعة للدول بخصوص عدد التقارير التي تم تلقيها من القطاعات والكيانات، وجودتها وانضباطها في مواعيدها المحددة، حيث من شأن التحسينات في هذا المجال أن تشكل كذلك مؤشراً على النتائج الناجحة للأنشطة الرقابية.

222. إجمالاً، يعتمد تطبيق المنهج الرقابي القائم على المخاطر على تقييمات قوية للمخاطر، والتداول المتكرر مع القطاع الخاضع للرقابة، والتعاون مع بقية المعنيين الذين قد يكون لديهم رؤى ذات صلة بالنسبة لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وخفض هذه المخاطر.

الباب الخامس: الاستنتاجات

223. يبين هذا الدليل الإرشادي المبادئ الأساسية للمنهج القائم على المخاطر في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وهو يستند إلى توصيات مجموعة العمل المالي لتقديم اقتراحات مجدية وأمثلة على أفضل الممارسات التي تسهم في إنشاء وتطبيق أنظمة مناسبة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. ويُشدد هذا الدليل الإرشادي على أهمية الفهم الشامل للمنهج القائم على المخاطر لدى مجموعة العمل المالي وللتحديات التي قد يتعرض لها مزاولو المهن العقارية في معرض تنفيذهم لوظائفهم اليومية، مع الإدراك بأن الأطر القانونية والتنظيمية تختلف باختلاف الدول وبأن اتباع منهج "واحد يناسب الجميع" في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب هو أمرٌ غير مجدٍ.

224. ويوصي هذا الدليل الإرشادي بأن فهم المنهج القائم على المخاطر يشكّل الركيزة الأساسية لنظام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب؛ وهذا ما يتيح اتخاذ التدابير المناسبة لمنع مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وخفض تلك المخاطر والتعامل معها بصورة متناسبة. وعند القيام بذلك، تزداد احتمالية التركيز على الموارد وتوظيفها بشكلٍ أكثر كفاءة، وهذا ما يؤدي لتحسين النتائج. ويُعدّ التقييم القوي للمخاطر والتقييم الوطني للمخاطر اللذان يتوقّعان ويستجيبان للتغيرات التي تطرأ على المخاطر وعلى شدتها أمراً على درجةٍ كبيرةٍ من الأهمية والضرورة لزيادة مستويات الوعي ولتمكين الاستراتيجيات المناسبة التي يمكن تطويرها استجابةً لذلك.

225. باتباع التوصيات الواردة في هذا الدليل الإرشادي، سيكون مزاولو المهن العقارية في وضعٍ أفضل لتطوير إجراءات وتدابير فعالة للتعرف على مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وخفضها والتعامل معها والتأكد من تطبيق المنهج القائم على المخاطر في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وبهذا يمكن لأولئك المعنيين بالقطاع العقاري، الذي يتم تحديدهم على أنهم يواجهون مخاطر مرتفعة فيما يتعلق بأنشطة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، أن يظلوا يقظين في المنهج المتبع من قبلهم لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

الملحق "أ" – دراسات حالة أخرى بخصوص السلوك الإجرامي الذي يُرتكب من خلال العقارات

مديرية إجراءات الإنفاذ (الهند)

تورط السيد/ "أ" في جرائم اتجار غير مشروع بالأسلحة والمخدرات وابتزاز وقتل وما إلى ذلك، وحقّق منها متحصلات جرمية نقدية هائلة. وفيما بعد تم استثمار المتحصلات الإجرامية في القطاع العقاري المحلي من خلال شراء عقارات في عدّة مواقع في الهند. وعندما وُضع السيد/ "أ" تحت مراقبة سلطات التحقيق، هرب من السلطات الهندية التي كانت تلاحقه قضائياً. وبعد فترة من الزمن بدأ ببيع ممتلكاته في الهند، ومن ثم قام السيد/ "أ" بتحويل متحصلات البيع إلى دول أجنبية من خلال قنوات الحوالة بصورة رئيسية، واستثمر المبلغ في العقارات باسم أقربائه وشركائه في عدة دول أجنبية. وبالإضافة للعقارات، تم ضخ المتحصلات أيضاً في أعمال تجارية قائمة بالفعل وفي فتح أعمال/ مشاريع جديدة.

تمخّض التحقيق عن اكتشاف متحصلات جرمية ضخمة تتعلق بهذه القضية (في كل من الهند والدول الأجنبية). تمت مصادرة المتحصلات الإجرامية المكتشفة تلك (التي وصلت قيمتها إلى 114 مليون دولار أمريكي) بموجب قانون منع غسل الأموال في الهند وخارجها. كما تم إلقاء القبض على 5 أشخاص متورطين في هذه القضية. تقدّمت النيابة العامة إلى المحكمة المختصة وفقاً لقانون منع غسل الأموال بشكويين ملاحقة المتهمين ومصادرة المتحصلات الجرمية. ومن ثم نظرت المحكمة بشكوى النيابة العامة.

استخدم السيد/ "س" مخطط بونزي لتجميع ثروة هائلة عن طريق خداع الأشخاص السذج. حيث ادعى زوراً بأنّ الرب قد باركه، وبأنّ تلك البركات قد أكسبته قدرات خاصة تمكّنه من تحقيق رغبات الرب في جعل أعضاء مجتمع هندي معيّن من أصحاب الملايين. كما أنه زعم بأنّ أي "براساد" يقدّم إلى الرب من قبله سيزيد ثلاثة أمثاله خلال ثلاثة أيام. وأوضح كذلك أنه في حال تم تقديم روبية واحدة خاصةً إلى الرب، فإنها سترجع إلى المتبرع ثلاث روبيات (مضاعفات الثلاثة). وعبر الترويج الكاذب لذلك بالاشتراك مع متهمين آخرين، خدع السيد/ "س" العديد من الأبرياء من خلال إغوائهم بخطة وهمية كان من المفترض بموجبها أن تتضاعف الأموال المستثمرة إلى ثلاثة أمثالها خلال فترة زمنية قصيرة، وحقق بذلك متحصلات جرمية بلغت 9.6 مليون دولار أمريكي. استثمر السيد/ "س" المتحصلات الجرمية تلك في العقارات من خلال شراء أراضي زراعية بأسماء مجهولة. كما تم استثمار المتحصلات الجرمية في الحلي الذهبية والفضية وشراء السيارات. تم تحديد ومصادرة متحصلات جرمية وصلت قيمتها إلى 6.15 مليار روبية. تقدّمت النيابة العامة بشكواها حول هذه القضية إلى المحكمة الاستثنائية المختصة بموجب قانون منع غسل الأموال، ومن ثم نظرت بها المحكمة الاستثنائية المختصة بموجب قانون منع غسل الأموال.

مركز تحليل المعاملات المالية والتقارير في كندا (FINTRAC) (كندا)

مثال عن الكيفية التي يمكن فيها للمؤشرات أن تثير الشكوك في العقارات السكنية

اتصلت "جين دو" بسمسار العقارات "ماري سميث" للاستفسار عن عقارين كانت تنوي شراءهما. وأفادت جين بأنها عملت كنادلة في مطعم. أجرت ماري استطلاعاً عن العقارين، وأرسلت إلى جين بريداً إلكترونياً يتضمن إيجابيات وسلبيات كل منهما. ومن ثم قامت بتعيين مواعيد لمعاينة العقارين.

إثارة الشكوك الأولية

في اليوم المحدد، قامت جين بإبلاغ ماري عبر البريد الإلكتروني أنها لا تستطيع الحضور نظراً لمرضها، وأنها في جميع الأحوال قد قررت بالفعل شراء المنزل الذي تبلغ قيمته 800 ألف دولار. وفسّرت جين ذلك بأنها كانت في خضمّ معركة حضانة، وكانت مضطرةً لشراء منزل لإثبات قدرتها على إعالة طفلها. دُهِشت ماري بعض الشيء باختيارها لأعلى منزل واستعدادها للشراء دون معاينة المنزل أولاً أو تكليف أي شخص آخر بمعاينته أولاً [عامل إثارة الشك: سرعة إجراء المعاملة والتناقض]. ونظراً لشعورها بالقلق إزاء هذا الخيار، أشارت ماري إلى أن سعر البيع أعلى من السعر المعتاد بمقدار 50 ألف دولار، وأنها في وضع جيد يسمح لها بتقديم عرض أول أقل من السعر المطلوب، ولكن من المهم في جميع الأحوال أن تزور جين المنزل للتأكد من أنه يلي احتياجاتها. أرسلت جين بريداً إلكترونياً إلى ماري تبلغها فيه أنه وبالنظر لحاجتها الملحة في إيجاد منزل لأطفالها، فقد اتخذت قرارها بالفعل وأوعزت لماري بعرض السعر المطلوب [تصعيد الشك: القيمة؛ سرعة المعاملة؛ التناقض].

مجموعة من المؤشرات الإضافية واتخاذ القرار بإبلاغ حالات الاشتباه إلى مركز تحليل المعاملات المالية والتقارير في كندا (FINTRAC)

أوضحت ماري أن صياغة العرض تستلزم من جين تقديم وديعة ووثائق تثبت هويتها. وفي هذه المرحلة، أرسلت جين بريداً إلكترونياً إلى ماري تبلغها فيه بشكلٍ مفاجئ أن شقيقها سيرهن المنزل بالفعل لأنه سيعيش معهم (عدم الكشف عن هويته - إدخال طرف ثالث في اللحظات الأخيرة). اقترحت ماري أن تذهب بسيارتها وتقابلهما في غضون 45 دقيقة من أجل كتابة العرض، لكن جين طلبت أن تتم موافاتها بريد إلكترونياً يتضمن النموذج مع ترك مكان اسم المشتري فارغاً لإدخال اسم الأخ (عدم الكشف عن الهوية). كان شقيقها قادماً من إيران (المكان الجغرافي) في الأول من مايو، وسيعمل على تعبئة التفاصيل عندما يصل إلى هنا. ثم سيقومون بمسح العرض ضوئياً وإرساله بالبريد الإلكتروني إلى ماري (عدم الكشف عن الهوية).

ونتيجةً لزيادة الشكوك، أوضحت ماري بأنّ ثمة ضرورة للتحقق من بطاقة هوية الأخ بشكلٍ شخصي. واقترحت أن تأتي بسيارتها لاستلام شيك العربون والتأكد من هوية أخيها في الوقت ذاته. كما طلبت ماري معلومات عن البنك والمحامي كجزء من الخطوات المالية والقانونية المتعارف عليها. أفادت جين أنهم يفضلون إرسال شيك العربون بالبريد نظراً لتعدّد توقع ساعات عملها في المطعم (عدم الكشف عن الهوية).

أرسلت جين - إلى جانب شيك العربون الذي وقّعه شقيقها في 25 أبريل (قبل بضعة أيام من الموعد المحدد لوصوله - تناقض) - نسخةً من رخصة القيادة الخاصة بشقيقها (عدم الكشف عن الهوية)، ولم تقدّم إلا الموافقة المسبقة على الرهن العقاري دون تقديم أي من التفاصيل المطلوبة.

وعندما اتصلت ماري بجين وبدأت تخبرها مرةً أخرى أنه يتعين التحقق من صحة وثيقة هوية الأخ بشكلٍ شخصي من أجل المضي قدماً، أصبحت جين دفاعيةً للغاية وهددت بأنها ستبحث عن وكيل عقاري آخر. وفي هذه المرحلة، أشارت ماري إلى أنه في حال تعذر التحقق من بطاقة الهوية الشخصية على النحو اللازم، فلن يكون بالإمكان متابعة الصفقة. قامت جين بإبلاغ ماري أن شقيقها قد قرر إلغاء الصفقة وطلبت إيداع العربون الذي قدمه شقيقها في حسابه المصرفي (التخلف).

وعلى ضوء المستوى الكلي للشكوك التي أثارها مجموعة العوامل التي تم لحظها وارتباطها بمؤشرات الاشتباه، تم تقديم تقرير حول معاملة مشبوهة إلى مركز تحليل المعاملات المالية والتقارير في كندا.

الملحق "ب" - قائمة المصطلحات

المستفيد الحقيقي

يشير مصطلح المستفيد الحقيقي إلى الشخص الطبيعي (الأشخاص الطبيعيين) الذي يمتلك أو يسيطر فعلياً على العميل²⁸ بشكلٍ نهائي²⁹ و/أو الشخص الطبيعي الذي تتم العمليات نيابة عنه. كما يتضمن أيضاً الأشخاص الذين يملكون حصة مسيطرة فعلية على شخص اعتباري أو ترتيب قانوني. ولا يمكن أن يكون المستفيد الحقيقي إلا شخصاً طبيعياً، ويمكن أن يكون أكثر من شخص طبيعي هو المستفيد الحقيقي النهائي لشخص اعتباري أو ترتيب معين.³⁰

السلطات المختصة

يشير مصطلح السلطات المختصة إلى جميع السلطات العامة التي تتمتع بمسؤوليات محددة لمكافحة غسل الأموال و/أو تمويل الإرهاب. ويشمل ذلك بشكل خاص، وحدة المعلومات المالية والسلطات المنوط بها مسؤولية التحقيق و/أو ملاحقة غسل الأموال، والجرائم الأصلية المرتبطة به وتمويل الإرهاب، وحجز/تجميد ومصادرة الأصول الإجرامية، وكذلك السلطات التي تتلقى تقارير حول نقل العملة والأدوات القابلة للتداول لحاملها عبر الحدود، وغيرها من السلطات التي تتمتع بمسؤوليات رقابة أو متابعة في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بهدف التأكد من التزام المؤسسات المالية والأعمال والمهنة غير المالية المحددة بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. ولا يمكن اعتبار الجهات ذاتية التنظيم سلطات مختصة.

الأعمال والمهنة غير المالية المحددة

²⁸ يجب أن ينطبق هذا التعريف أيضاً على المستفيد الحقيقي للمستفيد من وثيقة التأمين على الحياة أو غيرها من وثائق التأمين المتصلة بالاستثمار.

²⁹ الإشارة إلى "يملك أو يسيطر بشكل نهائي" و"سيطرة فعالة نهائية" هي إلى حالات تكون فيها الملكية/السيطرة من خلال سلسلة ملكية أو بالسيطرة بوسائل غير تلك التي تكون بشكل مباشر.

³⁰ المستفيد الحقيقي النهائي هو دائماً شخص طبيعي واحد أو أكثر. وفقاً لما هو وارد في التوصية 10، قد يستحيل في سياق العناية الواجبة تجاه العملاء التحقق من هوية أولئك الأشخاص باتباع تدابير معقولة، وطالما كان ثمة شك حول ما إذا كان الشخص الذي يملك حصص ملكية تخوله السيطرة على الشخص الاعتباري، هو المستفيد الحقيقي النهائي أو عندما لا يمارس الشخص الطبيعي السيطرة عبر حصص ملكية، فعندئذٍ ينبغي تحديد هوية الأشخاص الطبيعيين (إن وجدوا) الذين يمارسون السيطرة على الشخص الاعتباري أو الترتيب عبر اتباع وسائل أخرى. في حال عدم تحديد أي شخص طبيعي يضطلع بهذا الدور، ينبغي تحديد الشخص الطبيعي الذي يشغل منصب كبير المسؤولين الإداريين وتسجيله بصفته يشغل هذا المنصب. لا تعديّل أحكام التوصية 10 هذه أو تحل محل تعريف المستفيد الحقيقي، ولكنها تبين فقط كيفية إجراء العناية الواجبة تجاه العملاء في حالات عدم القدرة على تحديد المستفيد الحقيقي.

يُقصد بالأعمال والمهن غير المالية المحددة:

(أ) أندية القمار

(ب) الوكلاء العقاريون

(ج) تجار المعادن النفيسة

(د) تجار الأحجار الكريمة

(هـ) المحامون وكتاب العدل وغيرهم من أصحاب المهن القانونية المستقلين والمحاسبون- ويشير هذا إلى أصحاب المهن المنفردين أو الشركاء أو أصحاب المهن الموظفين ضمن شركات مهنية. ولا يقصد من هذا المصطلح الإشارة إلى أصحاب المهن "الداخليين" الذين يعملون كموظفين في أي أنواع أخرى من الأعمال ولا إلى أصحاب المهن العاملين في هيئات حكومية والذين قد يكونون خاضعين بالفعل إلى إجراءات تختص بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

(و) يشير مصطلح مقدّم خدمات الشركات والصناديق الاستثمارية إلى جميع الأشخاص أو الأعمال التي لم تتناولها التوصيات في أي قسم آخر، والذين يقومون باعتبارهم شركات بتقديم أي خدمة من الخدمات التالية لأطراف ثالثة:

- العمل بصفة وكيل تأسيس للأشخاص الاعتبارية؛
- العمل (أو الترتيب لشخص آخر للعمل) كمدير أو سكرتير أو كشریک في شركة تضامن، أو في أي موقع مشابه يتعلق بأشخاص اعتبارية أخرى؛
- توفير المكاتب المسجلة؛ بما يشمل العنوان التجاري، وعناوين السكن أو المراسلة أو العناوين الإدارية للشركات أو شركات التضامن أو أي نوع آخر من الأشخاص الاعتبارية أو الترتيبات القانونية.
- العمل (أو الترتيب لأي شخص آخر للعمل) كوصي على صندوق استثماري مباشر أو القيام بوظيفة مقابلة في نوع آخر من الترتيبات القانونية.
- العمل (أو الترتيب لأي شخص آخر للعمل) كحامل أسهم اسمي بدلاً من شخص آخر.

الأشخاص السياسيون ممثلو المخاطر

الأشخاص السياسيون ممثلو المخاطر الأجانب هم الأشخاص الموكلة إليهم أو الذين أوكلت إليهم مهام عامة بارزة في دولة أجنبية، كرؤساء الدول أو الحكومات، والسياسيين رفيعي المستوى، والمسؤولين الحكوميين رفيعي المستوى والمسؤولين القضائيين والعسكريين، وكبار الموظفين التنفيذيين في الشركات المملوكة للدولة، ومسؤولي الأحزاب السياسية الهامين. لأشخاص السياسيون ممثلو المخاطر المحليون هم الأفراد الموكلة إليهم أو الذين أوكلت إليهم مهام عامة بارزة محلياً، كرؤساء الدول أو الحكومات، والسياسيين رفيعي المستوى، والمسؤولين

الحكوميين رفيعي المستوى والمسؤولين القضائيين والعسكريين، وكبار الموظفين التنفيذيين في الشركات المملوكة للدولة، ومسؤولي الأحزاب السياسية الهامين. الأشخاص الموكلة إليهم أو الذين أوكلت إليهم مهام بارزة من قبل منظمة دولية هم أعضاء الإدارة العليا أي المديرين ونواب المديرين وأعضاء المجلس أو المناصب التي تعادلها. ولا ينطبق هذا التعريف على الأفراد الذين يشغلون مناصب متوسطة أو أقل في الفئات المذكورة.

الجهات الرقابية

يُقصد بمصطلح الجهات الرقابية السلطات المختصة المحددة أو الهيئات غير العامة والمسؤولة عن التأكد من التزام المؤسسات المالية (الجهات الرقابية المالية) و/أو الأعمال والمهن غير المالية المحددة بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. ويجب أن تتمتع الهيئات غير العامة (والتي قد تشمل بعض أنواع الجهات ذاتية التنظيم) بسلطة الرقابة على المؤسسات المالية و/أو الأعمال والمهن غير المالية المحددة وفرض عقوبات عليها تتعلق بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. كما يجب أن تكون هذه الهيئات غير العامة مخولة قانوناً بممارسة مهامها والخضوع لمراقبة السلطة المختصة ذات الصلة بهذه المهام.