الضوابط الرقابية لسماسرة العقارات
بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

(نسخة معدلة)

صادرة عن وزارة التجارة والصناعة

جدول المحتويات

مقدمة ٢

أولاً: التعريفات ٣

ثانياً: إجراءات العناية الواجبة بالعملاء ٣

ثالثاً: المدير المسئول ٣

١-معايير تحديد المدير المسئول **٣**

٢-ضمانات وصلاحيات المدير المسئول **٣**

٣-مهام المدير المسئول **٤**

رابعا: الإخطار عن العمليات المشتبه فيها ٥

خامسا: الاحتفاظ بالسجلات والمستندات ٥

١) أنواع السجلات والمستندات التى يتعين الاحتفاظ بها ٥

٢) الشروط الواجب إتباعها لدى الاحتفاظ ٦

سادساً: نظم الضبط الداخلي ٦

سابعاً: التدريب في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ٦

ثامناً: المؤشرات الاسترشادية للتعرف على الأنشطة أو العمليات التي يشتبه في أنها تتضمن غسل أموال أو تمويل إرهاب ٧

الضوابط الرقابية لسماسرة العقارات بشأن
مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

مقدمة

صدر قانون مكافحة غسل الأموال بالقانون رقم ٨٠ لسنة ٢٠٠٢ وتعديلاته، والذي يأتي ضمن مجموعة إجراءات اتخذتها مصر توافقا مع المعايير الدولية في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتي يتعين على الدول الالتزام بها.

وحدد القانون المشار إليه في المادة (١) منه في البند (ز) أصحاب المهن والأعمال غير المالية المخاطبة بأحكام هذا القانون، والتي تتضمن سماسرة العقارات سواءً كانوا يزاولون المهنة بشكل منفرد أو كشركاء أو مهنيين في شركة تمارس هذه المهنة، وذلك عند قيامهم بإعداد أو تنفيذ عمليات لصالح عملائهم فيما يتعلق بشراء وبيع العقارات.

كما تضمنت المادة (١) من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر السلطات الرقابية على هذه الجهات ومنها الوزارة المختصة بالإشراف على سماسرة العقارات وتراقب سماسرة العقارات الوارد ذكرهم في هذه المادة.

وفي ضوء ما تقدم فقد استلزم الأمر قيام وزارة التجارة والصناعة بإصدار هذه الضوابط الرقابية لسماسرة العقارات بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، والتي يتعين الالتزام بها بكل دقة من قبل جميع سماسرة العقارات العاملين في مصر.

كما تسري الضوابط المشار إليها أيضاً على كافة الفروع في الخارج لسماسرة العقارات العاملة في مصر والشركات التابعة التي تمتلك أغلبية فيها مع مراعاة أنه في حالة اختلاف الالتزامات الواردة بهذه الضوابط عن تلك المفروضة بالدولة المضيفة، يتم تطبيق الالتزامات الأشد بما لا يتعارض مع التشريعات أو التعليمات الرقابية المطبقة بالدولة المضيفة ، مع مراعاة إبلاغ وزارة التجارة والصناعة في حالة عدم القدرة على تطبيق تدابير سليمة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب نتيجة لتلك التشريعات أو التعليمات.

أولاً: التعريفات

لأغراض هذه الضوابط الرقابية وفي ضوء أحكام قانون مكافحة غسل الأموال وتعديلاته ولائحته التنفيذية وتعديلاتها وما يصدر بشأنهما من قرارات أو إجراءات ذات صلة يقصد بكل كلمة أو عبارة في هذا البند ما هو موضح قرين كل منها.

الوحدة:
وحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المنشأة بموجب المادة (٣) من قانون مكافحة غسل الأموال وتعديلاته.

سماسرة العقارات:
سماسرة العقارات عند تنفيذهم عمليات لصالح عملائهم بشراء أو بيع عقارات.

المستفيد الحقيقي:
الشخص الطبيعي الذي تؤول له فعلياً ملكية العميل أو السيطرة عليه أو الشخص الطبيعي الذي يتم تنفيذ عملية نيابةً عنه بما في ذلك الأشخاص الذين يمارسون بالفعل سيطرة فعالة على العميل سواء كان العميل شخصًا اعتبارياً أو ترتيبًا قانونياً.

المدير المسئول:
المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

ثانياً: إجراءات العناية الواجبة بالعملاء

يتعين على سماسرة العقارات المعنيين الالتزام بإجراءات العناية الواجبة بالعملاء وغيرها من القواعد والإجراءات ذات الصلة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الارهاب التي تصدرها الوحدة، وذلك إعمالاً للمادة (٨) من قانون مكافحة غسل الأموال الصادر بالقانون رقم ٨٠ لسنة ٢٠٠٢ وتعديلاته، وكذا البند (١٣) من المادة (٣) من اللائحة التنفيذية لذات القانون الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٩٥١) لسنة ٢٠٠٣م وتعديلاتها.

ثالثاً: المدير المسئول

يتعين على سماسرة العقارات المعنيين تحديد مدير مسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ومن يحل محله أثناء غيابه، مبع إخطار الوحدة والسلطة الرقابية المختصة ببيانات الاتصال بهما وفي حالة تغيير أي منهما، ويراعى في هذا الشأن ما يلي:

١-معايير تحديد المدير المسئول

يتعين الالتزام بالمعايير التالية لدى تحديد المدير المسئول ومن يحل محله أثناء غيابه:

أ- أن يكون ذا مستوى وظيفي عالٍ.

ب- أن تتوافر لديه المؤهلات العلمية المناسبة والخبرة العملية الكافية.

٢-ضمانات وصلاحيات المدير المسئول

يتعين أن يتمتع المدير المسئول ومن يحل محله، بالاستقلالية في أداء مهامه وأن تُهيأ له الوسائل الكفيلة للقيام بهذه المهام على نحو يحقق الغرض منها، ويستلزم ذلك ما يأتي:

- عدم إسناد أية أعمال إليه تتعارض مع مهامه
- أن يكون له الحق في الحصول على كافة المعلومات والاطلاع على كافة السجلات أو المستندات التي يراها لازمة لمباشرة مهامه وخاصة فحص تقارير العمليات غير العادية

التي تتاح له وتقارير الاشتباه التي ترد إليه، والاتصال بمن يلزم من العاملين لتنفيذ تلك المهام.

- أن يكون له الحق في تقديم تقارير إلى الإدارة العليا بما يساعد على زيادة كفاءة وفعالية نظم مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- أن تُكفل السرية التامة لجميع إجراءات تلقيه تقارير العمليات غير العادية التي تتاح له وتقارير الاشتباه التي ترد إليه، وما يتم في شأنها من فحص وإخطار للوحدة.

٣-مهام المدير المسئول

يمكن أن تختلف تفاصيل مهام المديرين المسئولين حسب حجم أعمال سماسرة العقارات ومواردهم والنظم المطبقة لديهم، وبصفة عامة يتعين أن يوكل للمدير المسئول المهام الآتية:

أ- فحص العمليات غير العادية التي تتيحها له الأنظمة الداخلية لدى سمسار عقارات المعني، وفحص العمليات المشتبه فيها التي ترد إليه داخلياً من العاملين مشفوعة بالأسباب المبررة لها، أو التي ترد إليه من أية مصادر أخرى.

ب- إخطار الوحدة عن جميع العمليات التي يشتبه في أنها تشكل متحصلات أو تتضمن غسل أموال أو تمويل إرهاب، أو محاولات القيام بهذه العمليات أيا كانت قيمتها.

ج- اتخاذ القرارات بشأن حفظ العمليات التي يتبين له عدم وجود أية شبهة بشأنها، ويجب أن يتضمن القرار الأسباب التي استند إليها في الحفظ.

د- اقتراح ما يراه لازماً من تطوير وتحديث لسياسة والنظم والإجراءات المتبعة لدى سماسرة العقارات في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بهدف زيادة فعاليتها وكفاءتها، ومواكبتها المستجدات المحلية والعالمية.

ه- الإشراف العام مكتبياً وميدانياً بنفسه أو بالاستعانة بالإدارات المختصة بذلك، على مكاتب أو فروع السمسار المعني للتأكد من مدى التزامهم بتطبيق أحكام قانون مكافحة غسل الأموال وتعديلاته ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقواعد والضوابط والاجراءات ذات الصلة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، والنظم والاجراءات الداخلية الموضوعة في هذا الشأن.

و- التعاون والتنسيق مع الإدارة المختصة في شأن وضع خطط التدريب للعاملين لدى السماسرة المعنيين في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، واقتراح البرامج التدريبية اللازمة لتنفيذ هذه الخطط، ومتابعة التنفيذ.

ز- إمداد الوحدة بما تطلبه من المعلومات والبيانات والإحصائيات اللازمة لمباشرة اختصاصاتها، وتيسير اطلاعها على السجلات والمستندات في سبيل مباشرتها أعمال التحري والفحص، أو لتضمينها قاعدة البيانات المنشأة في الوحدة.

ح- إعداد تقرير سنوي عن أوجه نشاطه وتقييمه لنظم وإجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدى السماسرة المعنيين، وعن العمليات غير العادية والمشتبه فيها وما اتخذ في شأنها مشفوعاً بما يراه من اقتراحات في هذا الشأن، ويقدم التقرير للإدارة العليا لإبداء ما تراه من ملاحظات، واتخاذ ما تُقرره من إجراءات في شأنه، وإرسال هذا التقرير إلى الوحدة مشفوعاً بملاحظات وقرارات الإدارة العليا، ويراعى أن يتضمن هذا التقرير – كحد أدنى - ما يأتي:

- الجهود التي تمت خلال الفترة التي يتناولها التقرير بشأن العمليات غير العادية والعمليات المشتبه فيها، وما اتخذ في شأنها.
- ما تسفر عنه المراجعة الدورية لنظم وإجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المتبعة لدى السماسرة المعنيين من نقاط ضعف ومقترحات تلافيها، بما في ذلك التقارير التي تتيحها الأنظمة الداخلية عن العمليات غير العادية.
- ما تم إجراؤه من تعديلات على السياسات أو النظم الداخلية أو الإجراءات في شأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب خلال الفترة التي يتناولها التقرير.
- بيان مدى الالتزام بتنفيذ الخطط الموضوعة خلال فترة التقرير للإشراف العام مكتبياً وميدانياً على مختلف مكاتب أو فروع السماسرة المعنيين للتحقق من الالتزام بتطبيق

أحكام القوانين والضوابط الرقابية والنظم الداخلية في شأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

- عرض الخطة الموضوعة للإشراف العام مكتبياً وميدانياً على مكاتب أو فروع السماسرة المعنيين خلال الفترة التالية للتقرير.
- بيان تفصيلي بالبرامج التدريبية التي تم عقدها للعاملين لدى السماسرة المعنيين في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب خلال الفترة المشار إليها.

رابعا: الإخطار عن العمليات المشتبه فيها

١- يتم إخطار الوحدة عن العمليات المشتبه فيها وفقا للمتطلبات التي تضعها وباستخدام النماذج المخصصة من قبلها لهذا الغرض وتنفيذ التعليمات اللازمة لذلك.

٢- يراعى في كافة مراحل الإخطار الداخلي أو للوحدة وما قبله (فحص العمليات) السرية التامة وعدم الافصاح لأي شخص أو جهة غير مخول لها قانونا بذلك عن أي إجراء من الإجراءات المتخذة في هذا الشأن، توافقا مع المادة (١١) من قانون مكافحة غسل الأموال وتعديلاته والمادة (٣٤) مكررا (أ) من اللائحة التنفيذية له وتعديلاتها.

٣- يجب أن يتضمن الإخطار تفصيلاً لوصف العملية أو العمليات المشتبه فيها والأسباب والدواعي التي تم الاستناد إليها في تقرير أن العملية مشتبه فيها.

٤- يتعين أن يرفق بالإخطار صور كافة المستندات المساعدة ، وكحد أدنى يجب أن تشتمل المرفقات على ما يلي:

- طلب بدأ العلاقة مع العميل أو تقديم الخدمة أو العقد.
- مستند تحقيق الشخصية للعميل (سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا اعتباريا).
- مستند تحقيق الشخصية للمستفيد الحقيقي من الشخص الاعتباري التي تُقدم له الخدمة.
- المستندات المؤيدة للعملية المشتبه فيها.

خامسا: الاحتفاظ بالسجلات والمستندات

١) أنواع السجلات والمستندات التى يتعين الاحتفاظ بها

يتعين على سماسرة العقارات الاحتفاظ بالسجلات والمستندات التالية:

أ- السجلات والمستندات التي تم الحصول عليها من خلال تطبيق إجراءات العناية الواجبة ، على أن تتضمن طلبات بدء العلاقة مع العميل (التعاقد أو الاتفاق) وصور مستندات تحقيق الشخصية الخاصة بهم سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو أشخاصاً اعتبارية، وكذا صور المراسلات التي تتم معهم، وذلك لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ إنهاء التعاقد أو الاتفاق أو من تاريخ انتهاء علاقة العمل.

ب- السجلات والمستندات المتعلقة بالعمليات التي تتم لصالح العملاء، على أن تتضمن بيانات كافية للتعرف على تفاصيل كل عملية على حدة، وذلك لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ انتهاء التعاقد او الاتفاق، أو من تاريخ انتهاء العملية بالنسبة للعمليات التي يتم تنفيذها لعملاء لم يتم توقيع عقود أو اتفاقات معهم.

ج- تقارير العمليات غير العادية، وما يفيد مراجعة هذه التقارير، ونتائج أي تحليل تم إجراؤه وذلك لمدة خمس سنوات على الأقل من تاريخ صدور التقرير.

د- السجلات الخاصة بالعمليات المشتبه فيها، على أن تتضمن صور الإخطارات عن العمليات التي تم إرسالها إلى الوحدة والبيانات والمستندات المتعلقة بها، وذلك لمدة خمس سنوات على الأقل من تاريخ إرسالها، أو إلى حين صدور قرار أو حكم نهائي في شأن العملية أيهما أطول (متى طلب منها ذلك من قبل السلطات المختصة).

ه- السجلات والمستندات عن التقارير التي تم اتخاذ قرار بحفظها من قبل المدير المسئول لمدة خمس سنوات على الأقل وذلك من تاريخ اتخاذ القرار بحفظها.

و- السجلات الخاصة بالبرامج التدريبية، على أن تشتمل على بيانات كافة البرامج التي يحصل عليها العاملون في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وأسمائهم،

والأقسام أو الإدارات التي يعملون بها، ومحتوى البرنامج التدريبي، ومدته، والجهة التي قامت بالتدريب سواء بالداخل أو بالخارج، وذلك لمدة خمس سنوات على الأقل وذلك من تاريخ انتهاء البرنامج التدريبي.

٢) الشروط الواجب إتباعها لدى الاحتفاظ

يتعين على سماسرة العقارات مراعاة الشروط الآتية لدى الاحتفاظ بالسجلات والمستندات المنصوص عليها في البند السابق:

أ- الاحتفاظ بكافة السجلات والمستندات والتقارير بطريقة آمنة، والاحتفاظ بنسخ احتياطية منها في مكان آخر تتوافر فيه كافة شروط الأمان والمتطلبات الفنية اللازمة.

ب- أن تتسم طريقة الحفظ بسهولة وسرعة استرجاع السجلات والمستندات المحتفظ بها، وبحيث يتم توفير أية بيانات أو معلومات يتم طلبها بشكل وافٍ ودون تأخير.

ج- ينبغي أن تكون سجلات العمليات كافية للسماح بإعادة تركيب العمليات الفردية، بحيث يمكن أن توفر، عند الضرورة، دليلاً للادعاء ضد النشاط الإجرامي.

سادساً: نظم الضبط الداخلي

يتعين على سماسرة العقارات وضع النظم الداخلية المناسبة للتطبيق السليم للتشريع والضوابط الرقابية بما يشتمل على السياسات والإجراءات الواجب توافرها لمكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتأكد من توافرها لكافة العاملين، مع مراجعة هذه النظم بصفةٍ دورية للوقوف على مدى الالتزام بتطبيقها واكتشاف مواطن الضعف أو القصور فيها واتخاذ الإجراءات اللازمة لتلافيها، مع مراعاة ما يأتي:

١. وضع سياسة واضحة لمكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب معتمدة من الادارة العليا للسماسرة المعنين بغرض التطبيق السليم للتشريع والضوابط الرقابية الصادرة في هذا الشأن، مع مراعاة تحديثها بصفة مستمرة.
٢. وضع إجراءات تفصيلية مكتوبة لمكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب يراعى فيها التحديد الدقيق للواجبات والمسؤوليات بما يتفق مع السياسة المقررة في هذا الشأن.
٣. قدرة النظم الداخلية والسياسات والإجراءات المتبعة على اكتشاف العمليات غير العادية، أو التي تتم مع عملاء مشتبه فيهم ووضعها تحت نظر المدير المسئول.
٤. وضع آلية مناسبة للتحقق من الالتزام بالنظم الداخلية الموضوعة لمكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
٥. وضع النظم التي تكفل قيام وظيفة المراجعة الداخلية (إن وجدت)، بالتنسيق مع المدير المسئول، بفحص النظم الموضوعة للتأكد من كفاءتها وفعاليتها في مكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب، واقتراح ما يلزم لاستكمال ما يكون بها من نقص أو ما تحتاجه من تحديث وتطوير.

سابعاً: التدريب في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

يتعين على سماسرة العقارات وضع خطط وبرامج مستمرة - سنوياً على الأقل - لتدريب العاملين بهدف زيادة كفاءتهم في الالتزام الدقيق بالقواعد والنظم المقررة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وضمان اطلاعهم على التطورات الجديدة المتعلقة بالأساليب والاتجاهات العامة لعمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب ونظم مكافحتها، والمستجدات المحلية والإقليمية والعالمية في هذا الشأن، ويكون وضع هذه البرامج وتنفيذها بالتنسيق مع الوحدة، على أن يراعى ما يأتي:

١. أن يكون التدريب شاملا لكافة الادارات والاقسام وكافة العاملين بهم.
٢. الاستعانة في تنفيذ البرامج التدريبية بالمعاهد المتخصصة التي يكون التدريب في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب من بين أغراضها، محلية كانت أو خارجية، مع الاستفادة بالخبرات المحلية والدولية في هذا الخصوص، ويكون ذلك في إطار السياسة العامة للتأهيل والتدريب الت تضعها الوحدة.

٣. أن يتم التنسيق مع المدير المسئول فيما يتعلق باختيار العاملين الذين يتم ترشيحهم لحضور برامج تدريبية في هذا المجال.
٤. أن يتم إخطار الوحدة بكافة البيانات الخاصة بالبرامج المشار إليها والسالف بيانها في البند خامساً-١(و).

ثامناً: المؤشرات الاسترشادية للتعرف على الأنشطة أو العمليات التي يشتبه في أنها تتضمن غسل أموال أو تمويل إرهاب

يعتمد التعرف على العمليات التي يشتبه في أنها تتضمن غسل أموال أو تمويل إرهاب، على المعرفة الكافية لسماسرة العقارات بأحكام قانون مكافحة غسل الأموال ولائحته التنفيذية ولهذه الضوابط الرقابية فضلاً عن الخبرة المكتسبة من الممارسة والمعلومات التي تتوفر من التدريب، وفيما يأتي بعض أمثلة للعمليات التي تستلزم المزيد من العناية والفحص، للتعرف على مدى وجود اشتباه في أن العملية أو النشاط يتضمن غسل أموال أو تمويل إرهاب:

أ) مؤشرات ذات صلة بغسل الأموال

- رغبة العميل في الاستثمار في سوق العقارات على الرغم من وضوح عدم علمه بالأسعار العادلة ويرغب في اتمام العمليات بأسعار لا تتناسب مع قيمة وحالة العقار.
- شراء عقارات باسم شخص آخر لا تربطه بالعميل صلة واضحة أو علاقة مبررة.
- امتلاك عدد من الشقق في عدد من الأبراج.
- دخل المشترى لا يتناسب مع سعر العقار المراد شراؤه.
- قيام العميل ببيع عقارات مسجلة باسمه الشخصي إلى شركة يملكها نفس العميل.
- عدم اهتمام المشترى بمعاينة العقار قبل اتمام عملية.
- عندما يقوم العميل ببيع الأصول أو العقارات بشكل متكرر دون تحقيق أي هامش ربح أو تقديم تفسير معقول في هذا الشأن.
- يتبين أن لدى العميل معرفة شاملة حول قضايا غسل الأموال وتمويل الإرهاب وقانون مكافحة غسل الأموال بشكل غير معتاد.
- عندما يستخدم العميل شخصًا آخر كواجهة لإتمام عملية البيع أو الشراء دون أي عذر مالي أو قانوني أو تجاري شرعي.
- عندما يطلب العميل أو يسعى لتنفيذ المعاملات دون الكشف عن هويته.
- عندما يرفض العميل تقديم وثائق أصلية خاصة تلك المتعلقة بتحديد هويته.
- عندما يخفي العميل عمداً بعض المعلومات المهمة مثل عنوانه (مكان الإقامة الفعلي) أو رقم الهاتف أو يعطي رقم هاتف موجود أو معطل.
- استخدام شركات وهمية للقيام بعملية شراء عقارات.
- قيام العميل بالسداد المعجل لقرض تمويل عقاري قبل انقضاء المدة.
- عند رغبة القائم بإتمام عملية الشراء أو البيع بسرعة

ب) مؤشرات ذات صلة بتمويل الإرهاب

- وجود شركاء للعميل غير مقيمين و لديهم جنسيات لدول مرتفعة المخاطر.
- إدراج اسم العميل في قوائم الإرهاب المحلية أو القوائم الصادرة عن مجلس الأمن والأمم المتحدة ذات الصلة بالإرهاب وتمويله.
- عميل معروف عنه انتمائه أو تعاطفه مع كيان إرهابي / كيانات إرهابية مدرج/ مدرجة على القوائم المحلية أو قوائم الأمم المتحدة.
- علاقات تظهر ارتباط العميل بأطراف لها علاقة بمناطق صراع أو عمليات إرهابية أو جرائم.