



وحدة المعلومات المالية  
Financial Information unit



الدليل الإرشادي لمكافحة غسل الأموال  
وتمويل الإرهاب للعقارات

(1)

الدليل الإرشادي لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لتجار العقارات

## مقدمة

ترتبط عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب بالعديد من المخاطر والآثار السالبة اقتصادياً واجتماعياً وسياسياً سواء تمت هذه العمليات من خلال المؤسسات المالية ( البنوك . الصرافات ، أسواق المال ، شركات التأمين ، مكاتب التحاويل المالية .) او من خلال المؤسسات غير المالية من خلال الأعمال والمهن غير المالية (مكاتب المحاسبين والمراجعين ومكاتب المحامين وتجارة الذهب والمعادن والأحجار الثمينة) تتمثل المخاطر المرتبطة بمكاتب العقارات في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بشكل اساسى في إمكانية استغلال هذه المهنة في إخفاء هوية المستفيد الحقيقي من العمليات التي تتم من خلالها .

## الهدف من الدليل :

يهدف هذا الدليل إلى تقديم الإرشادات للمحاسبين والمراجعين القانونيين استناداً الى المادة (14 - ز) من قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لسنة 2014م ، وذلك لضمان تنفيذها للمتطلبات الخاصة بالإبلاغ عن العمليات التي تشبه بإرتباطها بأنشطة غسل الأموال /أو تمويل الإرهاب ، الأمر الذي يسهم في ضمان الوفاء بالالتزامات القانونية التي تتوافق بلا شك مع المعايير الدولية ذات الشأن كتوصيات مجموعة العمل المالي وإبراز دور وحدة المعلومات المالية كمركز وطني لقواعد المعلومات لتلقي وتحليل وتوجيه تقارير العمليات المشبوهة في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب .

كما يعتبر الدليل الإرشادي أداة تساعد مكاتب العقارات لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتوعية العاملين والمتعاملين معهم بجرائم غسل الأموال وتمويل الإرهاب وطرق مكافحتها.

## تعريفات حسب قانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب لسنة 2014م :

- **غسل الأموال :** يعد مرتكباً جريمة غسل الأموال كل شخص ، يعلم أو يكون لديه ما يحمله على الإعتقاد بأن أي أموال هي متحصلات ، ويقوم متعمداً بتحويلها أو نقلها أو إستبدالها بغرض إخفاء أو تمويه مصدرها غير المشروع أو بغرض مساعدة أي شخص يشترك في إرتكاب الجريمة الأصلية التي نتجت عنها الأموال أو المتحصلات، من الإفلات من المساءلة القانونية ، أو إخفاء أو تمويه الطبيعة الحقيقية للأموال أو المتحصلات أو مصدرها أو مكانها أو كيفية التصرف فيها أو حركتها أو ملكيتها أو الحقوق المتعلقة بها ، أو إكتساب الأموال أو حيازتها أو إستخدامها . ولا تحول معاقبة مرتكب الجريمة الأصلية دون معاقبته عن جريمة غسل الأموال . كما لا يشترط إدانة مرتكب الجريمة الأصلية لإثبات أن الأموال هي متحصلات

**تمويل الإرهاب:** يعد مرتكباً جريمة تمويل الإرهاب كل شخص يقوم عمداً أو بشرح بأية وسيلة بصورة مباشرة أو غير مباشرة ، بتقديم أموال من مصدر مشروع أو غير مشروع أو جمعها بنية إستخدامها أو مع علمه بإنها سوف تستخدم كلياً أو جزئياً لإرتكاب عمل إرهابي ، أو بوساطة منظمة إرهابية أو شخص إرهابي . وتعتبر أي من

الأفعال الواردة أعلاه جريمة تمويل إرهاب حتى ولو لم يقع العمل الإرهابي أو لم تستخدم الأموال فعلياً لتنفيذه أو محاولة القيام به، أو لم ترتبط الأموال بعمل إرهابي معين، أياً كان البلد الذي وقع فيه العمل الإرهابي أو محاولة إرتكابه.

### مراحل عملية غسل الأموال:

تمر عمليات غسل الأموال بعدة مراحل كما يلي :

1. الإيداع : تتضمن عملية الإيداع الفعلي لمبلغ نقدي أو أموال تم الحصول عليها بطريقة غير مشروعة أو غير نظامية إلى المؤسسات المالية وغير المالية، وتتم هذه العملية من خلال إيداعات نقدية وشراء أدوات مالية نقداً، واستخدام تداول العملات الأجنبية، وعن طريق وسطاء الأوراق المالية، وعمليات التأمين، وشراء الذهب والمجوهرات والمعادن الثمينة والعقارات والسيارات والسلع الأخرى .
2. التغطية : في هذه المرحلة، يسعى المشتبه به إلى فصل الأموال عن مصدرها من خلال عدد من العمليات المُعقدة، والتي تتضمن عمليات شراء وإلغاء، أو تنازل مبكر عن العوائد السنوية أثناء الفترة الانتقالية التي تبدو بعيدة عن الرقابة أو قروض بضمان قروض أخرى أو حوالات برقية أو كمية من الاعتمادات المستندية المزيفة، أو خطط استثمارية أو تجارية وهمية، أو وضع ودیعة ضخمة تتألف من عدة ودائع أصغر في مواقع مختلفة، وكل ذلك بهدف تضليل التدقيق وجعل عملية تتبع إيرادات الأنشطة غير المشروعة أو غير النظامية صعبة على مسئولي تنفيذ النظام.
3. الدمج : في مرحلة الدمج هذه، يتم توفير تفسير يبدو مشروعاً لثروة المشتبه به غاسل الأموال، ويتم ذلك من خلال برامج متنوعة مثل مشتريات أصول أو سلع تجارية أو أوراق مالية، وشركات اسمية تعمل كواجهة له، أو شركات تتمتع بحماية قانونية أو استثمارات في أوراق مالية أو في أعمال فنية وغيرها، وذلك بطريقة تسمح بإعادة الأموال وكأنها مكاسب مشروعة، ثم تصبح جزءاً من الأموال النظامية الأخرى في الاقتصاد يصعب معها التفريق بين الأموال المشروعة والأموال غير المشروعة.

### مفهوم الاشتباه :

قد تشبه الجهات المبلّغة بوجود أي نشاط غير إعتيادي لدى العميل، عندما يمارس هذا العميل أي نشاط أو عمل يختلف عما إعتاد عليه لذا ينبغي على الجهات المبلّغة إدراك طبيعة النشاط المعتاد الذي يمارسه كل عميل ومدى اختلافه عن أي نشاط جديد. ويرتبط الاشتباه بالتقييم الذاتي والشخصي للمسئول عن فحص العملية المشبوهة، ويقوم على وجود دلائل للاقتناع، إلا أنها لا تصل لمرحلة الجزم النهائي فالاشتباه يعني وجود شك أو ارتياب في بعض الدلائل على حدوث عملية غسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو أنها على وشك الحدوث.

ينبغي على الجهات المبلغة النظر أيضاً في ما إذا كان هناك أي أسس معقولة للاشتباه، والدراسة بموضوعية عما إذا كانت هناك وقائع أو ظروف تؤدي إلى الاشتباه بأن العميل متورط في عملية غسل الأموال و/ أو تمويل الإرهاب. ويجب على الجهة المبلغة أن تبني إستنتاجاتها على أسس معقولة وموضوعية عند فحص العمليات المشبوهة وأن تدرس بعناية كافة الظروف والدلائل المتعلقة بها.

كما ينبغي على الجهات المبلغة عند النظر في إعداد تقرير للإبلاغ عن عملية مشبوهة، دراسة كافة الظروف المرتبطة بالعملية. حيث تلعب تقارير الإبلاغ عن العمليات المشبوهة دوراً مهماً وحيوياً في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وتتطلع وحدة المعلومات المالية لضمان التزام الجهات المبلغة برفع تقاريرها بالجودة والكفاءة المناسبين. عموماً يجب الإبلاغ عن أي عملية تجعل الجهة المبلغة تشبهه أو تشك بوجود عملية غسل الأموال أو تمويل الإرهاب. وتلتزم الجهة المبلغة بدراسة طبيعة العملية أو الظروف غير الاعتيادية المرتبطة بها والتحقق من العميل أو مجموعة العملاء الذين تتعامل معهم. وعلى الجهات المبلغة جمع كافة الوقائع بما في ذلك المعلومات والبيانات المتوفرة عن العميل أو عمله أو خلفيته، إلى جانب أي عوامل سلوكية ذات الصلة بالعملية المقرر الإبلاغ عنها.

### أساليب واتجاهات عامة لغسل الأموال وتمويل الإرهاب:

#### • بعض أساليب غسل الاموال:

1. تحويل الاموال.
2. ايداع الأموال في الحسابات المصرفية.
3. التعامل من خلال أشخاص آخرين . سواء بتوكيلهم أو تفويضهم للتعامل علي حسابات المشتبه بهم ، أو ايداعات تتم عن طريقهم في حسابات المشتبه بهم أو اصدار شيكات لصالحهم أو استخدام حساباتهم في التعاملات .
4. شراء عقارات أو سيارات أو مجوهرات أو أي ممتلكات أخري منقولة أو غير منقولة.
5. فتح حسابات مصرفية متعددة.
6. التعامل بإسم أو إنشاء شركات وهمية أو إبرام عقود وهمية .
7. النقل المادي للأموال عبر الحدود.
8. استبدال العملات.
9. الحصول علي القروض وتسديدها .
10. إنشاء شركات في مناطق اختصاص معروفة بالسرية.

## • بعض إتجاهات غسل الاموال:

عند تعريف أو وصف اتجاهات غسل الاموال وتمويل الارهاب يتم الأخذ في الإعتبار التكرار والدورية وذلك بالإستفادة من المعلومات التي توفرها الجهات المعنية كجهات إنفاذ القانون بجانب وحدة المعلومات المالية وغيرها من الجهات الادارية . ومن ذلك يمكن تحديد التصنيفات الخاصة بإتجاهات غسل الاموال والتي يمكن توضيح بعضها في الآتي :

1. اتجاه لغسل الاموال المتحصلة عن جرائم التزوير والنصب والاحتيال والاتجار غير المشروع في المخدرات .
2. استغلال المؤسسات المالية خاصة البنوك وشركات الصرافة ، ويظهر ذلك من خلال ورود النقدية والشيكات دائماً كأعلي أدوات يتم استغلالهما في عمليات غسل الاموال بالاضافة الي اسلوب تحويل الأموال وإيداعها في الحسابات المصرفية .
3. استغلال القطاع غير المالي خاصة تجار الذهب والمعادن الثمينة والوكلاء العقاريون وتجار السيارات .

## أمثلة عامة لمؤشرات الإشتباه بغسل الاموال وتمويل الارهاب:

فيما يلي بعض الامثلة العامة لمؤشرات الإشتباه بغسل الاموال وتمويل الارهاب:

1. أن يكون العميل متوتراً وقلقاً أثناء عمليات مالية / البيع / الشراء
2. أن يكون العميل متوتراً وقلقاً أثناء من المقابلات او اللقاءات الشخصية .
3. أن يستخدم العميل أسماء وعناوين وأرقام هاتف مختلفة
4. يحرص العميل على التعامل دون الكشف عن هويته أو يظهر استياء وعدم الرغبة في استكمال عملية البيع.
5. عدم اهتمام العميل بتحقيق إرباح أو تكبد خسائر كبيرة مقارنة بالمؤسسات الأخرى الشبيهة مع الإصرار على الاستمرار.
6. يكون العميل بمعرفة تامة وشاملة (غير عادية ) بمسائل غسل الأموال وتمويل الإرهاب والقانون الخاص بمكافحتها .
7. ان يشير بطريقة أو باخرى تجنب الإبلاغ عنه او عن عملياته.
8. تجزئة مبالغ اى عملية إلى دون الحد الأدنى المحدد للإبلاغ تجنباً للاشتباه .
9. ان يتطرق العميل للتطويل والتبرير غير الضروري لاي عملية .
10. ان يظهر اهتماماً غير عادياً بالسياسات والأنظمة الداخلية والإجراءات الوقائية في المجال المالي والادارى ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب .
11. إجراء العميل لعمليات غير عادية مقارنة بحجم العمليات السابقة او مقارنة بالنشاط الذي يزاوله العميل .
12. إجراء العميل لعمليات معقدة دون مبرر اى غير ذات جدوى اقتصادية ، او مع عملاء في دول ذات مخاطر عالية وتشتهر بجرائم غسل الأموال.

## أمثلة بعض الخدمات التي يقدمها تجار العقارات والتي يمكن استغلالها في عمليات غسل الأموال:

1. تنفيذ سلسلة من العمليات لإخفاء مصدر المال غير المشروع .
2. الاستثمار في مجتمعات ومشروعات سياحية مثلاً لتعطي مظهراً مشروعاً للأموال في مرحلة الدمج.
3. شراء وبيع العقارات بأسماء وهمية .
4. تحديد سعر للشراء أقل من القيمة الحقيقية للعقار ثم يتم بيعه بالسعر الحقيقي بحيث يقبل بائع العقار بأخذ الفرق في الخفاء بحيث يبدوا البائع كأنه حقق ربحاً يعتبر ذلك مبرر شرعي للحصول علي مبلغ الفرق بين السعرين.

## أمثلة لتعريف تجار العقارات علي العمليات غير العادية:

1. شراء أو بيع عقار بقيمة لا تتناسب مع القيمة الفعلية له سواء بالزيادة أو بالنقص.
2. تكرار شراء عقارات لا تتناسب لسعارها مع القدرة المعتادة للمشتري حسب طبيعة عمله، والشك في انجاز تلك العمليات لحساب أشخاص آخرين.
3. محاولة تسجيل العقار بقيمة أقل من قيمته الفعلية أو القيمة التي سيتم دفعها وأن يقوم بدفع الفرق بالخفاء.
4. عدم اهتمام العميل بمعاينة العقار والتأكد من حالته الإنشائية قبل إتمام عملية الشراء.
5. عدم اهتمام العميل بالتأكد من الموقف القانوني للعقار الذي يرغب في شرائه.
6. أن يقوم العميل بشراء عدد من العقارات في مدة قصيرة ولا يبدي اهتمام بخصوص موقعها وحالتها وتكاليف اصلاحها.
7. أن يقوم العميل ببيع عقار بعد شرائه مباشرة وبسعر أقل من سعر الشراء.
8. قيام العميل بدفع قيمة عربون كبيرة نقداً ومن ثم يرفض إتمام العملية ويطالب بقيمة العربون بشيك. أو أن يقوم بدفع قيمة العربون بواسطة شيك صادر عن شخص لاتربطه به علاقة واضحة.
9. عدم رغبة العميل في وضع اسمه علي أي ملفات يمكن أن تربطه بملكية العقارات أو استخدام أسماء مختلفة عند تقديم عروض الشراء.
10. شراء عقارات بإسم شخص آخر لاتربطه بالعمل صلة واضحة أو علاقة مبررة.
11. شراء العميل لعقارات عبر تمويل من المصارف بالرغم من قدرته المالية علي ذلك.
12. استبدال إسم المشتري قبل اتمام العملية بوقت قليل دون مبرر كاف لذلك.
13. ترتيب تمويل عمليات الشراء جزئياً أو كلياً عن طريق مصدر غير معتاد أو بنك خارجي (OFFSHORE BANK).

## آلية إبلاغ وحدة المعلومات المالية عن العمليات المشبوهة:

- إستناداً للمادة (6 -1- ج) من قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لسنة 2014م تكون آلية الإبلاغ عن العمليات المشبوهة لوحدة المعلومات المالية كالآتي :
1. عبر النظام الإلكتروني الخاص بوحدة المعلومات المالية. (خاص للجهات المتصلة بالنظام الإلكتروني)
  2. باستخدام البريد الإلكتروني المعتمد للوحدة INFO@FIU.GOV.SD.
  3. بالنافذة المخصصة لذلك في الموقع الإلكتروني للوحدة WWW.FIU.GOV.SD الخاصة بالإبلاغ الإلكتروني.
  4. عبر البريد اليدوي إلى مكاتب الوحدة: الخرطوم -العمارات ش (5)
  5. بالفاكس على الرقم: +249183475691 .
  6. كما يجوز للجهات المبلغة إبلاغ الوحدة عن العمليات المشبوهة باستخدام الهاتف على الرقم (+249183475854) ويقتصر ذلك على الحالات الطارئة التي تستدعي ذلك والتي تتطلب باعتقاد الجهات المبلغة إخطار وحدة المعلومات المالية العاجل بها. علي أن يتم تقديم بلاغ كتابي لوحدة المعلومات المالية لاحقاً بعد الإبلاغ عن العمليات المشبوهة شفهيّاً.

## الإجراءات التي تقوم بها وحدة المعلومات المالية عند استلام تقارير الإبلاغ عن العمليات المشبوهة:

بعد تلقي الوحدة لتقرير الإبلاغ عن عملية مشبوهة في غسل الأموال و/أو تمويل الإرهاب تقوم بإجراء التحليل المالي اللازم لتقييم الأُسس التي قام عليها الاشتباه. ويجوز للوحدة استناداً للمادة (14) من القانون أن تطلب من الجهة المبلغة تزويدها بمزيد من المعلومات والمستندات والوثائق التي قد تحتاج إليها عند إجراء التحليل المالي. ويتعين على الجهات المبلغة أن تتعاون بهذا الشأن وتضمن إتاحة كافة السجلات والمعلومات لوحدة المعلومات المالية، وفي المقابل تقدم الوحدة التغذية العكسية للجهات المبلغة.

نموذج الإبلاغ عن حالات الاشتباه في غسل الأموال وتمويل الإرهاب

(أ) تفاصيل الجهة المبلّغة:		
		إسم المؤسسة:
		إسم الفرع (إن وُجد)
		نوع المؤسسة: (كمثال لذلك البنوك، شركة التأمين، وكيل عقاري، شركة محاسبة... الخ)
		محل العمل:
		تاريخ الإبلاغ:
رقم الهاتف:	مسئول الالتزام بالمؤسسة المالية	
(ب) تفاصيل الشخص المراد الإبلاغ عنه		
	النوع:	الإسم بالكامل:
		تاريخ الميلاد:
الجهة التي أصدرت الهوية	نوع المستند	تفاصيل الهوية: رقم المستند
تفاصيل العنوان:		
		إسم ورقم الشارع:
		المدينة أو القرية:
		الولاية:
		صندوق البريد:
		الدولة:
		المهنة:
(ج) تفاصيل الشخص المعنوي - الشركة المراد الإبلاغ عنها		
		الإسم:
		رقم السجل التجاري:
		الرقم الضريبي:



		نوع العمل :
العنوان:	الإسم:	تفاصيل معلومات عن المسئول القانوني بالشركة موضوع البلاغ
تفاصيل العنوان :		
		أسم ورقم الشارع:
		المدينة:
		الولاية:
		صندوق البريد:
		الدولة:
		محل العمل:
(د) الحسابات التي تأثرت بها المعاملة		
		1. رقم الحساب
		نوع الحساب
		2. رقم الحساب
		نوع الحساب
(هـ) تفاصيل المعاملة:		
		تاريخ المعاملة:
		وصف المعاملة:
		الإيداع:
		السحب:
		صندوق مالي دولي:
		معاملة أخرى:
		القيمة المالية للمعاملة
إذا كانت المعاملة بالعملة الأجنبية أذكر إسم هذه العملة الأجنبية:		

(و) أسباب الإشتباه:

- يمكن الإستعانة بأوراق إضافية إذا كانت هنالك حاجة لذلك