

## دستورالعمل مبارزه با پولشویی در حوزه سازمان ثبت اسناد و املاک

### هدف:

به منظور مبارزه با پولشویی و جلوگیری از تامین مالی تروریسم و نیز فراهم آوردن تمهیدات لازم برای اجرای مواد ۶ و ۷ قانون مبارزه با پولشویی (مصوب دوم بهمن ماه ۱۳۸۶ مجلس شورای اسلامی)، آئین‌نامه اجرائی قانون مبارزه با پولشویی موضوع تصویب نامه شماره ۱۸۱۴۳۴/ت/۴۳۱۸۲ ک مورخ ۱۳۸۸/۹/۱۴ وزیران عضو کارگروه تصویب آئین نامه های مربوط به قانون مبارزه با پولشویی و اصلاحات بعدی آن و معیارهای بین المللی در زمینه مبارزه با پولشویی و تامین مالی تروریسم، "دستورالعمل مبارزه با پولشویی در حوزه سازمان ثبت اسناد و املاک" به شرح زیر ابلاغ می‌شود:

### تعاریف:

**ماده ۱ -** در این دستورالعمل، اصطلاحات و عبارات به کار رفته به شرح زیر تعریف می‌شود:

- ۱-۱- قانون: قانون مبارزه با پولشویی مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲؛
- ۱-۲- آیین نامه: آیین نامه اجرائی قانون مبارزه با پولشویی مصوب ۱۳۸۸/۹/۱۴ و اصلاحات بعدی آن.
- ۱-۳- واحد اطلاعات مالی: واحدی ملی، متمرکز و مستقل، که مسئولیت دریافت، تجزیه و تحلیل و ارجاع گزارش های مشکوک به مراجع ذیربط را به عهده دارد به شرح مذکور در ماده ۳۸ آیین نامه.
- ۱-۴- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- ۱-۵- واحد مبارزه با پولشویی: واحدی است مستقل که مستقیماً زیر نظر رئیس سازمان فعالیت نموده و به عنوان متولی مبارزه با پولشویی، عهده‌دار تکالیف مقرر در مواد ۱۸ و ۱۹ آیین نامه می‌باشد.
- ۱-۶- معاملات و عملیات مشکوک: معاملات و عملیاتی که اشخاص با در دست داشتن اطلاعات و یا قراین و شواهد منطقی ظن پیدا کنند که این معاملات و عملیات به منظور پولشویی و یا تامین مالی تروریسم انجام می‌شود.
- ۱-۷- سامانه جمع آوری گزارش عملیات مشکوک: سامانه‌ای است مستقر در واحد اطلاعات مالی که به منظور جمع‌آوری گزارش‌های عملیات مشکوک به پولشویی و تامین مالی تروریسم و اطلاعات مربوط به آنها از اشخاص مشمول قانون، طراحی و راه اندازی شده است.

۸-۱- ارباب رجوع: هر شخص حقیقی و حقوقی اعم از اصیل، قیم، وکیل (مباشراً یا باواسطه) یا نماینده قانونی وی که برای برخورداری از خدمت به سازمان مراجعه می نماید.

۹-۱- شناسایی ارباب رجوع: شناخت و تأیید هویت ارباب رجوع با استفاده از مستندات، پایگاه‌های اطلاعاتی و داده‌های مستقل، معتبر و قابل اتکا.

۱۰-۱- شناسه ملی اشخاص حقوقی: شماره منحصر به فردی که بر اساس تصویب نامه شماره ۱۶۱۶۹/ت/۳۹۲۷۱ هـ مورخ ۱۳۸۸/۱/۲۹ هیات وزیران به تمامی اشخاص حقوقی اختصاص می‌یابد.

۱۱-۱- شماره اختصاصی اشخاص خارجی: شماره منحصر به فردی که مطابق تصویب نامه شماره ۱۶۱۷۳/ت/۴۰۲۶۶ هـ مورخ ۱۳۸۸/۱/۲۹ هیات وزیران به تمامی اتباع خارجی مرتبط با جمهوری اسلامی ایران توسط پایگاه ملی اطلاعات اتباع خارجی اختصاص می‌یابد.

۱۲-۱- اشخاص مظنون: کلیه اشخاصی که اسامی و مشخصات آنها به جهت ظن به ارتباط با فعالیت‌های پولشویی و تأمین مالی تروریسم توسط واحد اطلاعات مالی تعیین و از طریق آن واحد به دفاتر اسناد رسمی اعلام می شود.

## گستره شمول

ماده ۲- گستره شمول این دستورالعمل کلیه ادارات و حوزه‌های تابع سازمان می باشد.

## شناسایی ارباب رجوع

ماده ۳- سازمان موظف است پیش از ارائه هرگونه خدمت به ارباب رجوع نسبت به شناسایی وی به شرح زیر اقدام نمایند:

۳-۱- شناسایی شخص حقیقی ایرانی:

اطلاعات مورد نیاز جهت شناسایی شخص حقیقی ایرانی عبارت است از:

نام و نام خانوادگی، شماره ملی، تاریخ تولد، نام پدر، شماره شناسنامه و محل تولد، شماره تلفن، نشانی کامل و کدپستی اقامتگاه ارباب رجوع.

سازمان موظف است قبل از ارائه هرگونه خدمت به ارباب رجوع، اطلاعات فوق را از وی اخذ و پس از تطبیق با مندرجات اصل کارت ملی، نسبت به استعلام صحت اطلاعات اقدام نماید.

۳-۲- شناسایی شخص حقیقی خارجی:

اطلاعات مورد نیاز جهت شناسایی شخص حقیقی خارجی عبارت است از:

نام، نام خانوادگی، نام پدر، مادر یا جد، ملیت، شماره اختصاصی اشخاص خارجی، شماره روادید، شماره گذرنامه، شماره تلفن، نشانی کامل و کد پستی و آدرس محل سکونت یا اقامت در ایران .

سازمان موظف است قبل از ارائه هر گونه خدمت به ارباب رجوع، اطلاعات فوق را از وی اخذ و پس از تطبیق با مندرجات مدرک شناسایی معتبر، نسبت به استعلام صحت اطلاعات اقدام نماید.

تبصره: برای شخص حقیقی خارجی، گذرنامه معتبر کشور متبوع که دارای مجوز ورود و اقامت باشد یا کارت هویت و یا برگ آمایش اتباع خارجی معتبر، مدارک شناسایی محسوب می شود.

۳-۳- شناسایی شخص حقوقی ایرانی:

اطلاعات مورد نیاز جهت شناسایی شخص حقوقی ایرانی عبارت است از:

- نام، شماره ثبت، تاریخ ثبت، محل ثبت، شناسه ملی.
- نشانی و کد پستی اقامتگاه قانونی، شماره های تلفن و دورنگار آن.
- مشخصات سجلی صاحبان امضای مجازی که سند را امضا می کنند و اطلاعات مربوط به نحوه رسمیت داشتن کلیه اسناد مالی.

تبصره : در مورد موسسات و تشکیلات دولتی و بلدی (موضوع ماده ۵۸۷ قانون تجارت) که به محض ایجاد و بدون احتیاج به ثبت دارای شخصیت حقوقی می شوند، اخذ تاریخ و شماره ثبت آن ها فاقد موضوعیت است.

سازمان موظف است قبل از ارائه هر گونه خدمت به ارباب رجوع، اطلاعات فوق را از وی اخذ و پس از تطبیق با مدارک معتبر، نسبت به استعلام صحت اطلاعات اقدام نماید.

۳-۴- شناسایی شخص حقوقی خارجی:

اطلاعات مورد نیاز شناسایی ارباب رجوع حقوقی خارجی عبارت است از:

نام، شماره ثبت، کشور و شهر محل ثبت، نشانی کامل و کد پستی اقامتگاه قانونی شخص حقوقی، شماره های تلفن و دورنگار، مدارک مجوز فعالیت در ایران و شماره اختصاصی اشخاص خارجی.

سازمان موظف است قبل از ارائه هر گونه خدمت به ارباب رجوع، اطلاعات فوق را از وی اخذ و پس از تطبیق با مدارک معتبر، نسبت به استعلام صحت اطلاعات اقدام نماید.

تبصره: در خصوص کلیه اشخاص حقیقی معرفی شده از سوی اشخاص حقوقی (اعم از ایرانی و خارجی) لازم است پس از اخذ معرفی نامه معتبر، این افراد برابر ضوابط مقرر در شناسایی اشخاص حقیقی مورد شناسایی قرار گیرند.

**ماده ۴-** سازمان موظف است صحت اطلاعات ارائه شده از سوی ارباب رجوع (از جمله شماره ملی، شناسه ملی و شماره اختصاصی اشخاص خارجی) را حسب مورد از پایگاه‌های اطلاعاتی ذی ربط استعلام کند. فرد استعلام کننده باید زمان اخذ تأییدیه از پایگاه‌های مذکور را به همراه مشخصات خود در مدارک مرتبط گواهی نماید. در صورت وجود مغایرت لازم است مطابق مقررات از ارائه خدمت جلوگیری شود.

تبصره ۱: در صورتی که فردی به عنوان وکیل رسمی (مباشراً یا با واسطه)، وصی، قیم، ولی یا نماینده از طرف شخص حقیقی یا حقوقی متقاضی دریافت خدمات باشد، لازم است علاوه بر استعلام مشخصات اصیل نسبت به شناسایی هویت و مستند سازی مدارک وی، مطابق با مفاد این مقررات اقدام شود.

تبصره ۲: برای مستند سازی نشانی، لازم است پس از تطبیق کدپستی اعلامی از سوی ارباب رجوع با کد پستی ظهر کارت ملی وی، نشانی اعلامی از سوی ارباب رجوع نیز با اطلاعات پایگاه کدپستی کشور تطبیق داده شود. در صورت مغایرت اقامتگاه اظهاری با کدپستی ظهر کارت ملی، لازم است مراتب به واحد مبارزه با پولشویی گزارش شود. واحد مبارزه با پولشویی نیز موظف است حداکثر ظرف مدت ۱ روز کاری موارد را به واحد اطلاعات مالی گزارش نماید.

**ماده ۵-** سازمان موظف است هنگام ثبت شرکت یا موسسه غیر تجاری، ارباب رجوع را متعهد نماید که:

الف - اطلاعات مورد درخواست را که در این دستورالعمل مشخص شده است ارائه کرده و مقررات مربوط به مبارزه با پولشویی را رعایت نماید.

ب - هرگونه تغییر در اطلاعات ارایه شده خود را با مستندات مربوط و در اسرع وقت، به اطلاع سازمان اعلام نماید.

تبصره: تعهدات فوق باید به طور صریح و دقیق برای ارباب رجوع بیان شود. در صورت عدم پذیرش این تعهدات از سوی ارباب رجوع و یا عدم رعایت آنها توسط وی، لازم است ارایه خدمت به وی متوقف شود.

**ماده ۶-** سازمان موظف است در تمامی فرم‌ها و کاربرگ‌های مورد استفاده، محل مناسب برای درج یکی از شماره‌های شناسایی یکتا (حسب مورد شماره ملی، شناسه ملی و شماره اختصاصی اشخاص خارجی) و کدپستی را برای نشانی‌ها پیش‌بینی نماید.

**ماده ۷-** سازمان موظف است در تمامی نرم افزارها، سامانه‌ها و بانکهای اطلاعاتی که اطلاعات در آن‌ها ثبت می‌شود، محل لازم برای درج یکی از شماره‌های شناسایی یکتا (حسب مورد شماره ملی، شناسه ملی و شماره اختصاصی اشخاص خارجی) و کدپستی را برای نشانی‌ها پیش‌بینی نموده و امکان جستجو بر اساس شماره‌های مذکور در نرم افزارها را فراهم نمایند.

**ماده ۸-** در صورتی که سازمان مشخصات درج شده اشخاص ثبت شده در سیستم‌های اطلاعاتی خود را با پایگاه‌های ذی ربط تطبیق نداده باشند لازم است مشخصات مذکور را حداکثر ظرف مدت شش ماه پس از ابلاغ این دستورالعمل، به پایگاه‌های مذکور ارسال کرده، صحت آنها را کنترل نماید.

**ماده ۹-** سازمان موظف است اطلاعاتی را که قبلاً با پایگاه‌های ذی ربط تطبیق داده است هر شش ماه یک بار به روز نماید. در صورت کشف هر گونه مغایرت قطعی و غیرقابل رفع موارد باید به واحد اطلاعات مالی گزارش گردد.

**ماده ۱۰-** ارائه خدمات به ارباب رجوع به منزله تأیید انجام رویه شناسایی توسط متصدیان مربوط در سازمان است و مسئولیت وجود هرگونه نقص در این زمینه - در چارچوب این دستورالعمل - متوجه آنها است.

**ماده ۱۱-** واحد مبارزه با پولشویی موظف است با بررسی مستمر، شرکتها و موسسات غیر فعال را شناسایی نموده و اطلاعات آن را در اختیار واحد اطلاعات مالی قرار دهد.

**ماده ۱۲-** واحد مبارزه با پولشویی باید بانک اطلاعات مربوط به خدمت گیرندگان را ایجاد نموده و ترتیبی اتخاذ کند که اطلاعات مزبور در این بانک گردآوری، پردازش و به روز رسانی شده و بر اساس شیوه‌ای که واحد اطلاعات مالی مشخص می‌نماید، در اختیار واحد اطلاعات مالی قرار دهد.

تبصره: اقلام اطلاعاتی توسط شورای عالی مبارزه با پولشویی تعیین و به سازمان ابلاغ خواهد شد.

**ماده ۱۳-** واحد مبارزه با پولشویی موظف است خدمت گیرندگان (حقیقی، حقوقی) خود را با توجه به ریسکی که احتمال می‌دهد از ناحیه آنها و به واسطه عواملی همچون نوع خدمات، وضعیت مالی، نوع و ماهیت فعالیت حرفه‌ای، پیشینه، موطن اصلی وجود داشته باشد، طبقه‌بندی نموده و در خصوص اشخاصی که در طبقات در معرض ریسک بیشتر عملیات پولشویی قرار گرفته‌اند، نظارت بیشتری داشته و اطلاعات مربوط به آنان را به واحد اطلاعات مالی منعکس نماید.

تبصره: ساز و کار سنجش ریسک توسط واحد اطلاعات مالی تعیین و ابلاغ خواهد شد.

**گزارش دهی**

**ماده ۱۴-** تمامی کارکنان سازمان موظفند در صورت مشاهده معاملات و عملیات مشکوک به پولشویی و تامین مالی تروریسم، مراتب را بدون اطلاع ارباب رجوع، به واحد مبارزه با پولشویی گزارش دهند. واحد مبارزه با پولشویی موظف است حداکثر ظرف مدت ۱ روز کاری مراتب را از طریق سامانه جمع آوری گزارش معاملات مشکوک به واحد اطلاعات مالی اطلاع دهند. گزارش‌های مزبور محرمانه تلقی شده و هرگونه قصور و تقصیری که منجر به اطلاع ارباب رجوع گردد با متخلف برابر مقررات رفتار خواهد شد. تبصره ۱: فهرست معیارهای معاملات و عملیات مشکوک توسط واحد اطلاعات مالی تهیه و در سامانه جمع آوری گزارش معاملات مشکوک به روز می‌شود. واحد مبارزه با پولشویی موظف است نسبت به اطلاع رسانی مناسب در خصوص آخرین نسخه این معیارها به ادارات مربوط در سازمان اقدام نماید.

تبصره ۲: تشخیص متصدی مربوطه در سازمان مبنی بر انجام معامله مشکوک، در درجه نخست اهمیت قرار دارد و معیارهای ارائه شده در فهرست پیوست، صرفاً بخشی از این معیارها را در بر می‌گیرد.

**ماده ۱۵-** ارسال گزارش معاملات و عملیات مشکوک و نیز سایر گزارش‌هایی که واحد مبارزه با پولشویی موظف به ارسال آن به واحد اطلاعات مالی است، بیانگر هیچ‌گونه اتهامی به افراد نبوده و افشای اسرار شخصی محسوب نمی‌گردد و در نتیجه هیچ اتهامی از این بابت متوجه گزارش‌دهندگان نخواهد بود.

تبصره: در صورت عدم ارسال گزارش معاملات و عملیات مشکوک به واحد اطلاعات مالی، مطابق قوانین و مقررات موجود با متخلف برخورد خواهد شد.

**ماده ۱۶-** واحد مبارزه با پولشویی موظف است در چارچوب مقررات مربوط، رویه‌های قابل اتکایی را جهت اقدامات مرتبط با کشف عملیات مشکوک و گزارش‌دهی آن، تدوین و به ادارات مرتبط در سازمان ابلاغ نماید. تبصره: اطمینان از حسن اجرای رویه‌های کشف موارد مشکوک و همچنین بررسی، ارزیابی و در صورت نیاز بازبینی فرآیندهای شناسایی و کشف موارد مشکوک به عهده واحد مبارزه با پولشویی می‌باشد.

**ماده ۱۷-** افشای مفاد گزارش عملیات مشکوک به پولشویی، تحت هر عنوان به غیر از مراجع ذی‌صلاح ممنوع است و با متخلف برابر مقررات رفتار خواهد شد.

**ماده ۱۸-** واحد مبارزه با پولشویی موظف است علاوه بر گزارش‌های موضوع ماده ۱۴ با به کارگیری ابزارهای سیستمی نسبت به کشف عملیات مشکوک از طریق پردازش اطلاعات موجود اقدام نماید و مراتب را به واحد اطلاعات مالی گزارش نماید.

**ماده ۱۹-** در صورت ظن به عملیات پولشویی ازایه گزارش به سایر مراجع، رافع مسئولیت گزارش دهی معاملات و عملیات مشکوک نمی‌باشد و لازم است علاوه بر ارایه گزارش مذکور؛ گزارش معامله مشکوک نیز به واحد مبارزه با پولشویی ارسال شود.

**ماده ۲۰-** در جهت اجرای صحیح مفاد این دستورالعمل، لازم است واحد مبارزه با پولشویی از اختیارات و دسترسی‌های کافی برخوردار بوده و در بررسی، اظهار نظر و ارسال گزارش استقلال داشته باشند.

**ماده ۲۱-** واحد مبارزه با پولشویی موظف است پس از دریافت شناسه کاربری سامانه جمع آوری گزارش عملیات مشکوک، نسبت به حفاظت از آن دقت لازم را داشته باشد. بدیهی است با توجه به محرمانه بودن اطلاعات این سامانه، در صورت افشا و هرگونه استفاده غیر مجاز با متخلف برابر مقررات رفتار می‌شود.

**ماده ۲۲-** واحد مبارزه با پولشویی موظف است با بررسی روزانه سامانه جمع آوری گزارش عملیات مشکوک، نسبت به پاسخگویی به استعلامات مندرج در آن در همان روز کاری اقدام و اطلاعات مورد نیاز را در قالب تعیین شده و از طریق سامانه مذکور به واحد اطلاعات مالی ارسال نماید.

### **نگهداری سوابق:**

**ماده ۲۳-** سازمان موظف است اطلاعات مربوط به معاملات و عملیات و نیز تصویر مدارک اخذ شده از ارباب رجوع (اعم از مدارک شناسایی، مالکیت، نمایندگی با سلسله مراتب آن و غیره) را برای همیشه به صورت الکترونیکی نگهداری نموده و مدارک و مستندات را طبق قوانین و مقررات بایگانی نماید.

**ماده ۲۴-** سوابق و مدارک موضوع این بخش باید به گونه‌ای ضبط و نگهداری شود که در صورت درخواست واحد اطلاعات مالی، اطلاعات، مدارک و اسناد درخواستی حداکثر ظرف مدت ۴ روز به واحد اطلاعات مالی ارائه شود. مسئولیت جستجو و ارائه آن با سازمان است.

### **نحوه مراقبت از اشخاص مظنون:**

**ماده ۲۵-** واحد مبارزه با پولشویی موظف است عملیات و معاملات اشخاص مظنون را زیر نظر داشته، بر حسب دستورات صادره از سوی واحد اطلاعات مالی در خصوص آن ها اقدام نماید.

**ماده ۲۶-** واحد مبارزه با پولشویی موظف است اسامی و مشخصات اشخاص موضوع ماده ۲۵ را در دسترس کارکنان ذی ربط در سازمان که به ارائه خدمات به مشتریان می پردازند قرار دهد و با درج آن در نرم افزارها، امکان صدور هشدارهای لازم را هنگام ارائه خدمات به این اشخاص را فراهم آورد.

**ماده ۲۷-** اسامی و مشخصات اشخاص موضوع ماده ۲۵ محرمانه بوده و لازم است تنها در اختیار کارکنان ذی ربط قرار گیرد. در صورت افشا و هرگونه استفاده غیر مجاز از اطلاعات مذکور با متخلف برابر قانون رفتار خواهد شد.

**ماده ۲۸-** واحد مبارزه با پولشویی موظف است بلافاصله پس از دریافت اسامی و مشخصات اشخاص مظنون، نسبت به روز آمد کردن فهرست قبلی به نحوی که فهرست اشخاص مظنون به همراه آخرین اصلاحات آن همواره در اختیار کارکنان ذی ربط قرار داشته باشد، اقدام نمایند.

**ماده ۲۹-** سازمان ثبت اسناد و املاک موظف است در هر موردی که بر اساس ماده ۲۵ این دستورالعمل اقدام می نماید مراتب را فوراً به واحد اطلاعات مالی گزارش دهند.

**ماده ۳۰-** به منظور اجرای قانون مبارزه با پولشویی، آیین نامه اجرایی آن و مفاد این دستورالعمل لازم است سازمان، برنامه آموزشی مناسبی برای کارکنان خود تدوین و اجرا نماید.

**ماده ۳۱-** لازم است در کلیه ادارات و حوزه های تابع سازمان، فرد و یا واحدی به عنوان مسئول مبارزه با پولشویی تعیین گردد تا علاوه بر ارسال گزارش ها و اطلاعات مورد نیاز به واحد مبارزه با پولشویی، نسبت به حسن اجرای این دستورالعمل در حوزه مربوط نظارت داشته باشد.

**ماده ۳۲-** واحد مبارزه با پولشویی موظف است نسبت به حسن اجرای این دستورالعمل نظارت کافی داشته و ساز و کارهای مورد نیاز برای کنترل داخلی را تدوین و اجرا نموده و گزارشی از عملکرد نظارتی خود را در بازه های زمانی تعیین شده توسط واحد اطلاعات مالی به آن واحد ارائه نماید.

این دستورالعمل در ۳۲ ماده و ۱۱ تبصره در سیزدهمین جلسه شورای عالی مبارزه با پولشویی مورخ ۱۳۹۱/۳/۲۳ به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ، لازم الاجراست.