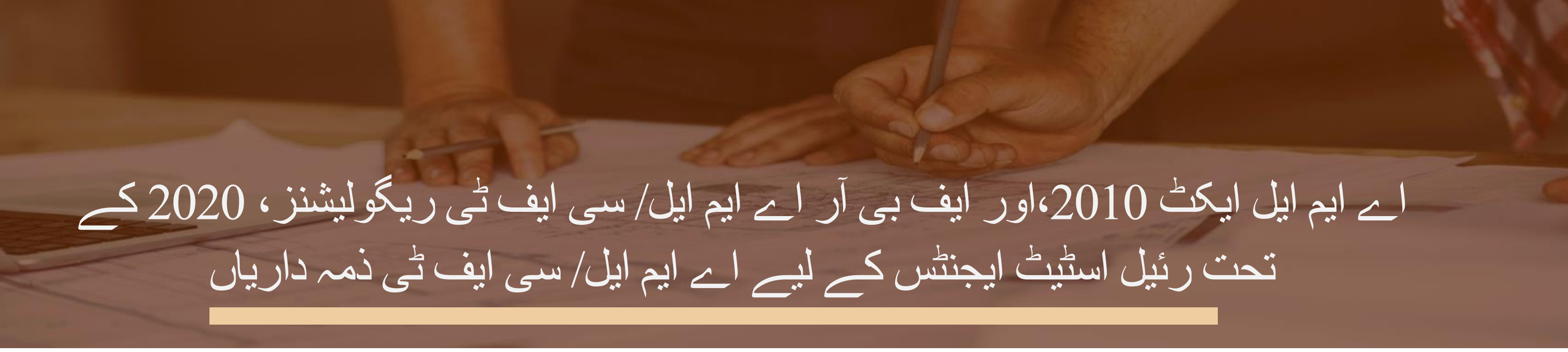

اے ایم ایل ایکٹ 2010،اور ایف بی آر اے ایم ایل/ سی ایف ٹی ریگولیشنز، 2020 کے تحت رئیل اسٹیٹ ایجنٹس کے لیے اے ایم ایل/ سی ایف ٹی ذمہ داریاں

رئیل اسٹیٹ ایجنٹس (آر ای اے) کے لئے AML/CFT ذمہ داریاں

یہ مختصر رہنمائی رئیل اسٹیٹ ایجنٹ کی AML/CFT ذمہ داریوں کے بارے میں طائرانہ نظر اور صرف معلوماتی مقاصد کیلے شائع کی جارہی ہے۔ رئیل اسٹیٹ ایجنٹس (آر ای اے) اینٹی منی لانڈرنگ (اےایم ایل) ایکٹ 2010 اور ڈی این ایف بی پیز کے لئے ایف بی آر اے ایم ایل/سی ایف ٹی ریگولیشنز 2020ء کے تحت اے ایم ایل/ سی ایف ٹی کے ذمہ داریوں کو پورا کرنے کے پابند ہیں۔لازمی قانونی اور ریگولیٹری ذمہ داریاں اے ایم ایل قانون 2010 اور ایف بی آر AML/CFT قواعد میں دی گئی ہیں۔

رئیل اسٹیٹ ایجنٹ

رئیل اسٹیٹ ایجنٹ میں کسی حقیقی جائیداد کی خریداری اور فروخت کو عملی جامہ پہناتے وقت ایسے بلڈرز، رئیل اسٹیٹ ڈویلپرز اور پراپرٹی بروکرز اور ڈیلرز شامل ہیں جب وہ کسی زمینی جائیداد کی خریداری /فروخت کو عملی جامہ پہنارہے ہو، زمینی جائیداد کے لین دین کی حیثیت سے شمولیت کررہے ہو اور زمینی جائیداد کی منتقلی کو مکمل کرنے کے لئے ماہرانہ لین دین کی سرگرمی کو سرانجام دے رہے ہوں۔

گاہک کی شناخت اورتصدیق

گاہک کے بارے میں ضروری غوروخوض (سی ڈی ڈی) ایک ایسا عمل ہے جہاں گاہک کی ذاتی، مالی یا کاروبارسےمتعلق معلومات اے ایم ایل/ سی ایف ٹی مقاصد کے لئے اکٹھی کی جاتی ہیں۔رئیل اسٹیٹ ایجنٹس اینٹی کومنی لانڈرنگ قانون 2010کے سیکشن 7A(1) اور ایف بی آر اے ایم ایل/ سی ایف ٹی ریگولیشنز 2020کے سیکشن 8(1) کے تحت سی ڈی ڈی کرنا ہوگی۔ سی ڈی ڈی میں قابل اعتماد اور آزاد ذرائع سےحاصل کردہ دستاویزات، ڈیٹا یا معلومات کا استعمال کرتے ہوئے معلومات کی تصدیق کرنا ہے(انفرادی گاہک کے لئے سی ڈی ڈی فارم کا نمونہ صفحہ نمبر 4 پر ملاحظہ کریں) ۔ زیادہ تر معلومات کی ان دستاویزات سے تصدیق کی جاسکتی ہے جو کسی سرکاری ادارے یا آزاد معزز ایجنسی یا سرکاری/ معتبر ویب سائٹس کے ذریعہ جاری کی جاتی ہیں۔

گاہک کے بارے میں ضروری غوروخوض (سی ڈی ڈی) کے لئے معلومات اور تصدیق میں مندرجہ ذیل چیزیں شامل ہو سکتی ہیں:

بطور فرد گاہک کی معلومات:

- (1) پورا نام؛(2) تاریخ پیدائش؛(3) رہائشی پتہ؛(4) نادرا شناختی نمبر/پاسپورٹ نمبر؛ (5) اس بات کی شناخت کہ آیا گاہک اپنے لئے خریداری /فروخت کر رہا ہے یا کسی اور فرد کے لئے ۔(6) دولت یا فنڈز کا ذریعہ (زیادہ خطرے والے گاہکین اور پی ای پیز کے لئے لازمی)؛(7) مستفید ملکیت / فا ئدہ مند مالک (8)کاروباری تعلق کا مقصد اور مطلوبہ قسم وغیرہ
- تصدیق کے لئے دستاویزات میں نادرا شناختی کارڈ (CNIC، NICOP یا POC)، پاسپورٹ، بینک اسٹیٹمنٹ، ٹیکس ریٹرن ،آمدن کی رسید ، کاروباری معلومات وغیرہ شامل ہیں۔

بطور گاہک کمپنی یا دیگر قانونی شخص کے لیے اضافی معلومات:

- (1) مستفید ملکیت/ فا ئدہ مند مالک ؛(2) کاروبار کا پورا نام؛(2) رجسٹریشن نمبر؛(3) ٹیکس دہندہ کانمبر؛(4) مستقل کاروباری ایڈرس (5)کاروباری قسم اور ملکیت یا انتظامی ڈھانچہ
- تصدیق کے لئے دستاویزات میں انکارپوریشن سرٹیفکیٹ، ایف بی آر دستاویزات، آرٹیکلز اور میمورنڈم آف ایسوسی ایشن، معتبر ویب سائٹ پر بزنس پروفائل یا عوامی طور پر دستیاب سالانہ رپورٹنو غیرہ شامل ہیں۔

فائدہ مند مالک کی شناخت

فائدہ مند مالک ایک قدرتی شخص ہوتا ہے جس کی طرف سے لین دین کیا جا رہا ہو یا ایک قدرتی شخص جو حتمی طور پر آپ کے گاہک کا مالک یا اسے کنٹرول کرتا ہو۔اگر کوئی قدرتی فرد نہ ملے جو گاہک پر کنٹرول یا ملکیت رکھتا ہو تو سب سے اعلی انتظامی آفیسر کو فائدہ مند ملکیت سمجھا جائےگا۔

ٹارگٹڈ مالی پابندیوں کی اسکریننگ

رئیل اسٹیٹ ایجنٹس کے پاس گاہکین اور ممکنہ گاہکین کی اسکریننگ اور نگرانی کے لئے طریقہ کار ہوناچاہئے تاکہ اقوام متحدہ کی سلامتی کونسل(یو این ایس سی) کی فہرستوں/ملکی ممنوعہ افراد و ادار وں کی نامزد فہرستوں کے ساتھ کسی بھی میچ یا ممکنہ میچ کا پتہ لگایا جاسکے۔ یہ فہرستیں ڈی این ایف بی پیز موبائل ایپ اور مندرجہ ذیل لنکس پر دستیاب ہیں؛

https://www.un.org/securitycouncil/content/un-sc-consolidated-list

/https://nacta.gov.pk/proscribed-organizations-3

/https://nfs.punjab.gov.pk

اگر سکریننگ کے عمل میں گاہک کا ایک مثبت یا ممکنہ میچ پایا جاتا ہے تو رئیل اسٹیٹ ایجنٹس بلا تاخیر فنڈز منجمد کر دےگا، کوئی خدمات فراہم نہیں کرے گا اور اگر کاروباری تعلق شروع نہیں ہوا ہے تو لین دین سے انکار کر دے گا۔ رئیل اسٹیٹ ایجنٹس فوری طور پر فیڈرل بورڈ آف ریونیو کو اس معاملے کی اطلاع دے گا اور مشکوک ٹرانزیکشن رپورٹ (ایس ٹی آر) فوری طور پر فنانشل مانیٹرنگ یونٹ (ایف ایم یو)کو فراہم کی جائے گی۔

سیاسی طور پر افشاں شخص

سیاسی طور پر افشاں شخص(پی ای پی)سے مراد ایک ایسا فرد جسے ملکی یا غیر ملکی یا کسی بین الاقوامی تنظیم میں ایک نمایاں عوامی کام سونپا گیا ہو یا تعینات کیا گیا ہو اور اس میں مندرجہ ذیل شامل ہو سکتے ہیں:

- غیر ملکی اور ملکی پی ای پیز، سربراہان مملکت یا حکومت، سینئر سیاستدان، اعلیٰ حکومتی، عدالتی یا فوجی عہدیدار، سرکاری ملکیت کی کارپوریشنوں کے سینئر ایگزیکٹوز اور سیاسی جماعت کے عہدیدار؛
- بین الاقوامی تنظیم پی ای پیزکے لئےسینئر مینجمنٹ کے ارکان یا ایسے افراد جنہیں مساوی افعال سونپے گئے ہیں۔

اضافی غوروخوض (ای ڈی ڈی)

ہائی رسک کسٹمرز کے ساتھ لین دین اور کاروباری تعلقات کے لئے اضافی غوروخوض(ای ڈی ڈی) کی ضرورت ہے۔ ای ڈی ڈی میں درج ذیل شامل ہو سکتے ہیں :

(1) گاہک کے بارے میں اضافی معلومات حاصل کرنا (جیسے اثاثوں کا حجم، عوامی ڈیٹا بیس، انٹرنیٹ وغیرہ کے ذریعے دستیاب معلومات) ; (2) گاہک کے فنڈز کے ماخذ یا دولت کے ماخذ کے بارے میں معلومات حاصل کرنا؛ (3) مقصود یا انجام دیئے جانےوالے لین دین کی وجوہات کے بارے میں معلومات حاصل کرنا؛ (4) کاروباری تعلقات شروع کرنے یا جاری رکھنے کے لئے سینئر مینجمنٹ کی منظوری حاصل کرنا؛ (5) کاروباری تعلقات کی جاری نگرانی میں اضافہ۔

فنڈز کے ذرائع سے متعلق معلومات میں ایسے سوالات پوچھنا شامل ہے جیسے کہ آپ کو فنڈز کیسے ملے یا بینک اکاؤنٹ کی تفصیلات یا بیع نامہ ، ویلتھ ریٹرن، وراثت سے ادائیگی وغیرہ ۔

مشکوک لین دین کی فوری رپورٹنگ

اگر منی لانڈرنگ (ایم ایل) یا دہشت گردی کی مالی معاونت(ٹی ایف) یا ہتھیاروں کے پھیلاؤ کی معاونت(پی ایف) کا شبہ ہے تو کاروباری تعلقات یا لین دین نہ کیا جائے اور مشکوک ٹرانزیکشن رپورٹ (ایس ٹی آر) فوری طور پر فنانشل مانیٹرنگ یونٹ (ایف ایم یو) کو ارسال کی جائے۔ ایس ٹی آر کی اطلاع ایف ایم یو ویب سائٹ پر دی جا سکتی ہے:

https://goamlweb.fmu.gov.pk/PRD/Home

مزید رہنمائی کے لئے، آر ای اے مندرجہ ذیل لنک پر دستیاب فنانشل مانیٹرنگ یونٹ (ایف ایم یو) کی طرف سے جاری کردہ اشاریوں کااستعمال کرسکتا ہے:

https://fbr.gov.pk/red-flag-indicators-dnfbps/152366/152797

ایف ایم یو منی لانڈرنگ قانون 2010کے سیکشن C(4)6اور 34(3) کے تحت تمام معلومات کو خفیہ رکھنے کا پابند ہے ۔ جب مشکوک لین دین کی رپورٹ جمع کرادی جائے تو رئیل اسٹیٹ ایجنٹ کی ذمہ داری پوری ہوجاتی ہے اور مزید تفتیش ایف ایم یو یا تفتیشی ادارہ کرے گا۔

سی ٹی آر FMU کو رپورٹ کر نا

کرنسی ٹرانزیکشن رپورٹ (سی ٹی آر) کی اطلاع ایف ایم یو کو اس وقت دینی ہوگی جب آر ای اے دو ملین روپے یا اس سے زیادہ مالیت کے نقد لین دین میں شامل ہوں۔ آر ای اے کے ڈائریکٹرز، افسران اور ملازمین جو ایس ٹی آر یا سی ٹی آر کی اطلاع دیتے ہیں انہیں اس بات سے منع کیا گیا ہے کہ وہ کسی بھی شخص کو براہ راست یا بالواسطہ طور پر ایسی رپورٹ کے بارے میں معلومات فراہم نہ کریں۔

ریکارڈ کیپنگ

سی ڈی ڈی یا ای ڈی ڈی کے دوران گاہک سے حاصل کردہ تمام معلومات، ریکارڈ اورتصدیق شدہ دستاویزات کو کاروباری تعلقات ختم ہونے کے بعد کم از کم پانچ سال کے لئے برقرار رکھا جائے گا۔ ریکارڈ میں رکھنے والے دستاویزات میں خریدنے والے اور بیچنے والے کا شناختی کارڈ ، بیعانہ، بنک ڈرافٹ /چیک وغیرہ اور سی ڈی ڈی فارم شامل ہیں۔

جاری عمل

گاہک کے کاروباری تعلق کے بارے میں ضروری غوروخوض ایک جاری عمل ہے۔ جاری نگرانی کے دوران، اگر کوئی لین دین گاہک کے پروفائل سے میچ نہیں رکھتا یا گاہکین کے پروفائل میں مادی تبدیلی ہوتی ہے جیسے گاہک پی ای پی، غیررہائشی وغیرہ بن جاتاہے تو ضروری غوروخوض (سی ڈی ڈی) کو اپ ڈیٹ کیا جائے گا۔

رسک پروفائلنگ

رئیل اسٹیٹ ایجنٹس کو جمع کردہ معلومات کی بنیاد پر شناخت کردہ خطرے کی سطح کے مطابق گاہکین کا پروفائل تیارکرنا چاہیے۔ گاہک کے رسک پروفائل کے لیے گاہک کی سیاسی سرگرمیوں، جغرافیائی محل وقوع، کاروبار/ پیشے کی نوعیت، میڈیا کی منفی کوریج، لین دین کا طریقہ وغیرہ پر غور کرنا چاہئے۔ خطرے کی تشخیص کا یہ عمل کاروبار اور گاہکین کو قبول کرنے کے لئے رسک کی بنیاد پر طریقہ کار اپنانے میں مدد کرے گا۔ زیادہ خطرے والے گاہکوں/ کاروباروں کی کچھ مثالیں یہ ہیں:

- سیاسی طور پر مشہور افراد (پی ای پیز) ، ان کے قریبی ساتھی اور خاندان کے افراد
- غیر واضح یا غیر مصدقہ فائدہ مند مالک (پیچیدہ کنٹرول/ ملکیت کا ڈھانچہ)
- نامعلوم این جی اوز یا دہشت گردی کی مالی معاونت (ٹی ایف) کے غلط استعمال کا شکار این جی اوز
- اے ایم ایل/ سی ایف ٹی کی خامیوں والے ممالک یا ایف اے ٹی ایف کے نشاندہ ممالک کے ساتھ روابط رکھنے والے افراد
- وہ گاہک جو زیادہ خطرے والے کاروبار یا پیشوں میں ہیں۔
- وہ گاہکین جن کے بارے میں میڈیا کی منفی رپورٹیں / منفی خبریں ہیں۔

منی لانڈرنگ اور دہشت گردوں کی مالی معاونت (ایم ایل/ ٹی ایف) خطرے کی تشخیص

آر ای اے کو گاہکین، ممالک یا جغرافیائی علاقوں اور ڈی این ایف بی پیز کے لئے ایف بی آر اے ایم ایل/سی ایف ٹی ریگولیشنز کے سیکشن 4 (1) کے تحت مصنوعات، خدمات، لین دین یا ڈیلیوری چینلز کے لحاظ سے ایم ایل/ ٹی ایف/ پی ایف خطرات کی شناخت، تشخیص اور سمجھنا ضروری ہے۔

اے ایم ایل/ سی ایف ٹی پالیسی، طریقہ کار اور کنٹرول

آر ای اے کے پاس ڈی این ایف بی پیز کے لئے ایف بی آر اے ایم ایل/سی ایف ٹی ریگولیشنز 2020 کے سیکشن 4 (2) کے تحت اے ایم ایل/ سی ایف ٹی خطراتکا انتظام اور ان کو کم کرنے کے لئےپالیسیاں، کنٹرول اور طریقہ کار موجود ہونے چاہئیں۔آر ای اے اعلی سطح کے خطرات کا انتظام کرنے اور انہیں کم کرنے کے لئے بہتر اقدامات کرے گا تاہم وہ نچلی سطح کے خطرات کا انتظام کرنے اور انہیں کم کرنے کے لئے آسان اقدامات کر سکتا ہے۔ تاہم جب بھی ایم ایل/ٹی ایف کا شبہ ہو تو آسان اقدامات نہ کرے ۔

تعمیلی پروگرام

ڈی این ایف بی پیز کے لئے ایف بی آر اے ایم ایل/سی ایف ٹی ریگولیشنز 2020کے سیکشن 7(1) کے مطابق آر ای اےAML/CFTسے متعلق معاملات سے نمٹنے کے لئے سینئر انتظامی سطح کے تعمیل آفیسر کی تقرری کرے گا۔ ایمانداری کو یقینی بنانے کے لئے ملازمین کی خدمات حاصل کرتے وقت اسکریننگ کےطریقہ کار پر عملدرآمد، ملازمین کی تربیت کےپروگرام اور نظام کی جانچ کے لئے ایک آزاد آڈٹ فنکشن سمیت تعمیلی پروگرام نافذ کرے گا۔

تفصیلی رہنمائی

اے ایم ایل/ سی ایف ٹی/ سی پی ایف ذمہ داریوں کے بارے میں تفصیلی رہنمائی کے لئے، مندرجہ ذیل لنکس پر جائیں؛

https://www.fbr.gov.pk/introduction-aml-cft/152366/152367

https://download1.fbr.gov.pk/Docs/2021821683014134AML-CFTRealEstateAgentsUpdatedJuly2021.pdf

انفرادی گاہک کے لئے سی ڈی ڈی فارم

مطلوبہ معلومات	معلومات کی تصدیق کے لیے دستاویزات تصدیق شدہ حقیقی دستاویز کی نقل ، یا اصل، یا نادرا کے ذریعے الیکٹرانک تصدیق (جہاں قابل اطلاق ہو)	تاریخ دستاویز نقل/ دستاویز کا مشاہدہ/ تصدیق شدہ
پورا نام:	**رہائشی افراد:** نادرا شناختی کارڈ (سی این آئی سی) **غیر رہائشی افراد:** نادراNICOPیا پی او سی، ایلین رجسٹریشن کارڈ (اے آر سی) یا پاسپورٹ /https://id.nadra.gov.pk/identitydocuments/verification-services	
تاریخ پیدائش:	نادرا شناختی کارڈ، اے آر سی یا پاسپورٹ	
رہائشی پتہ	حالیہ یوٹیلٹی بل ، شناختی کارڈ	
نادرا شناختی نمبر/پاسپورٹ	نادرا شناختی کارڈ، اے آر سی یا پاسپورٹ /https://id.nadra.gov.pk/identitydocuments/verification-services	
یہ شناخت کرنے کے لئے کہ آیا **گاہک** اپنے لئے **یا دوسرے شخص** کے لئے لین دین کر رہا ہے	اگر ہاں، اور فرد کسی دوسرے فرد کی طرف سے کام کر رہا ہے تو اس فارم میں موجود تمام معلومات۔	
دولت یا فنڈز کا ذریعہ (زیادہ خطرے والے گاہکین اور پی ای پیز کے لئے ضروری)	بینک اسٹیٹمنٹ، اکاؤنٹنٹ سٹیٹمنٹس، ٹیکس ریٹرن وغیرہ	