

Azərbaycan Respublikasında fəaliyyət göstərən daşınmaz əmlakın alqı-satqısı üzrə vasitəçilik xidmətləri göstərən fiziki və ya hüquqi şəxslərin “öz müştərini tanı” siyasətinə dair

TƏLİMAT

BAKI – 2019

MÜNDƏRİCAT

Giriş.....	3
I. “Öz müştərini tanı” siyasətinin əhəmiyyəti	4
II. “Öz müştərini tanı” siyasətinin əsas elementləri.....	5
2.1. Müştəri ilə işgüzar münasibətlərin qurulması.....	5
2.2. Müştərinin eyniləşdirilməsi və verifikasiyası.....	6
2.2.1. Standart eyniləşdirmə və verifikasiya tədbirləri.....	7
2.2.2. Sadələşdirilmiş eyniləşdirmə və verifikasiya tədbirləri.....	8
2.2.3. Əlavə eyniləşdirmə və verifikasiya tədbirləri.....	9
2.3. Müştərinin hesablarının və əməliyyatlarının davamlı monitorinqi.....	11
2.4. Risklərin idarə edilməsi.....	12
III. “Öz müştərini tanı” siyasətinin tətbiqinə nəzarət.....	13

Giriş

Daşınmaz əmlakın alqı-satqısı üzrə vasitəçilik xidmətləri göstərən fiziki və ya hüquqi şəxslərin (bundan sonra – rieltorlar) cinayət yolu ilə əldə olunmuş pul vəsaitlərinin və ya digər əmlakın leqallaşdırılması və ya terrorçuluğun maliyyələşdirilməsi (bundan sonra PL/TM) məqsədləri üçün sui-istifadə olunması riskinə məruz qalması mümkündür. Onlar müştərilərinin və onların həyata keçirdikləri əməliyyatların PL/TM riskləri baxımından monitorinqinə imkan verən adekvat nəzarət mexanizmlərinə malik olduqda sözügedən riskləri minimallaşdıra bilərlər. Müştəri dedikdə daşınmaz əmlakla əlaqədar alqı-satqı əməliyyatının həyata keçirilməsinə dair rieltorların hər hansı xidmətindən daimi və ya qeyri-müntəzəm istifadə edən fiziki və ya hüquqi nəzərdə tutulur.

PL/TM riskləri üzrə rieltorlar tərəfindən tətbiq edilməli nəzarət mexanizmləri sırasında “öz müştərini tanı” siyasəti effektiv alət olaraq xüsusi əhəmiyyət kəsb edir. “Öz müştərini tanı” siyasətinin konseptual əsasları Maliyyə Tədbirləri üzrə İşçi Qrupunun (FATF) Təvsiyələri və Bank Nəzarəti üzrə Bazel Komitəsinin “Banklar üçün müştərilərlə bağlı lazımi ehtiyat tədbirləri” adlı sənədi ilə müəyyən edilmişdir. Adıçəkilən sənədlərdə müştərilərin eyniləşdirilməsi və verifikasiyası, habelə bununla əlaqədar müvafiq məlumat bazalarının formalaşdırılması tədbirləri ilə bağlı ümumi prinsiplər və vəzifələr əks olunmuşdur.

Qeyd etmək lazımdır ki, həm FATF-ın müvafiq Təvsiyəsində, həm də Bazel Komitəsinin «Banklar üçün müştərilərlə bağlı lazımi ehtiyat tədbirləri» adlı sənədində qeyd olunur ki, “öz müştərini tanı” siyasəti həm maliyyə, həm də qeyri-maliyyə təsisatları tərəfindən tətbiq edilməlidir. Bu baxımdan qeyd edilən məsələlər rieltorlar üçün da aktualdır.

“Öz müştərini tanı” siyasəti ölkələrin milli qanunvericiliyinə əsasən PL/TM ilə mübarizə sahəsində bütün monitorinq subyektləri tərəfindən mövcud və potensial müştərilər haqqında zəruri məlumatların toplanması, onların kimliyi və sahib olduqları pul vəsaitlərinin və ya digər əmlakın mənbəyinin müvafiq qaydada yoxlanılması prosesi ilə bağlı kompleks tədbirlər sistemindən ibarətdir.

“Öz müştərini tanı” siyasəti və bu çərçivədə müəyyən edilmiş prosedurlar rieltorların PL/TM üzrə risklərinin effektiv idarə olunmasının əsasını təşkil edir. Bu siyasətin tətbiqi müxtəlif cinayətlərin qarşısının alınmasına və rieltorların peşəkar nüfuzunun qorunmasına imkan yaradır.

PL/TM ilə mübarizə sisteminin beynəlxalq standartlara uyğunlaşdırılması tədbirləri çərçivəsində və ölkəmizin bu sahədə üzərinə götürdüyü beynəlxalq öhdəliklərə uyğun olaraq Azərbaycan Respublikasında “öz müştərini tanı” siyasəti ilə bağlı adekvat preventiv tədbirlər sistemi formalaşdırılmışdır. “Cinayət yolu ilə əldə edilmiş pul vəsaitlərinin və ya digər əmlakın leqallaşdırılmasına və terrorçuluğun maliyyələşdirilməsinə qarşı mübarizə haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununda (bundan sonra – Preventiv Qanun) müştərilərin və benefisiar mülkiyyətçilərin eyniləşdirilməsi və verifikasiyası, habelə bununla əlaqədar müvafiq məlumat bazalarının yaradılması tədbirləri ilə bağlı hüquqi əsaslar təsbit edilmişdir.

“Öz müştərini tanı” siyasətinə dair Təlimat (bundan sonra – Təlimat) beynəlxalq standartlar və milli qanunvericiliyin tələbləri nəzərə alınmaqla hazırlanmışdır. Təlimatın məqsədi rieltorların qarşılaşdıqları potensial PL/TM risklərinin minimallaşdırılmasını təmin etməkdir.

I. “Öz müştərini tanı” siyasətinin əhəmiyyəti

Preventiv Qanunun normaları rieltorlardan daşınmaz əmlakın alqı-satqısı üzrə əməliyyatları həyata keçirdikdə müştərilərinin profilləri barədə ətraflı məlumata sahib olmalarını və zəruri hallarda onlarla işgüzar münasibətlərə xitam verilməsini tələb edir. Belə bir tələbin olması müştəriləri barəsində müntəzəm şəkildə araşdırmalar aparmayan rieltorların nəzərəcarpacaq xərc və itkilərə səbəb olan nüfuz, əməliyyat və hüquqi risklərə məruz qalması ilə izah olunur.

Nüfuz riski rieltorların sahibkarlıq fəaliyyəti və işgüzar əlaqələri ilə bağlı mənfi ictimai rəyin formalaşması nəticəsində onların etibarının azalmasına səbəb olacaq təhlükədən ibarətdir. Rieltorların bilərəkdən və ya səhkənkarlıqdan müştərilərinin qanunsuz əməliyyatlarında vasitəçi olaraq iştirakı onların gələcək fəaliyyətini ciddi təhlükə altına alır.

Əməliyyat riski rieltorların fəaliyyət xarakterinin və əməliyyatlarının, daxili qayda və prosedurlarının mövcud qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olmaması nəticəsində potensial maliyyə itkilərinə məruz qalma təhlükəsini ifadə edir. Bu riskin yüksək olması rieltorların risklərinin səmərəli şəkildə idarə edilməsi sahəsində peşəkar qayda və prosedurlara və normal sahibkarlıq fəaliyyətinə malik olmamasını göstərir.

Hüquqi risk rieltorların qeyri-qanuni əməliyyatların həyata keçirilməsində birbaşa və ya dolayı yolla iştirakı nəticəsində iri məbləğdə cərimələrə məruz qalması, cinayət məsuliyyətinə cəlb olunması və fəaliyyətinin dayandırılması hallarını nəzərdə tutur.

PL/TM və digər qeyri-qanuni fəaliyyətlərin maliyyələşdirilməsi təhlükəsinə malik əməliyyatlara nəzarət etmək və onların qarşısını almaq məqsədilə “öz müştərini tanı” siyasətinin hazırlanması və tətbiqi rieltorlar üçün zəruridir.

Müvafiq tələblərə uyğun olaraq hazırlanan və effektiv şəkildə tətbiq edilən “öz müştərini tanı” siyasəti rieltorlar vasitəsilə daşınmaz əmlakın alqı-satqı əməliyyatını aparan müştərilər tərəfindən təqdim edilən vəsaitlərin mənbəyi və müştərilərin fəaliyyətinin xarakteri haqqında lazımi məlumatların əldə edilməsinə imkan verir. Nəticədə rieltorlar üçün mümkün risklərin effektiv idarə edilməsi əsasları yaranır və hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən PL/TM məqsədilə onlardan istifadə riskləri xeyli azalır.

II. “Öz müştərini tanı” siyasətinin əsas elementləri

Rieltorlar tərəfindən tətbiq edilən “öz müştərini tanı” siyasəti minimum 3 əsas elementi əhatə etməlidir:

- Müştəri ilə işgüzar münasibətlərin qurulması;
- Müştərinin eyniləşdirilməsi və verifikasiyası;
- Risklərin idarə edilməsi.

2.1. Müştəri ilə işgüzar münasibətlərin qurulması

Rieltorlar müştəri ilə işgüzar münasibətlərin qurulması ilə bağlı aydın qayda və prosedurlara malik olmalı, bu qayda və prosedurlarda əlavə eyniləşdirmə tədbirləri tələb edən yüksək riskli müştəri növlərinin təsviri də öz əksini tapmalıdır. Müvafiq qayda və prosedurlar əsasında müştərilərin profilinin yaradılması üçün aşağıdakı kimi müxtəlif risk meyarlarından istifadə edilməlidir:

- müştərilərin və/və ya benefisiar mülkiyyətçisinin mənsub olduğu ölkə;
- müştərilərin hazırda və ya daha əvvəl tutduğu mühüm ictimai vəzifə və sosial status;
- müştərilərin maliyyə vəziyyəti;
- müştərilərin kimin adından fəaliyyət göstərməsi;
- müştərilərin nüfuzu;
- müştərilərin biznes fəaliyyəti və onun təbiəti, yerləşməsi və s.

Rieltorların müştəriləri ilə işgüzar münasibətlərin qurulması barədə qərarı məhz bu risk meyarları üzrə aparılan qiymətləndirməyə əsaslanmalıdır.

Eyni zamanda, müştəri ilə işgüzar münasibətlərin qurulması ilə bağlı müəyyən edilmiş qayda və prosedurlar məhdudlaşdırıcı xarakterə malik olmamalıdır. Həddən artıq sərt tələblərin irəli sürülməsi müştərilərin rieltorun xidmətlərindən imtina etməsi ilə nəticələne bilər. Həmçinin bu qayda və prosedurlarda əhalinin aztəminatlı təbəqəsinin rieltorların xidmətlərinə çıxışını məhdudlaşdıran elementlər istisna edilməlidir. Digər tərəfdən mənbəyi məlum olmayan və ya yüksək qiymətli daşınmaz əmlaka malik olan şəxslər üçün əlavə eyniləşdirmə tədbirləri tətbiq edilməlidir.

Bir qayda olaraq, aşağıdakı yüksək riskli müştərilər ilə işgüzar münasibətlərin qurulmasına dair qərar fiziki şəxs olan rieltorların özü, hüquqi şəxs olan rieltorların isə rəhbərliyi tərəfindən verilməlidir:

- qeyri-rezidentlər;
- xarici dövlətlərin siyasi xadimləri;
- xeyriyyə təşkilatları;
- birbaşa əlaqə qurmadan texnoloji vasitələrdən istifadə edən müştərilər.

2.2. Müştərinin eyniləşdirilməsi və verifikasiyası

“Öz müştərini tanı” siyasətinin tətbiqinin ən mühüm elementini müştərinin eyniləşdirilməsi və verifikasiyası prosedurları təşkil edir. Eyniləşdirmə müştərinin şəxsiyyətinin, təmsilçilik səlahiyyətinin və işgüzar fəaliyyətinin müəyyən edilməsi üçün həyata keçirilən tədbirlərin məcmusu deməkdir. Verifikasiya zamanı müştəri barəsində əldə edilmiş eyniləşdirmə məlumatlarının həqiqiliyinin etibarlı mənbələr vasitəsilə müəyyən edilməsi məqsədilə müvafiq tədbirlər həyata keçirilir.

Rieltorlar müştərilərin eyniləşdirilməsi və verifikasiyası üzrə daxili qayda və prosedurlara malik olmalıdır. Eyniləşdirmə və verifikasiya prosedurları sadə, dəqiq müəyyən edilmiş və asan icra edilən olmalıdır. Müştəri ilə işgüzar münasibətlər yalnız müştərinin tam və əhatəli eyniləşdirilməsi və verifikasiyasından sonra yaradılmalıdır. Qayda və prosedurlar rəhbərlik tərəfindən təsdiq olunmalı və mütəmadi olaraq yenilənməlidir.

Rieltorlar işgüzar münasibətdə olduğu müştərinin eyniləşdirmə məlumatlarını daim yeniləməlidir. Mürəkkəb, iri həcmli, qeyri-adi, habelə açıq-aşkar iqtisadi və ya qanuni məqsədi olmayan əməliyyatların həyata keçirildiyi, müştərilər tərəfindən əvvəllər təqdim

edilmiş məlumatlarda və ya müştəri hesablarının idarə edilməsində əhəmiyyətli dəyişikliklər baş verdiyi zaman bu məlumatların yenilənməsi xüsusilə vacibdir. Bununla yanaşı, rieltorlarda mövcud müştəriləri barədə zəruri məlumatları istənilən vaxt əldə etmək imkanı olmalıdır.

Rieltorlar müştərilər və onların həyata keçirdikləri əməliyyatlara dair saxlanması zəruri olan məlumatların siyahısını və saxlanma müddətini müəyyən edən aydın standartlara malik olmalıdır. Bu standartlar müştərinin və onun biznes fəaliyyətinin daha yaxşı başa düşülməsi, həmçinin müştəri ilə yarana biləcək mübahisələr zamanı lazımi hüquqi tədbirlərin həyata keçirilməsi və ya maliyyə araşdırmaları zamanı dəlillərin təqdim olunması baxımından əhəmiyyətlidir.

2.2.1. Standart eyniləşdirmə və verifikasiya tədbirləri

Rieltorlar hər bir yeni müştəri ilə bağlı bütün lazımi eyniləşdirmə məlumatlarını əldə etməlidir. Bu məqsədlə hər bir müştərinin həqiqi kimliyini təyin etməyə və hər bir müştəri kateqoriyasına məxsus riskləri qiymətləndirməyə imkan verən müvafiq eyniləşdirmə və verifikasiya standartları müəyyən olunmalıdır.

Müştərilərin eyniləşdirilməsi və verifikasiyası proseduru Preventiv Qanuna uyğun olaraq tələb olunan sənədlər əsasında həyata keçirilir.

Rieltorlar müştəri və benefisiar mülkiyyətçi barədə əldə olunmuş eyniləşdirmə məlumatlarının qanunvericiliklə müəyyən edilmiş şəxsiyyəti təsdiq edən rəsmi sənədlər, etibarlı və müstəqil mənbələr (fərdi eyniləşdirmə nömrəsi, elektron məlumat bazaları, internet resursları və s) vasitəsilə eyniləşdirmə və verifikasiyası üçün tədbirlər görməlidirlər.

Müştəri hüquqi şəxsdirsə, rieltorlar hüquqi şəxsin adından çıxış edən fiziki şəxsin buna səlahiyyətli olub-olmamasını yoxlamalı, səlahiyyətli nümayəndədən etibarnaməni tələb etməli və səlahiyyətli nümayəndənin eyniləşdirilməsi və verifikasiyası üçün tədbirlər görməlidirlər.

Rieltorlar hüquqi şəxsin nizamnaməsi və dövlət qeydiyyatına alınması haqqında sənəd əsasında hüquqi şəxsin hüquqi ünvanını, təşkilati-hüquqi formasını və rəhbərini müəyyən etməlidirlər.

Rieltorlar benefisiar mülkiyyətçinin eyniləşdirilməsi və onun kimliyinin müəyyən edilməsinə tam əmin olanadək eyniləşdirmə və verifikasiya tədbirlərini davam etdirməlidirlər.

Rieltorlar fiziki şəxs olan bütün müştərilərinin öz adından və ya başqa şəxsin adından fəaliyyət göstərməsini müəyyən etməlidirlər. Digər tərəfdən əgər işgüzar münasibətlər təmsilçi vasitəsilə yaradılırsa və ya maliyyə əməliyyatları və digər əqdlər təmsilçi vasitəsilə həyata keçirilirsə, rieltorlar həm təmsil edilən şəxsin (benefisiar mülkiyyətçinin), həm də təmsilçinin eyniləşdirilməsi və verifikasiyası üçün tədbirlər görməlidirlər.

Müştəri hüquqi şəxsdirsə, benefisiar mülkiyyətçinin müəyyən edilməsi üçün rieltorlar hüquqi şəxsin əsl sahibi olan (təsisçi və ya nəzarət səhm paketinə malik olan şəxs), hüquqi şəxsə nəzarəti həyata keçirən və ya hüquqi şəxsin fəaliyyətindən son nəticədə mənfəət əldə edən fiziki şəxslərin müəyyən edilməsi üçün də tədbirlər görməlidirlər. Bunun üçün müvafiq yerli və xarici məlumat bazalarından istifadə edilməsi məqsədemüvafiqdir.

Rieltora təqdim olunmuş məlumatların doğruluğu yeni müştərilərlə işgüzar münasibətlərin başlanğıcında və ya işgüzar münasibətlər zəminində həyata keçirilən əməliyyatların sonrakı gedişində müntəzəm olaraq yoxlanılmalıdır.

Hər bir rieltor hüquqi şəxsin nümayəndəsi olmayan və hüquqi şəxsin adından əməliyyat həyata keçirən şəxsin eyniləşdirilməsi və verifikasiyası üçün əsaslı addımlar atmalıdır.

Eyniləşdirmə və verifikasiya prosesini lazımi səviyyədə həyata keçirmək üçün zəruri sənədlərin təqdim edilməsindən imtina edən müştəri və ya nümayəndələr ilə əməliyyatlardan imtina edilməlidir.

İşgüzar münasibət qurulduqdan sonra müştəri barəsində təqdim edilmiş məlumatların təsdiq edilməsi üçün onun telefon nömrəsinin, elektron və digər əlaqə vasitələrinin düzgünlüyü yoxlanılmalıdır.

2.2.2. Sadələşdirilmiş eyniləşdirmə və verifikasiya tədbirləri

Bu növ tədbirlər PL/TM risklərinin aşağı olduğu müştərilərə və əməliyyatlara münasibətdə tətbiq olunan eyniləşdirmə tədbirlərindən ibarətdir.

Sadələşdirilmiş eyniləşdirmə və verifikasiya tədbirləri fəaliyyət xüsusiyyətləri, müştərilərin, işgüzar münasibətlərin və həyata keçirilən əməliyyatların xarakteri və törədə biləcəyi risklər, aparılmış müvafiq risk qiymətləndirilmələrinin nəticələri nəzərə alınmaqla rieltorun risk-əsaslı yanaşma prosedurlarına uyğun olaraq tətbiq edilir.

Rieltorlar tərəfindən sadələşdirilmiş eyniləşdirmə və verifikasiya tədbirləri yalnız PL/TM risklərinin aşağı olduğu müştərilərə, işgüzar münasibətlərə və əməliyyatlara münasibətdə tətbiq oluna bilər.

Sadələşdirilmiş eyniləşdirmə və verifikasiya tədbirləri Preventiv Qanunun 9.19-cu maddəsinə uyğun olaraq tətbiq edilə bilər.

Sadələşdirilmiş eyniləşdirmə və verifikasiya tədbirlərinin tətbiq edilməsi rieltorlar tərəfindən müştərinin və benefisiar mülkiyyətçinin eyniləşdirilməsi, habelə verifikasiyası, müştərinin işgüzar münasibətlərinin məqsədinin və mahiyyətinin müəyyən edilməsi və əldə olunmuş məlumatların mütəmadi qaydada yenilənməsi ilə bağlı öhdəliklərin risk-əsaslı yanaşma əsasında daha sadə və məhdud həcmdə tətbiqini nəzərdə tutur.

2.2.3. Əlavə eyniləşdirmə və verifikasiya tədbirləri

Yüksək risk kateqoriyasına daxil olan müştərilər və onların həyata keçirdikləri əməliyyatlar üzrə əlavə eyniləşdirmə tədbirlərinin tətbiq olunması zəruridir. Rieltorlar tərəfindən tətbiq olunan əlavə eyniləşdirmə tədbirləri aşağıdakılardır:

- işgüzar əlaqələrin yoxlanması və ya digər üsullarla əməliyyatın həyata keçirilməsi məqsədinin və əməliyyatın mahiyyətinin aydınlaşdırılması;
- hüquqi şəxs olan müştərinin səhmdarlarının və onların iştirak paylarının öyrənilməsi;
- digər etibarlı mənbələr vasitəsilə müştəri, benefisiar mülkiyyətçi və əgər mümkündürsə, pul vəsaitlərinin və ya digər əmlakın mənbəyi barədə daha dəqiq məlumatların əldə edilməsi və üzləşdirilməsi.

Əlavə eyniləşdirmə tədbirlərinin, xüsusilə aşağıdakı yüksək riskli müştəri kateqoriyaları ilə işgüzar münasibətlər həyata keçirilən zaman tətbiq edilməsi zəruridir, lakin onlarla məhdudlaşmamalıdır:

- **Qeyri-rezident müştərilər**

Rieltorlar qeyri-rezident müştərilərlə işgüzar münasibətlərə xüsusi diqqət yetirməlidir. Qeyri-rezidentlər tərəfindən Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlakla əməliyyatların aparılması səbəbləri dəqiq araşdırılmalıdır.

- **Pul vəsaitlərinin və ya digər əmlakın idarə olunması həvalə olunmuş hüquqi şəxslər**

Müştərinin öz kimliyini gizlətmək məqsədilə pul vəsaitlərinin, qiymətli kağızların və ya digər əmlakın idarə edilməsi həvalə olunmuş hüquqi şəxslərdən istifadə etməsi mümkündür. Rieltorların məxfiliyi qorumaq üçün tətbiq etdikləri təhlükəsizlik tədbirləri müştərilərin və onlara aid əməliyyatların əsl məqsəd və mahiyyətini öyrənməyə mane olmamalıdır. Eyni zamanda, mövcud müştərinin özünü digər şəxsin və ya şəxslərin adından çıxış edən fiziki və ya hüquqi şəxs qismində səlahiyyətli nümayəndə kimi təqdim edərək qeyri-qanuni fəaliyyəti gizlətməyə cəhd etməsi halları da müəyyən edilməlidir. Bu zaman həm səlahiyyətli nümayəndənin, həm də onun təmsil etdiyi şəxsin dəqiq eyniləşdirilməsi həyata keçirilməli və kimliyi dəqiq müəyyən olunmalıdır.

- **Xarici dövlətlərin siyasi xadimlərinin əməliyyatları**

Xarici dövlətlərin siyasi xadimlərinə sabiq və hazırkı dövlət və ya hökumət başçıları, nüfuzlu siyasətçilər, hökumət üzvləri, yuxarı instansiya məhkəmələrinin hakimləri, yüksək rütbəli hərbi qulluqçular, dövlət mülkiyyətində olan müəssisələrin rəhbərləri, siyasi partiyaların vəzifəli şəxsləri, beynəlxalq təşkilatların yüksək rütbəli rəhbərləri, habelə onların ailə üzvləri və yaxın qohumları daxildir.

Xarici dövlətlərin siyasi xadimləri və ya onlarla bilavasitə əlaqəli olan fiziki və hüquqi şəxslərlə işgüzar münasibətlərin qurulması rieltorlar üçün potensial olaraq nüfuz və hüquqi risk təhlükəsi yarada bilər.

Buna görə də rieltorların müştərilərinin xarici dövlətlərin siyasi xadimləri və ya onların ailə üzvləri və yaxın qohumları olması ilə bağlı şübhəsi yarandıqda, rieltorlar həmin şəxslə və ona birbaşa aidiyyəti olan fiziki və hüquqi şəxslərlə bağlı ətraflı eyniləşdirmə tədbirləri həyata keçirməlidir. Xarici dövlətlərin siyasi xadimləri ilə işgüzar münasibətlərə başlamadan önce rieltorlar vəsaitlərin mənbəyini araşdırmalıdır.

- **Birbaşa əlaqə qurmadan texnoloji vasitələrdən istifadə etməklə həyata keçirilən əməliyyatlar**

Müasir dövrdə texnoloji vasitələrin sürətli inkişafı ilə əlaqədar olaraq rieltorlara müştəri ilə birbaşa əlaqə qurmadan əməliyyatların aparılması üçün imkanlar yaranmışdır. Texnoloji vasitələrin köməyi ilə həyata keçirilən əməliyyatlara tipik nümunə internet və ya oxşar

kommunikasiya texnologiyaları vasitəsilə ünvanlanan daşınmaz əmlakın alqı-satqısı ilə bağlı müraciətlər hesab oluna bilər.

Rieltorlar birbaşa əlaqə qurmadan texnoloji vasitələrdən istifadə etməklə işgüzar münasibətlər quran müştərilərinin eyniləşdirilməsi, verifikasiyası və aşağıdakı əlavə eyniləşdirmə qayda və prosedurlarını tətbiq etməlidir:

- birbaşa əlaqə qurmadan əməliyyat keçirən müştəridən əlavə sənədlərin tələb edilməsi;
- etibarlı üçüncü tərəfin (misal üçün, müştəri ilə birbaşa işləyən və onu tanıyan digər monitorinq subyektinin) xidmətlərindən istifadə edilməsinin mümkünlüyü;
- ödənişlərin yalnız bank vasitəsi ilə həyata keçirilməsi.

Rieltorlar birbaşa əlaqə qurmadan texnoloji vasitələrdən istifadə etməklə yaradılan işgüzar münasibətlər və həyata keçirilən əməliyyatlar zamanı yarana biləcək potensial riskləri qiymətləndirməli və bu risklər nəzərə alınmaqla müştərilərin eyniləşdirmə və verifikasiya, həmçinin əlavə eyniləşdirmə qayda və prosedurları tərtib olunmalı və yeni texnoloji vasitələr nəzərə alınaraq daima yenilənməlidir.

2.3. Müştəri ilə əlaqələrin davamlı monitorinqi

Müştəri ilə əlaqələrin davamlı monitorinqi “öz müştərini tanı” siyasətinin effektivliyinin təmin edilməsi vasitəsidir. Risk dərəcəsinin artmasına proporsional olaraq monitorinqin intensivliyi də artırılmalıdır.

Rieltorlar müştərinin normal (adi) işgüzar praktikasına və ya münasibətlərinə qeyri-tipik, mürəkkəb, mövcud şəraitdə iri hesab olunan, rəşional iqtisadi mahiyyəti olmayan və eləcə də müəmmalı davranışı ilə müşayiət olunan daşınmaz əmlakla həyata keçirdiyi bütün əməliyyatları qeyri-adi hesab edə bilərlər. PL/TM riski yaratması güman edildikdə, belə əməliyyatlar şübhəli əməliyyat hesab olunurlar.

Əməliyyatın qeyri-adi olmasına dair şübhələr bir sıra amillərin qiymətləndirilməsinə əsaslanmalıdır. Bu amillərə nümunə kimi müştərinin fəaliyyətinin xarakteri, onun maliyyə vəziyyəti, şəxsiyyəti və davranışı haqqında informasiya göstərilə bilər. Həm də nəzərə alınmalıdır ki, əksər hallarda bu və ya digər əməliyyatın PL/TM ilə bağlı cinayətlərə aidiyyətinin olması barədə şübhələr yalnız bir amil deyil, bir neçə amil nəzərə alındıqda yaranır.

Daha yüksək riskli əməliyyatlar üçün daha intensiv monitoring aparılmalıdır. Rieltorlar müştərinin profili nəzərə alınmaqla belə əməliyyatlar üçün əsas göstəriciləri müəyyən etməlidir. Belə ki, rieltorlar daşınmaz əmlakı ilə alqı-satqı əməliyyatları həyata keçirən tərəflərin kimlikləri barədə məlumatın təqdim olunmasını tələb etməli, vəsaitin mənbəyini və əməliyyatın məqsədini müəyyən etmək üçün digər zəruri tədbirlər görməlidir.

Əməliyyatların PL/TM risklərinin yüksək olması müəyyən olunduğu təqdirdə, rieltorlar qanunvericiliyə müvafiq olaraq bu barədə məlumatı Azərbaycan Respublikasının Maliyyə Monitoringi Xidmətinə (bundan sonra - MMX) təqdim etməlidir.

2.4. Risklərin idarə edilməsi

Müştərinin fəaliyyəti və davranışı üzrə mümkün risklərin idarə edilməsi “öz müştərini tanı” siyasətinin mühüm tərkib hissələrindən biridir. Rieltorlar risklərin idarə edilməsi sistemində malik olmalıdır. Risklərin idarə edilməsi – müştərilərin fəaliyyətləri üzrə risklərin planlaşdırılmış şəkildə müəyyən edilməsi, qiymətləndirilməsi, monitoringi və nəzarəti prosesi deməkdir.

Effektiv şəkildə tətbiq edilən “öz müştərini tanı” siyasəti daxili nəzarət sistemləri, vəzifə bölgüsü, təlim və digər aidiyyəti prosedurları ehtiva edir. Bu prosedurları və onların səmərəliliyini təmin etməklə, rieltorlar “öz müştərini tanı” siyasətini həyata keçirməlidir. Rieltorlar şübhəli əməliyyatların aşkarlanması, qarşısının alınması və məlumatların MMX-ya təqdim olunması, habelə təqdim olunmuş məlumatların konfidensiallığının təmin edilməsi ilə bağlı yazılı prosedurlara malik olmalı və müvafiq əməkdaşlar bu prosedurlarla tanış edilməlidir. Həmçinin, qəbul edilmiş qayda və prosedurlara dəqiq və vaxtında əməl olunmasına nəzarət sistemi yaradılmalıdır.

“Öz müştərini tanı” qayda və prosedurları ilə bağlı hər bir rieltor tərəfindən öz əməkdaşlarının adekvat şəkildə istiqamətləndirilməsini təmin etmək məqsədilə mütəmadi təlim proqramının mövcudluğu xüsusi əhəmiyyət kəsb edir.

“Öz müştərini tanı” qayda və prosedurlarının işçi heyəti tərəfindən əsaslı şəkildə dərk edilərək icra olunmasını təmin etmək üçün təşkilatdaxili mədəniyyətin formalaşdırılması xüsusi əhəmiyyət kəsb edir.

III. “Öz müştərini tanı” siyasətinin tətbiqinə nəzarət

Rieltorlar tərəfindən “öz müştərini tanı” siyasətinin qəbul və tətbiq edilməsinə nəzarət MMX tərəfindən həyata keçirilir. Müvafiq nəzarət tədbirlərinin həyata keçirilməsi zamanı milli qanunvericiliyin tələblərinə riayət edilir və bu Təlimatın müddəaları nəzərə alınır.

MMX rieltorların müvafiq daxili nəzarət sistemində malik olmasını və tənzimləyici qaydalara uyğunluğunu təmin edir. Nəzarət prosesinə nəinki siyasət və prosedurların, həmçinin müştəri dosyaları və seçmə üsulu ilə əməliyyatların yoxlanılması daxildir. Belə ki, müvafiq yoxlama zamanı bütün əməliyyatlara aid sənədlərə və qeyri-adi və ya şübhəli əməliyyatlar üzrə aparılmış təhlil nəticələrinə çıxış rieltorlar tərəfindən təmin olunmalıdır.

Tələb olunduğu təqdirdə, rieltorlara və müvafiq xidmətlər göstərən hüquqi şəxslərin rəhbərlərinə qarşı ictimaiyyətə bildirməklə çəkindirici və mütənasib sanksiyalar tətbiq edilir. Bundan əlavə, MMX rieltorların “Cinayət yolu ilə əldə edilmiş pul vəsaitlərinin və ya digər əmlakın leqallaşdırılmasında, terrorçuluğun maliyyələşdirilməsində, transmilli mütəşəkkil cinayətkarlığı, habelə silahlı separatizmi, ekstremizmi və muzdluluğu dəstəkləməsində, narkotik vasitələrin və ya psixotrop maddələrin qanunsuz dövriyyəsində iştirakı ehtimal olunan, maliyyə əməliyyatlarının aparılması zamanı eyniləşdirmə məlumatlarının açıqlanması tələb olunmayan dövlətlərin (ərazilərin) siyahısı”nda adı keçən və müvafiq risk qiymətləndirmələri nəticəsində müəyyən edilmiş digər yüksək riskli dövlətlər (ərazilər) ilə bağlı əməliyyatlara xüsusi diqqət yetirmələrinə, eyni zamanda “Terrorçuluğun maliyyələşdirilməsinə qarşı mübarizə çərçivəsində barəsində sanksiya tətbiq edilməli olan şəxslərin Ümumi Siyahısı”nda adı keçən şəxslər üzrə Preventiv Qanunun 7.2.5, 11.4-1 və 11-1 maddələrinin icrası ilə bağlı tədbirlər görmələrinə və “öz müştərini tanı” siyasətində əks etdirmələrinə nəzarəti həyata keçirir.