

الدليل الإرشادي للوسيط العقاري

بشأن تنفيذ العقوبات المالية المستهدفة ذات الصلة بمكافحة الإرهاب وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار التسليح

الصادر من الهيئة العامة للعقار

نُشر في عام 2025 م.

بتاريخ 13/6/1447 هـ الموافق 2025/12/04 م.

3 المقدمة

3 الفصل الأول: الإطار القانوني والالتزامات الأساسية – مكافحة الإرهاب وتمويله

- 1.1 الغرض والأساس القانوني 3
- 1.2 نطاق التطبيق 4
- 3.1 تطبيق العقوبات 4
- 4.1 الالتزامات الأساسية بموجب العقوبات المالية المستهدفة ذات الصلة بمكافحة الإرهاب وتمويله 4
- 5.1 التناسب والتنفيذ القائم على المخاطر 5

5 الفصل الثاني: العقوبات المالية المستهدفة – مكافحة الإرهاب وتمويله

- 1.2 نظرة عامة 5
- ٢,٢ ملخص الالتزامات القانونية بموجب العقوبات المالية المستهدفة المتعلقة بتمويل الإرهاب 5
- 3.2 فهم مخاطر تمويل الإرهاب في سياق (الوساطة العقارية) 6
- 4.2 إجراءات الفحص والتصعيد الداخلي 6
- 5.2 التزامات الإبلاغ والسرية 6
- 6.2 أنماط تمويل الإرهاب ذات الصلة ب(الوساطة العقارية) 7
- 7.2 التعرض لمخاطر تمويل الإرهاب 7
- 8.2 المؤشرات والعلامات التحذيرية وممارسات التصعيد 7

8 الفصل الثالث: الإطار القانوني والالتزامات الأساسية – مكافحة تمويل انتشار التسليح

- 1.3 الغرض والأساس القانوني 8
- 3.2 نطاق التطبيق 8
- 3.3 تطبيق العقوبات 8
- 4.3 الالتزامات الأساسية بموجب العقوبات المالية المستهدفة ذات الصلة بمكافحة تمويل انتشار التسليح 8
- 5.3 التناسب والتنفيذ القائم على المخاطر 9

9 الفصل الرابع: العقوبات المالية المستهدفة – مكافحة تمويل انتشار التسليح

- 1.4 نظرة عامة 9
- 2.4 الالتزامات القانونية بموجب العقوبات المالية المتعلقة بمكافحة تمويل انتشار التسليح 9
- 3.4 فهم مخاطر تمويل انتشار التسليح في سياق الوساطة العقارية 10
- 4.4 أنماط وطرق تمويل انتشار التسليح ذات الصلة (الوساطة العقارية) 11
- 5.4 التعرض لمخاطر تمويل انتشار التسليح حسب القطاع 11
- 6.4 اكتشاف المؤشرات والعلامات التحذيرية المتعلقة بانتشار التسليح والاستجابة لها من خلال التصعيد 11

12 الفصل الخامس: الخاتمة

تم إصدار هذا الدليل استناداً إلى التعميم رقم (4700003748/1) بشأن تنفيذ العقوبات المالية المستهدفة] وتاريخ [1447/6/11هـ]، والذي يحدد الالتزامات القانونية الملزمة للوسطاء العقاريين في المملكة العربية السعودية بموجب الآليات التنفيذية لقرارات مجلس الأمن ذات الصلة بمكافحة الإرهاب وتمويله الصادرة استناداً للمادة (75) من نظام مكافحة جرائم الإرهاب وتمويله الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/21 وتاريخ 1439/02/12هـ، وذات الصلة بتمويل انتشار التسلح استناداً للأمر السامي رقم 7753 وتاريخ 1427/10/29هـ القاضي بالموافقة على إنشاء اللجنة الدائمة المعنية بتطبيق قرارات مجلس الأمن الصادرة وفق الفصل السابع، والمادة (13) من الأمر السامي الكريم رقم 10130 وتاريخ 1439/3/1هـ من الآلية الخاصة بتطبيق قرارات مجلس الأمن الصادرة وفق الفصل السابع من ميثاق الأمم المتحدة والمتعلقة بمنع تمويل انتشار التسلح. ويتضمن الدليل إرشادات لتنفيذ التزامات العقوبات المالية المستهدفة وفقاً للآليات التنفيذية أعلاه، وبما يتماشى مع قرارات مجلس الأمن ذات الصلة والمعايير الدولية، بما في ذلك التوصية السادسة والسابعة لمجموعة العمل المالي (فاتف)، ومعايير الفعالية بموجب النتيجة المباشرة العاشرة والنتيجة المباشرة الحادية عشر.

وتهدف هذه الإرشادات إلى مساعدة الوسطاء العقاريين في تعزيز مستوى فهم وتنفيذ التزاماتهم المتعلقة بالعقوبات المالية المستهدفة ذات الصلة بشكل فعال، وخاصة تلك المتعلقة بتحديد وتجميد الأصول التي يملكها أو يسيطر عليها الأشخاص أو الكيانات المدرجة في قائمة لجنة مجلس الأمن (2253/1989/1267) وقائمة لجنة مجلس الأمن (1988) والقائمة الوطنية للإرهاب (1373) في موقع اللجنة الدائمة لمكافحة الإرهاب وتمويله برئاسة أمن الدولة، وحظر توفير الأموال والخدمات المالية والموارد الاقتصادية لهم. والقوائم التي تصدر عن مجلس الأمن وفق الفصل السابع وتشمل ما يخص تمويل انتشار التسلح وفق قرار مجلس الأمن رقم (1718) على جمهورية كوريا الشعبية الديمقراطية والقرارات اللاحقة له، وقرار مجلس الأمن رقم (2231/1737) على جمهورية إيران الإسلامية والقرارات اللاحقة لها.

تنطبق هذه الإرشادات على جميع الوسطاء العقاريين وأي جهات مستقبلية تخضع لرقابة الهيئة العامة للعقار.

ينبغي قراءة هذا الدليل بالتزامن مع التعميم ذو الصلة والتعليمات الأخرى الصادرة عن الهيئة العامة للعقار.

في حين أن الالتزامات القانونية بموجب العقوبات المالية المستهدفة مُلزمة، إلا أن تدابير التنفيذ الموضحة في هذه الإرشادات تهدف إلى تقديم توجيهات عملية تتناسب مع طبيعة وحجم ومستوى مخاطر الوساطة العقارية، وتوضح الإرشادات ما يلي:

- الالتزامات الأساسية التي تنطبق على كافة الوسطاء العقاريين.
- توقعات التنفيذ المتناسبة مع حجم الأعمال وتعقيدها.
- تدابير عملية لدعم الامتثال للالتزامات الفحص، والتجميد، والإبلاغ والحوكمة.

هذه الوثيقة استرشادية غير ملزمة ويتحمل الوسيط العقاري مسؤولية ضمان الامتثال الكامل لتنفيذ العقوبات المالية المستهدفة وفق الآليات التنفيذية لقرارات مجلس الأمن ذات الصلة بمكافحة الإرهاب وتمويله الصادرة من رئاسة أمن الدولة والآلية الخاصة بتطبيق قرارات مجلس الأمن الصادرة وفق الفصل السابع من ميثاق الأمم المتحدة والمتعلقة بمنع تمويل انتشار التسلح الصادرة من اللجنة الدائمة المعنية بتطبيق قرارات مجلس الأمن وفق الفصل السابع في وزارة الخارجية وتعميم الهيئة العامة للعقار المستند إليها، ويجب استشارة الجهة الرقابية عند وجود أي نقاط غير مفهومة.

الفصل الأول: الإطار القانوني والالتزامات الأساسية – مكافحة الإرهاب وتمويله

1.1 الغرض والأساس القانوني

تم إصدار هذه الإرشادات من قبل الهيئة العامة للعقار بهدف تعزيز مستوى تنفيذ الوسيط العقاري للالتزامات فيما يخص العقوبات المالية المستهدفة ذات الصلة بمكافحة الإرهاب وتمويله في المملكة بشكل عملي ومتناسب.

تستند هذا الإرشادات إلى التعميم الموجه للوسطاء العقاريين بشأن تطبيق العقوبات المالية المستهدفة (4700003748/1)، والذي يحدد الالتزامات القانونية لممارسي نشاط الوساطة العقارية. وتستند هذه الالتزامات إلى قرارات مجلس الأمن ذات الصلة بمكافحة الإرهاب وتمويله والتي عكسها نظام مكافحة جرائم الإرهاب وتمويله والآليات التنفيذية لقرارات مجلس الأمن ذات الصلة بمكافحة الإرهاب وتمويله (2253/1989/1267)، (1988)، (1373) الصادرة من رئاسة أمن الدولة استناداً للمادة (75) من نظام مكافحة جرائم الإرهاب وتمويله. وتُقدم هذه الإرشادات توجيهات خاصة للوسطاء العقاريين حول كيفية تنفيذ هذه الالتزامات بفعالية، مع التركيز على تناسب الامتثال، والنهج القائم على المخاطر، والتوقعات الرقابية.

1,2 نطاق التطبيق

تسري هذه الإرشادات على قطاع الوساطة العقارية، ويلتزم الوسيط العقاري بتطبيق العقوبات المالية المستهدفة ذات الصلة بمكافحة الإرهاب وتمويله عند تعامله مع أشخاص طبيعية أو اعتبارية أو كيانات مدرجة أممياً أو وطنياً لارتباطها بأنشطة الإرهاب أو تمويله، وفقاً لقرارات مجلس الأمن الصادرة في ذلك الشأن.

3.1 تطبيق العقوبات

تسري الالتزامات الموضحة في هذه الإرشادات على قطاع الوساطة العقارية لتنفيذ العقوبات المالية المستهدفة ذات الصلة بالإرهاب وتمويله على الأسماء المدرجة أممياً أو وطنياً، وتشمل المدرجة على:

- قائمة لجنة مجلس الأمن (2253/1989/1267).
- قائمة مجلس الأمن (1988).
- القائمة الوطنية للإرهاب (1373) المدرجة في موقع اللجنة الدائمة لمكافحة الإرهاب وتمويله برئاسة أمن الدولة، والتي تُشكل جزءاً من تطبيق المملكة للعقوبات المالية المستهدفة المتعلقة بالإرهاب وتمويله داخل المملكة أو غيرها.

الوسيط العقاري ملزم بفحص المعاملات وتجميدها وحظرها والإشعار عنها.

4.1 الالتزامات الأساسية بموجب العقوبات المالية المستهدفة ذات الصلة بمكافحة الإرهاب وتمويله.

ينبغي على الوسطاء العقاريين تعزيز تطبيق سلسلة من الضوابط المترابطة لضمان عدم وصول الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين أو الكيانات المدرجة أممياً أو وطنياً لارتباطها بأنشطة الإرهاب أو تمويله إلى الخدمات والموارد الاقتصادية والأصول من خلال أنشطتهم. وتشمل هذه الالتزامات ما يلي:

فحص وإدارة قوائم العقوبات

ينبغي على الوسيط العقاري إجراء فحص مستمر للعملاء والمستفيدين الحقيقيين والأطراف الثالثة والمعاملات ذات الصلة من خلال الموقع الإلكتروني لقائمة لجنة مجلس الأمن (2253/1989/1267) والموقع الإلكتروني لقائمة لجنة مجلس الأمن (1988) والقائمة الوطنية للإرهاب (1373) في موقع اللجنة الدائمة لمكافحة الإرهاب وتمويله برئاسة أمن الدولة، وأي أسماء أخرى تُعتم من الهيئة العامة للعقار وفق ما يردها من رئاسة أمن الدولة، بما يضمن التنفيذ الفوري دون تأخير.

التجميد الفوري للأموال

عند تحديد تطابق مؤكد أو تشابه كبير في البيانات مع شخص أو كيان مدرج، يجب على الوسيط العقاري تجميد تقديم أي خدمات وأموال وأصول وموارد اقتصادية خاضعة لسيطرتها، مملوكة أو مسيطر عليها - بشكل مباشر أو غير مباشر - من قبل الشخص أو الكيان المدرج. وينبغي أن يتم ذلك دون إشعار مُسبق، وأن يشمل ذلك تلك التي باسم أطراف ثالثة نيابةً عن الشخص أو الكيان المدرج.

حظر الخدمات والمعاملات

إذا تم تحديد تطابق مؤكد أو تشابه كبير في البيانات مع شخص أو كيان مدرج، يجب على الوسيط العقاري التوقف عن تقديم أي خدمات فوراً، بما في ذلك الدعم الاستشاري أو تسهيل المعاملات. وينبغي عدم إجراء أي تعاملات أخرى قد تُفيد الشخص أو الكيان المدرج بشكل مباشر أو غير مباشر.

إبلاغ الجهات المختصة

ينبغي الإشعار عن جميع التطابقات المؤكدة أو التشابه الكبير في البيانات مع شخص أو كيان مدرج دون تأخير إلى الهيئة العامة للعقار بصفتها الجهة الاشرافية وكذلك اللجنة الدائمة لمكافحة الإرهاب وتمويله برئاسة أمن الدولة، وعلى الوسيط العقاري في حال الاشتباه في الهرب من العقوبات المالية المستهدفة، تقديم تقرير عن الأنشطة المشبوهة إلى الإدارة العامة للتحريات المالية برئاسة أمن الدولة.

السرية وحظر التنبيه

في جميع مراحل تنفيذ تدابير العقوبات المالية المستهدفة ذات الصلة بالإرهاب وتمويله، ينبغي على الوسيط العقاري الحفاظ على السرية التامة والامتناع عن إبلاغ العميل أو أي طرف ثالث بالإدراج أو إجراء التجميد قبل سريانه بالكامل أو أي تحقيقات قائمة ذات صلة. ويعتبر الإفصاح غير المصرح به تنبيهاً، وهو أمر محظور وفق الآليات التنفيذية لقرارات مجلس الأمن المشار لها أعلاه.

متطلبات حفظ السجلات

ينبغي الاحتفاظ بوثائق شاملة لجميع نتائج فحص العقوبات، وإجراءات التجميد، وتقارير الإشعارات عن الحالات المؤكد تطابقها أو المتشابهة بشكل كبير المقدمة للهيئة العامة للعقار أو اللجنة الدائمة لمكافحة الإرهاب وتمويله، وعمليات الامتثال الداخلية. يجب الاحتفاظ بهذه السجلات لمدة عشر سنوات على الأقل، وإتاحتها عند طلب الجهات الرقابية.

الحوكمة والتدريب والرقابة

على الوسطاء العقاريين مسؤولية كاملة عن الامتثال لالتزامات العقوبات المالية المستهدفة. ويتعين عليهم إنشاء ضوابط داخلية، وتعيين موظفين مسؤولين أخذاً في الاعتبار حجم الكيان، والتأكد من حصول جميع الموظفين المعنيين - وخاصة أولئك العاملين في تأهيل العملاء أو المعاملات أو الامتثال - على تدريب مناسب ومستمر بما يتماشى مع تعزيز مستوى التنفيذ ومستوى التحايل على العقوبات.

5.1 التناسب والتنفيذ القائم على المخاطر

في حين يخضع قطاع الوساطة العقاري للالتزامات بموجب الآليات التنفيذية لقرارات مجلس الأمن ذات الصلة بمكافحة الإرهاب وتمويله المستندة على المادة (75) من نظام مكافحة جرائم الإرهاب وتمويله، إلا أن طريقة تنفيذ هذه الالتزامات قد تتدرج بناءً على طبيعة العمل، وحجم العمليات وتعقيدها، ومستوى التعرض لمخاطر العقوبات. على سبيل المثال:

- قد يطبق الوسيط العقاري الفرد عمليات الفحص وحفظ السجلات يدوياً، ويستفيد من التوجيهات الإشرافية والرقابية في التدريب والتحديات.
- بينما ينبغي على الوسيط العقاري الكبير التعامل مع عملاء دوليين ذوي قيمة عالية تطبيق عمليات فحص أكثر تنظيمًا وتعقيدًا، وتدريب منتظم للموظفين.

الفصل الثاني: العقوبات المالية المستهدفة – مكافحة الإرهاب وتمويله

1.2 نظرة عامة

تُعدّ العقوبات المالية المُستهدفة ذات الصلة بالإرهاب وتمويله جزءاً من الالتزام القانوني بموجب الآليات التنفيذية لقرارات مجلس الأمن ذات الصلة بمكافحة الإرهاب وتمويله المستندة على المادة (75) من نظام مكافحة جرائم الإرهاب وتمويله، بالرغم من أن (الوساطة العقارية) ليست ضمن المؤسسات المالية، إلا أنها قد تتعرض للتعامل مع أشخاص أو كيانات مرتبطة بالإرهاب أو تمويله، لا سيما عند التعامل مع هياكل مُعقدة، أو معاملات عالية القيمة، أو عملاء من دول مرتفعة المخاطر.

يُحدد هذا الفصل الالتزامات القانونية، وتدابير التنفيذ العملية، والاعتبارات الخاصة بال(وساطة العقارية) بموجب الآليات التنفيذية لقرارات مجلس الأمن ذات الصلة بمكافحة الإرهاب وتمويله المستندة للمادة (75) من نظام مكافحة جرائم الإرهاب وتمويله التي تستوفي متطلبات قرارات مجلس الأمن التابع للأمم المتحدة (2253/1989/1267) بشأن تنظيم داعش وتنظيم القاعدة والأفراد/الكيانات المرتبطة بهما، و (1988) بشأن العقوبات المفروضة على افراد وكيانات مرتبطة بطالبان، و (1373) بشأن التصنيفات الوطنية.

٢,٢ ملخص الالتزامات القانونية بموجب العقوبات المالية المستهدفة المتعلقة بتمويل الإرهاب

في حين أن الالتزامات القانونية الكاملة المطبقة على الوسيط العقاري موضحة في الفصل الأول من هذا الدليل، يُعيد هذا القسم التأكيد على تلك التدابير في سياق تمويل الإرهاب تحديداً. حيث يجب على الوسيط العقاري تطبيق عقوبات مالية مُستهدفة فوراً ودون إشعار مُسبق خلال ساعات عند تحديدها أفراداً أو كيانات مدرجة بموجب قرارات مجلس الأمن (2253/1989/1267) داعش والقاعدة، و(1988) طالبان، أو التصنيفات الوطنية بموجب قرار مجلس الأمن (1373).

تتضمن هذه الالتزامات ما يلي:

- فحص العملاء والمستفيدين الحقيقيين والمعاملات للكشف عن أي تطابق محتمل؛
- تجميد أي أموال أو أصول مملوكة أو خاضعة لسيطرة - بشكل مباشر أو غير مباشر - أشخاص أو كيانات مدرجة؛
- حظر جميع أشكال الخدمات أو الدعم التجاري لهؤلاء الأشخاص؛

واللجنة الدائمة لمكافحة الإرهاب وتمويله برئاسة أمن الدولة، مع تقديم تقرير كامل بالإجراءات المتخذة (مثل: التجميد، إنهاء الخدمة، التحقيق الداخلي). وكذلك الحال عند الاشتباه في تعاملات تمويل إرهاب يجب على الوسيط العقاري الإبلاغ من خلال تقديم تقرير عن الأنشطة المشبوهة إلى الإدارة العامة للتحريات المالية برئاسة أمن الدولة.

في قضايا تمويل الإرهاب، تُعدّ الجداول الزمنية للإبلاغ وحسن التصرف أمراً بالغ الأهمية. وينبغي على الوسيط العقاري ضمان مشاركة موظفي الامتثال المعنيين في مراجعة الحالة داخلياً فقط، وعدم إبلاغ الأطراف الخارجية - بما في ذلك العميل - تحت أي ظرف من الظروف. حيث أن التبليغ قد يزعزع التنبيه، حتى لو كان دون قصد.

للجهة الرقابية طلب وثائق أو توضيحات إضافية، خاصةً إذا كانت الحالة تتعلق بعناصر عابرة للحدود أو مُقدّمي خدمات معروفين بتسهيلهم أنشطة عالية المخاطر.

6.2 أنماط تمويل الإرهاب ذات الصلة بـ (قطاع الوساطة العقارية)

يعد استغلال الوساطة العقارية أمراً شائعاً في سياق تمويل الإرهاب، لإمكانية وصولها إلى سلع عالية القيمة، إضافةً إلى غياب إطار رقابي موحد. ويبرز النمط التالي -المستمد من حالات عملية صادرة عن مجموعة العمل المالي والأمم المتحدة- أوجه هذا الاستغلال:

- شراء العقارات: بأموال من مصدر غير مشروع أو غير واضح في مواقع استراتيجية أو رمزية، إما بغرض الاحتفاظ بها أو لاستخدامها في أنشطة تشغيلية (مثل: الملاذات الآمنة). وقد يُخفي استخدام الوكالات أو الشركات الوهمية هوية المالك الفعلي.

يجب على الوسيط العقاري أن يكون على دراية بالطرق التي قد تُستخدم بها خدماته لإخفاء مصدر الأموال أو غرضها أو المستفيد منها. وينبغي أن يعكس تطبيق تدابير العقوبات المالية المستهدفة في معرفة قنوات إساءة الاستخدام هذه.

7.2 التعرض لمخاطر تمويل الإرهاب

يختلف خطر تمويل الإرهاب باختلاف النشاط، ويعتمد على عدة عوامل مثل نوع الخدمة، والبيانات الديموغرافية للعملاء، والتعرض للتدفقات العابرة للحدود. وبينما يتعين على الوسيط العقاري تنفيذ الالتزامات القانونية الأساسية نفسها، إلا أن الضوابط التي تراعي المخاطر ضرورية.

- غالباً ما يتعامل الوسيط العقاري بتعاملات عالية القيمة، مما قد يجذب ممولي الإرهاب الذين يسعون إلى غسل العائدات أو تخزين قيمتها. وقد تُشتري (العقارات) نقدًا، أو من خلال وكلاء، أو من قِبل عملاء لديهم مصادر تمويل غير واضحة.

8.2 المؤشرات والعلامات التحذيرية وممارسات التصعيد

يُعد التعرف المبكر على المؤشرات والعلامات التحذيرية عنصرًا أساسيًا في الكشف عن احتمال التعرض لتمويل الإرهاب. ورغم أن ظهور مؤشر خطر لا يعني بالضرورة وجود تطابق مؤكد، إلا أنه أخذاً في الاعتبار حجم القطاع ينبغي على الوسيط العقاري وضع أنظمة لرصد هذه الحالات ومراجعتها وتصعيدها عند الحاجة. ومن أبرز المؤشرات والعلامات التحذيرية المرتبطة بتمويل الإرهاب ما يلي:

- العملاء أو المستفيدون الحقيقيون المرتبطون بمناطق ذات مخاطر عالية أو مناطق نزاع
- المعاملات التي لا تتوافق مع الملف الشخصي المعروف للعميل أو مع طبيعة نشاطه التجاري
- المدفوعات التي تمر عبر مناطق متعددة دون وجود مبرر اقتصادي واضح
- استخدام كيانات وهمية أو مرشحين أو وسطاء في معاملات بسيطة
- الاستخدام غير المعتاد للنقد أو السلع عالية القيمة لتسوية المشتريات الكبيرة.

عند اكتشاف مؤشر خطر أو علامة تحذيرية، ينبغي على الوسيط العقاري تصعيد الحالة داخلياً إلى موظفي الامتثال المعنيين، ليقوموا بتقييم الحاجة إلى القيام بمزيد من عمليات الفحص أو مراجعة ملف العميل أو اللجوء إلى الإبلاغ الفوري. وفي حال ظهور عدة مؤشرات، أو إذا ارتبط أي منها بتطابق مؤكد أو تشابه كبير، يتعين عليهم اتخاذ إجراءات التجميد والإبلاغ المناسبة دون أي تأخير خلال ساعات.

الفصل الثالث: الإطار القانوني والالتزامات الأساسية – مكافحة تمويل انتشار التسلح

1.3 الغرض والأساس القانوني

تم إصدار هذه الإرشادات من قبل الهيئة العامة للعقار بهدف تعزيز مستوى تنفيذ الوسطاء العقاريين للالتزامات فيما يخص العقوبات المالية المستهدفة ذات الصلة بمكافحة تمويل انتشار التسلح في المملكة بشكل عملي ومتناسب.

تستند هذا الإرشادات إلى التعميم الموجه للوسطاء العقاريين بشأن تطبيق العقوبات المالية المستهدفة (4700003748/1)، وإلى الأمر السامي الكريم رقم (10130) وتاريخ 1439/3/1 هـ القاضي باعتماد آلية تطبيق قرارات مجلس الأمن الصادرة عن اللجنة الدائمة المعنية بتطبيق قرارات مجلس الأمن في وزارة الخارجية، ويحدد الأمر السامي الالتزامات القانونية الملزمة للوسطاء العقاريين فيما يتعلق بتنفيذ قرارات مجلس الأمن رقم (1737/2231/1718) والقرارات اللاحقة لها ذات الصلة بمكافحة تمويل انتشار التسلح. وتُقدم هذه الإرشادات توجهات خاصة للوسطاء العقاريين حول كيفية تنفيذ هذه الالتزامات بفعالية، مع التركيز على تناسب الامتثال، والنهج القائم على المخاطر، والتوقعات الرقابية.

3.2 نطاق التطبيق

تسري هذه الإرشادات على قطاع الوساطة العقارية. ويخضع الوسيط العقاري لالتزامات العقوبات المالية المستهدفة ذات الصلة بمكافحة تمويل انتشار التسلح عند قيامه بتعاملات مع أشخاص أو كيانات مدرجة أممياً المرتبطة بأنشطة تمويل انتشار التسلح.

3.3 تطبيق العقوبات

تسري الالتزامات الموضحة في هذه الإرشادات على قطاع الوساطة العقارية لتنفيذ العقوبات المالية المستهدفة ذات الصلة بتمويل انتشار التسلح على الأسماء المدرجة أممياً، وتشمل المدرجة على:

- قائمة لجنة مجلس الأمن وفق الفصل السابع (1718) على جمهورية كوريا الشعبية الديمقراطية والقرارات اللاحقة لها.
- قائمة لجنة مجلس الأمن وفق الفصل السابع (1737/2231) على جمهورية إيران الإسلامية والقرارات اللاحقة لها.

الوسطاء العقاريين ملزمين بفحص المعاملات وتجميدها وحظرها والإشعار عنها متسقة في جوهرها وتتطلب التنفيذ الفوري وذلك دون تأخير أو سابق انذار.

4.3 الالتزامات الأساسية بموجب العقوبات المالية المستهدفة ذات الصلة بمكافحة تمويل انتشار التسلح.

ينبغي على الوسطاء العقاريين تعزيز تطبيق سلسلة من الضوابط المترابطة لضمان عدم وصول الأشخاص أو الكيانات المدرجة أممياً لارتباطها بأنشطة تمويل انتشار التسلح إلى الخدمات والموارد الاقتصادية والأصول من خلال أنشطتهم. وتشمل هذه الالتزامات الأساسية ما يلي:

فحص وإدارة قوائم العقوبات

ينبغي على الوسيط العقاري إجراء فحص مستمر للعملاء والمستفيدين الحقيقيين والأطراف المقابلة والمعاملات ذات الصلة من خلال الموقع الإلكتروني لقائمة لجنة مجلس الأمن (1718/1737/2231) والموقع الإلكتروني للجنة الدائمة المعنية بتطبيق قرارات مجلس الأمن بوزارة الخارجية بما يضمن التنفيذ الفوري دون تأخير.

التجميد الفوري للأموال

عند تحديد تطابق مؤكد أو تشابه كبير في البيانات مع شخص طبيعي أو اعتباري أو كيان مدرج، يجب على (الوسيط العقاري) تجميد تقديم أي خدمات وأموال وأصول وموارد اقتصادية خاضعة لسيطرتها، مملوكة أو مسيطر عليها - بشكل مباشر أو غير مباشر - من قبل الشخص أو الكيان المدرج. وينبغي أن يتم ذلك دون إشعار مسبق، وأن يشمل ذلك تلك التي باسم أطراف ثالثة نيابةً عن الشخص المدرج.

حظر الخدمات والمعاملات

إذا تم تحديد تطابق مؤكد أو تشابه كبير في البيانات مع شخص طبيعي أو اعتباري أو كيان مدرج، يجب على (الوسيط العقاري) إيقاف أي خدمات تُقدم فوراً، بما في ذلك الدعم الاستشاري أو تسهيل المعاملات. وينبغي عدم إجراء أي تعاملات أخرى قد تُفيد الشخص أو الكيان المدرج بشكل مباشر أو غير مباشر.

- طلبات تجارية أو خدمية غير اعتيادية: طلبات خدمات قانونية أو محاسبية أو متعلقة بالملكية مرتبطة بدول مرتفعة المخاطر، أو دول خاضعة للعقوبات، أو مراكز شحن مرتبطة عادةً بالتهرب من العقوبات.
- تغييرات متكررة في الملكية: نقل متكرر للملكية العقارات أو الشركات أو السيطرة على الشركات بين كيانات ذات هياكل قانونية غامضة أو تاريخ أعمال محدود.

يجب على الوسيط العقاري ضمان مراقبة هذه المؤشرات ومعالجتها بشكل منهجي من خلال إجراءات تصعيد محددة بوضوح والاحتفاظ بألية تصعيد مكتوبة تحدد الأدوار وحدود العمل وبروتوكولات التوثيق. على أن تتناسب مع حجم وطبيعة أعماله. فعلى مسؤولي الامتثال أو الموظفين المعينين تقييم أهمية العلامات التحذيرية، وتحديد ما إذا كانت هناك حاجة لمزيد من الفحص أو التحقق، واتخاذ قرار بشأن الاستجابات المناسبة - بدءاً من تعزيز العناية الواجبة وصولاً إلى الإبلاغ الفوري ووقف الخدمات. في الحالات التي يتزامن فيها مؤشر الخطر مع تطابق مؤكد مع قائمة عقوبات أو عند وجود اشتباه معقول بنشاط متعلق بتمويل انتشار التسلح، ويجب على (الوسيط العقاري) تجميد الأصول ذات الصلة فوراً وإبلاغ الهيئة العامة للعقار واللجنة الدائمة المعنية بتطبيق قرارات مجلس الأمن الصادرة وفق الفصل السابع من ميثاق الأمم المتحدة بوزارة الخارجية، والإبلاغ إلى الإدارة العامة للتحريات المالية برئاسة أمن الدولة عند وجود اشتباه في سلوك إجرامي أوسع نطاقاً أو إساءة مالية شبكية.

ونظراً للطبيعة المتطورة لتهديدات تمويل انتشار التسلح، يجب على (الوسيط العقاري) اعتبار الوعي بالمؤشرات والعلامات التحذيرية عنصراً أساسياً في برامج الامتثال الخاصة بها. ويُعد التدريب المنتظم للموظفين والتحديث الدوري للأنماط والتطبيقات والتدقيق الداخلي أمراً ضرورياً لضمان الكشف المبكر والاستجابة الفعالة.

الفصل الخامس: الخاتمة

للسيطر العقاري دور حيوي في حماية الأنظمة المالية والتجارية في المملكة من إساءة استخدامها من قبل الأفراد والكيانات الخاضعة للعقوبات الأمنية والوطنية الخاصة بالإرهاب أو تمويله وتمويل انتشار التسلح. حيث تُستهدف بشكل متزايد من قبل الأطراف الإجرامية التي تسعى إلى استغلال الخدمات المهنية المشروعة - لا سيما في القطاعات التي تتمتع بإمكانية الوصول إلى خدمات الوسيط العقاري والسلع عالية القيمة والهيكل القانوني والتجارة عبر الحدود. حددت هذه الإرشادات الالتزامات القانونية ومؤشرات المخاطر وتوقعات التنفيذ في إطار العقوبات المالية المستهدفة بالإرهاب وتمويله وتمويل انتشار التسلح. كما سلّطت الضوء على نقاط الضعف، والأنماط الواقعية، والمؤشرات والعلامات التحذيرية ذات الصلة. وبينما تتفق الالتزامات القانونية بشكل عام في جميع الأنشطة إلا أن تنفيذ هذه التدابير مُصمماً بما يتناسب مع الملف التشغيلي لكل عمل ومهنة، ومستوى تعرضها للمخاطر، وقاعدة العملاء. وبشكل مختصر ينبغي على الوسيط العقاري التركيز على الآتي:

أولاً: فيما يخص العقوبات المالية المستهدفة ذات الصلة بمكافحة الإرهاب وتمويله:

القرارات:

- قرارات مجلس الأمن 1267(1999)، 1989(2011)، 2253(2015)، الخاصة بتنظيمي داعش والقاعدة، والقرارات اللاحقة ذات الصلة.
- قرار 1988(2011)، الخاصة بالمتهمين لطالبان، والقرارات اللاحقة ذات الصلة.
- قرار 1373(2001)، الخاص بمكافحة الإرهاب وتمويله والقرارات اللاحقة ذات الصلة.

الأسماء المصنفة والمستهدفة:

1. الأفراد تنظيم (داعش)، وتنظيم القاعدة، وسائر المرتبطين بهما من أفراد وجماعات ومؤسسات وكيانات مدرجة على القائمة الموحدة للجنة (2253/1989/1267) التي تدعى بـ "قائمة الجزاءات بشأن تنظيم داعش، وتنظيم القاعدة، وما يرتبط بهما من أفراد وجماعات ومؤسسات وكيانات". (رابط قائمة الجزاءات بشأن تنظيم الدولة الإسلامية في العراق والشام (داعش)، وتنظيم القاعدة | مجلس الأمن)
2. أسماء الأفراد والجماعات والمؤسسات والكيانات المدرجين على القائمة الموحدة للجنة 1988(2011).
3. الأسماء المدرجة وطنياً من اللجنة الدائمة لمكافحة الإرهاب وتمويله برئاسة أمن الدولة وتدعى (القائمة الوطنية الموحدة (1373)
4. الأسماء (شخص طبيعي أو اعتباري) التي تحددها رئاسة أمن الدولة (اللجنة الدائمة لمكافحة الإرهاب وتمويله) بأنها تابعة أو تعمل لصالح أو نيابة عن "أي فرد، أو جماعة، أو مؤسسة، أو كيان يخضع بشكل مباشر أو غير مباشر للملكية أو تصرف الأسماء المدرجة على القائمة الموحدة للجنة الدائمة لمكافحة الإرهاب وتمويله ولكن لا تدرج في القائمة ويفرض عليها قيود.

الجزاءات المالية المستهدفة:

1. تجميد وحظر أو عدم إتاحة توفير الأموال والأصول أو توفير خدمات، بشكل مباشر أو غير مباشر، لصالح الأسماء المستهدفة أعلاه من خلال متابعة القوائم بصفة مستمرة مع ملاحظة أي تعديلات تطرأ على القوائم من إدراج جديد أو حذف، أو تعديل بيانات، على أن يتم متابعة التحديث مباشرة من خلال الروابط الالكترونية المشار إليها في الاليات دون تأخير (في غضون ساعات) ودون سابق إنذار. وفي حال رفع الاسم ترفع جميع الجزاءات على الاسم، مالم يكن الاسم ينطبق أيضاً بحقة قرار مجلس الامن 1373(2001) وسبق إبلاغ الجهات بذلك من قبل الجهة المعنية بالالتزام/ الرقابة/ الاشراف.
2. في الحالات التي ينطبق بحقها القرار 1452 أو أي قرارات استثناء تصدر من اللجنة الدائمة لمكافحة الإرهاب وتمويله تقوم الجهة المعنية (بالالتزام/ الرقابة/ الاشراف) بإشعار الجهة المعنية بتجميد لرفع الحجز وفق ما صدر من موافقة.

الجهات المعنية:

- الجهة المعنية بالتحديد والتصنيف والتواصل.
- اللجنة الدائمة لمكافحة الإرهاب وتمويله برئاسة أمن الدولة هي الجهة المعنية في المملكة العربية السعودية بالتحديد والتصنيف والتواصل ومتابعة تنفيذ قرارات مجلس الأمن ذات الصلة.
- الجهة المعنية بالرقابة والاشراف
- الهيئة العامة للعقار هي الجهة المعنية بمتابعة التنفيذ وفي حال التهاون أو التأخير لأي سبب في تنفيذ الجزاءات يتم محاسبة الكيان أو الفرد المقصر وفق الأنظمة الخاصة بذلك، مع مراعاة وحماية حسن النية.
- المعنيين بالتجميد (الوسطاء العقاريين)
- الرجوع للمواقع الالكترونية للجان المعنية بالقوائم بشكل مباشر ومستمر ويومي والتنفيذ دون تأخير (خلال ساعات) أو إشعار مسبق.

ثانياً: فيما يخص العقوبات المالية المستهدفة بمكافحة تمويل انتشار التسليح:

القرارات:

- قائمة لجنة مجلس الأمن وفق الفصل السابع 1718 (2006) على جمهورية كوريا الشعبية الديمقراطية والقرارات اللاحقة لها.
- قائمة لجنة مجلس الأمن وفق الفصل السابع 2231 (2015) / 1737 (2006) على جمهورية إيران الإسلامية والقرارات اللاحقة لها.

الأسماء المصنفة والمستهدفة:

- أسماء أي شخص أو كيان مدرج من قبل لجنة العقوبات بموجب قرار مجلس الأمن المدرجين على القائمة رقم 1718 (2006) جمهورية كوريا الشعبية الديمقراطية والقرارات اللاحقة لها.
- أسماء أي شخص أو كيان مدرج من قبل لجنة العقوبات بموجب قرار مجلس الأمن المدرجين على القائمة رقم 2231 (2015) / 1737 (2006) على جمهورية إيران الإسلامية والقرارات اللاحقة لها.

الجزاءات المالية المستهدفة:

- 1- تجميد الأموال التي تعود إلى أي شخص أو كيان مدرج من قبل لجنة العقوبات بموجب قرار مجلس الأمن، سواء أكانت مملوكة له بالكامل أو بالاشتراك مع أي شخص، وسواء أكانت في حيازته أو تحت سيطرته بشكل مباشر أو غير مباشر وذلك دون تأخير أو سابق إنذار.
- 2- تشمل تدابير التجميد جميع الأموال الآتية:
 - أ. الأموال التي تنشأ من الأموال الواردة في الفقرة (1) من هذه المادة أو تتأني منها.
 - ب. الأموال التي يتصرف بها أي شخص نيابة عن الشخص أو الكيان المدرج أو بتوجيه منه أو يكون مملوكاً أو مسيطراً عليه من قبله بشكل مباشر أو غير مباشر. بما في ذلك عبر الوسائل غير الشرعية.
- 3- يحظر إتاحة الأموال أو تقديم خدمات استثمار أو وساطة أو أي نوع آخر من الخدمات المالية، بصورة مباشرة أو غير مباشرة إلى أي مما يأتي:
 - أ. شخص أو كيان، مدرج من قبل لجنة العقوبات أو قرار مجلس الأمن، أو لصالح أي منهما.
 - ب. شخص يتصرف نيابة عن الشخص أو الكيان المدرج أو بتوجيه منه أو يكون مملوكاً أو مسيطراً عليه من قبله.

