بسم الله الرحمن الرحيم

نوع المعاملة: صادر خارجي
رقم المعاملة: ٤٧٠٠٠٠٣٧٤٨/١
تاريخ الإحالة: ١٤٤٧/٠٦/١١
المرفقات: لا يوجد

الموضوع: بشأن الالتزام بتنفيذ العقوبات المالية المستهدفة الأممية والوطنية ذات الصلة بجريمة الإرهاب وتمويله وانتشار التسلح.

تعميم للوسطاء العقاريين

أشير إلى نظام مكافحة غسل الأموال الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/٢٠) في ١٤٣٩/٢/٥ ونظام مكافحة جرائم الإرهاب وتمويله الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/٢١) في ١٤٣٩/٢/١٢هـ، ولائحتهما التنفيذية، وما تضمنته من التزامات على المهن غير المالية المحددة وتعريف لها بما يشمل الوساطة العقارية، وما تضمنه نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/١٣٠) وتاريخ ١٤٤٣/١١/٣٠هـ، واستمراراً لتنفيذ النصوص النظامية الوطنية بشأن الالتزام بتنفيذ القرارات الأممية الصادرة عن مجلس الأمن التابع للأمم المتحدة وفق الفصل (السابع) من ميثاق الأمم المتحدة، والتي تحدد جزاءات بحق المدرجين على القوائم الأممية مع آليات وطنية للإدراج الوطني بحق الأشخاص الطبيعيين أو الاعتبارين الذين تنطبق بحقهم تلك القرارات الأممية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الآتي:

- قائمة لجنة مجلس الأمن ذوات الأرقام (١٢٦٧/١٩٨٩/ ١٩٨٨/٢٢٥٣) والقرارات اللاحقة لها الخاصة بعدد من التنظيمات الإرهابية.
- القائمة الوطنية الموحدة وفق قرار مجلس الأمن رقم (١٣٧٣) والقرارات اللاحقة لها التي تصدر عن اللجنة الدائمة لمكافحة الإرهاب وتمويله.
- القوائم التي تصدر عن مجلس الأمن وفق الفصل السابع)، وتشمل فيما يخص تمويل انتشار التسلح قرارات مجلس الأمن ذوات الأرقام (١٧١٨/ ١٧٣٧/٢٢٣١) والقرارات اللاحقة لها.

تجدون برفقه تأكيداً على التزامات الوسطاء العقاريين بتطبيق العقوبات المالية المستهدفة على المستوى الأممي والوطني، من خلال منع تقديم أي خدمات وساطة عقارية لأي شخص طبيعي أو اعتباري أو مجموعة أو منظمة مدرجة أممياً أو وطنياً، وفقاً لقرارات مجلس الأمن مكافحة الإرهاب وتمويله وتمويل انتشار التسلح.

للاطلاع والعمل بموجبه، وضمان الالتزام التام خلال خمسة عشر يوماً من تاريخه.

وتقبلوا تحياتي،،،

الرئيس التنفيذي

عبدالله بن سعود الحماد

الالتزامات بموجب الأنظمة واللوائح المتعلقة بتنفيذ العقوبات المالية المستهدفة:

1. الفحص في قوائم العقوبات:

1.1 قبل التعاقد: ينبغي على الوسطاء العقاريين فحص جميع العملاء والمستفيدين وذلك بالرجوع للقوائم الأممية والقوائم الوطنية المحدثة قبل إقامة علاقة عمل أو تنفيذ أي معاملة نيابة عن أي عميل، وينطبق هذا الالتزام على أي شخص طبيعي أو اعتباري يتواجد على أرض المملكة أو تحت سلطتها القضائية على حدٍ سواء، والتنسيق مع الجهة المعنية بالإدراج لإشعارها بوجود محاولة طلب خدمات من شخص مدرج وكذلك عند وجود أي استفسارات ذات صلة.

1.2تحديثات القوائم: ينبغي على الوسطاء العقاريين وضع إجراءات تضمن المتابعة الدورية والمستمرة للتحديثات التي تتم على القوائم الأممية والوطنية فور صدورها، وفحص قوائم البيانات الداخلية بالمقارنة مع هذه القوائم. ويجب تطبيق العقوبات المالية المستهدفة دون تأخير خلال مدة لا تزيد عن (٢٤) ساعة من وقت إدراج أي من الأشخاص بما يشمل العملاء الحاليين والجدد والمستفيدين الحقيقين كجزء من متطلبات ضمان استمرارية الالتزام.

1.3النهج القائم على المخاطر: ينبغي على الوسطاء العقاريين تطبيق نهج قائم على تحليل المخاطر فيما يتعلق بدورية وعمق الفحص، وأن تشمل المحددات – على سبيل المثال وليس للحصر- ما يلي:

١) ملف تعريف العميل (مثل الجنسية، والقطاع، وهيكل الملكية، وطبيعة العميل).

٢) خصائص المعاملة (مثل الحجم، ودرجة التعقيد، والموقع الجغرافي للطرف الآخر).

٣) نقاط الضعف المعروفة في القطاع.

٤) طبيعة الخدمة المقدمة.

في حال تعلق الأمر بأشخاص اعتبارية أو ترتيبات قانونية (مثل: الأوقاف)، يجب على الوسطاء العقاريين اتخاذ خطوات معقولة لتحديد وفحص المستفيدين الحقيقين أو المديرين أو الممثلين القانونيين ذوي الصلة خصوصا في الحالات عالية المخاطر حسب طبيعة القطاع.

1.4أدوات وعمليات الفحص: ينُصح الوسطاء العقاريين باستخدام أدوات فحص مؤتمتة أو شبه مؤتمتة حيثما أمكن، أخذاً بالاعتبار حجم القطاع وطبيعته. يمكن استخدام عمليات الفحص اليدوية إذا كانت فعّالة، مع تنفيذها وتوثيقها بشكل منتظم. ويجب على الوسطاء العقاريين الاحتفاظ بأدلة على نتائج ومخرجات الفحص، بما في ذلك أي تطابقات حقيقية أو غير قطعية أو إيجابية خاطئة، لمراجعتها من قِبل الجهات الرقابية لاحقًا.

1.5التسجيل في نظام التنبيهات: ينبغي على الوسطاء العقاريين التسجيل في نظام تنبيهات آلي لتسهيل ضمان الإطلاع على تحديثات القوائم ذات الصلة بالعقوبات المالية المستهدفة الأممية أو الوطنية.

2. الأعمال والضوابط القائمة على المخاطر:

2.1 ينبغي على الوسطاء العقاريين تطبيق ضوابط قائمة على المخاطر لمنع التعامل مع أي شخص طبيعي أو اعتباري يتواجد على أرض المملكة أو تحت سلطتها القضائية على حد سواء، بما في ذلك التحقق من الأطراف الأخرى، وتحديد المستفيدين الحقيقيين، ووضع إجراءات داخلية لكشف ومنع التعامل مع الكيانات الخاضعة للعقوبات. ويجب أن تتناسب الضوابط القائمة على المخاطر مع حجم أعمال الوسطاء العقاريين ونوعها ومستوى تعرضها للمخاطر، مع دمجها في عمليات تأهيل العملاء، ومراقبة المعاملات، وعمليات التصعيد.

2.2 على الوسطاء العقاريين وضع إجراءات لتقييم التطابقات المحتملة من خلال القياس المعقول للسجلات الداخلية، وعند الحاجة يتم اللجوء إلى قواعد البيانات مفتوحة المصدر أو التجارية الموثوقة للتحقق من نشاط العملاء وطبيعة المعاملات والأطراف الاخرى.

2.3 على منشآت الوساطة العقارية الكبيرة، التأكد من تعيين موظف داخلي مسؤول عن ضمان الالتزام بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة بتطبيق العقوبات المالية المستهدفة.

2.4 على منشآت الوساطة العقارية الصغيرة، بما في ذلك الممارسين الأفراد، ضمان الالتزام بشكل شخصي بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة بتطبيق العقوبات المالية المستهدفة، بما في ذلك التأكد من الاطلاع والمعرفة بالالتزامات، وتطبيق الضوابط المعقولة، وتوثيق الإجراءات المتخذة والاحتفاظ بسجلات ملائمة.

3. حظر تقديم الأموال أو الموارد بشكل غير مباشر (حظر التعامل والتجميد[1]):

3.1 على الوسطاء العقاريين اتخاذ تدابير معقولة لضمان عدم استخدام خدماتهم لتوفير أموال أو أصول مالية أو موارد اقتصادية، بشكل مباشر أو غير مباشر، لأي شخص طبيعي أو اعتباري يتواجد على أرض المملكة أو تحت سلطتها القضائية على حد سواء أو لصالح جماعة أو منظمة مدرجة أممياً أو وطنياً استناداً إلى قرارات مجلس الأمن، أو لصالحهم، بما في ذلك من خلال وسطاء أو أشخاص يعملون نيابةً عنهم أو بتوجيه منهم.

3.2 على الوسطاء العقاريين تجنب تسهيل المعاملات التي قد تُؤدي إلى التحايل على العقوبات من خلال هياكل ملكية معقدة، أو ترتيبات غير رسمية، أو شركات صورية.

3.3دعمًا لهذه الالتزامات، ينبغي على الوسطاء العقاريين الالتزام بما يلي:

أ. إجراء تدقيق مُشدد على العملاء والمعاملات المتضمنة الدول مرتفعة المخاطر أو قطاعات مُعرّضة للتهرب من العقوبات.

ب. تقييم هياكل الملكية والسيطرة للعملاء للكشف عن أي روابط خفية أو غير مباشرة مع الأشخاص أو الكيانات المدرجة، وخاصةً في الترتيبات القانونية -مثل الأوقاف- المُعقدة في ترتيباتها.

---

١. تمت الإشارة لتعريف التجميد في الآليات الصادرة من اللجنة الدائمة لمكافحة الإرهاب وتمويله

ت. الامتناع عن إجراء معاملات يكون فيها مصدر الأموال أو هوية الطرف الآخر أو وجهتها غير واضحه أو لا يُمكن التحقق منها بشكل معقول.

عند تحديد تطابق مؤكد أو مشتبه به بشكل معقول مع شخص طبيعي أو اعتباري مُدرج أمنياً أو وطنياً ، يجب على الوسطاء العقاريين التقييم فورًا بناءً على المعلومات والسجلات الداخلية المتاحة للتأكد مما إذا كان الشخص أو الكيان هو المُدرج بالفعل، وفي حال التأكد، القيام بالآتي:

أ. إيقاف أي علاقة عمل أو معاملة جارية أو مخطط لها تتعلق بالشخص أو الكيان المُدرج.

ب. تجميد أي أموال أو أصول مالية أو موارد اقتصادية مملوكة أو خاضعة لسيطرة الشخص أو الكيان المُدرج، بشكل مباشر أو غير مباشر، دون تأخير خلال مدة لا تزيد عن (٢٤) ساعة من وقت الإدراج، بما في ذلك الأصول المملوكة بشكل مشترك مع أطراف ثالثة وعدم التصرف فيها وذلك في حال كانت هذه الأموال تودع أو تحول من حسابات الوسيط العقاري.

ت. الامتناع عن إتاحة أي أموال أو أصول مالية أو موارد اقتصادية للشخص أو الكيان المدرج أو لصالحه، سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر.

ث. الإبلاغ عن الحالة إلى اللجنة الدائمة لمكافحة الإرهاب وتمويله أو اللجنة الدائمة المعنية بتطبيق قرارات مجلس الأمن الصادرة وفق الفصل السابع من ميثاق الأمم المتحدة – بحسب الحال- دون تأخير باستخدام قنوات التواصل المُحددة.

ج. الامتناع عن إخطار أو تنبيه الشخص المدرج أو أي طرف ثالث بشأن التجميد أو نية تنفيذ إجراءات التجميد قبل تنفيذها فعلياً ("عدم التنبيه").

في حال تعذر تأكيد التطابق فورًا، ينبغي على الوسطاء العقاريين تطبيق تجميد احترازي إذا كانت هناك أسباب معقولة للشك، وطلب التوجيه من الجهة الرقابية أو الجهة المختصة ذات الصلة.

جميع الوسطاء العقاريين بغض النظر عن حجمهم، ملزمين باتخاذ هذه التدابير. وعند الاقتضاء، يجوز لمنشآت الوساطة العقارية متناهية الصغر والممارسين الأفراد، تكييف آليات التنفيذ الخاصة بها بما يتماشى مع حجم وتعقيد عملياتها، شريطة الوفاء بجميع التزامات التجميد والإبلاغ بالكامل ودون تأخير.

4 . الالتزامات بالإشعار:

4.1ينبغي الإشعار عن التطابقات المؤكدة إلى اللجنة الدائمة لمكافحة الإرهاب وتمويله أو اللجنة الدائمة المعنية بتطبيق قرارات مجلس الأمن الصادرة وفق الفصل السابع من ميثاق الأمم المتحدة – بحسب الحال– فور تحديدها.

4.2 تقديم بلاغات عن الأنشطة المشبوهة إلى الجهة المختصة ذات الصلة عند وجود اشتباه في التهرب من العقوبات، أو محاولة تقديم أموال أو خدمات بشكل غير مباشر لشخص أو كيان مدرج، أو أي انتهاكات أخرى للالتزامات بموجب الأنظمة واللوائح المتعلقة بتنفيذ العقوبات المالية المستهدفة.

4.3التعاون الكامل مع الجهات الرقابية المعنية بالوسطاء العقاريين في أي عملية تحقق من المعلومات المُقدمة. ويجب على الوسطاء العقاريين ضمان وجود إجراءات داخلية لتوثيق وتصعيد التطابقات أو المخاوف بكفاءة، حتى في المنشآت متناهية الصغر أو التي يعمل فيها ممارس واحد فقط، بما يتناسب مع الحجم والإمكانات.

5. تحديث إطار الالتزام:

5.1تحديث أطر وسياسات وضوابط الالتزام الداخلية للوسيط العقاري لتعكس الالتزامات الواردة في هذا التعميم.

5.2يجب أن تشمل هذه الأطر توزيع المسؤوليات داخل المنشأة، وجهوداً دورية لتوعية الموظفين، وآلية لتنفيذ تحديثات قائمة العقوبات دون تأخير.

5.3 الاحتفاظ بسجلات أساسية لإجراءات الالتزام، مثل فحص العملاء، وتحديثات قوائم العقوبات، وأي مؤشرات تحذيرية يتم تحديدها، وذلك لإثبات فعالية تنفيذ التزامات العقوبات المالية المستهدفة.

5.4 يجب أن يتناسب حفظ السجلات مع حجم وطبيعة أعمال الوسطاء العقاريين، مع ضرورة تمكين المراجعة بأثر رجعي وفي الوقت المناسب في حال وجود أي استفسار من الجهات الرقابية.

5.5 يجب الاحتفاظ بسجلات إجراءات الالتزام بأحكام الأنظمة واللوائح المتعلقة بتنفيذ العقوبات المالية المستهدفة لمدة لا تقل عن عشر (١٠) سنوات من تاريخ المعاملة ذات الصلة، أو فحص العملاء، أو قرار الالتزام. وفي حال تطلبت اللوائح الخاصة بقطاعات محددة فترة احتفاظ أطول، يجب على الوسطاء العقاريين الالتزام بالإطار الزمني الأطول المعمول به.

6.آثارعدم الالتزام:

يؤدي عدم الالتزام بالمتطلبات المشار إليها أعلاه إلى اتخاذ إجراءات رقابية، أو جزاءات إدارية مثل الإنذار وإصدار أمر بالالتزام بتعليمات محددة، أو تعليق الترخيص أو إلغاؤها، أو غيرها من الإجراءات والجزاءات، وفقًا للأنظمة واللوائح ذات العلاقة.