وزارة الإسكان والتخطيط العمراني

قــرار وزاري

رقم ١١٣ / ٢٠٢١

بإصدار لائحة الرقابة على مكاتب وشركات الوساطة في المجالات العقارية والمطورين العقاريين في شأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

استنادا إلى قانون تنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٦/٧٨،

وإلى قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٣٠/ ٢٠١٦،

وإلى نظام حساب الضمان لمشروعات التطوير العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٨/٣٠،

وإلى المرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٠/٩٣ بتعديل مسمى وزارة الإسكان إلى وزارة الإسكان والتخطيط العمراني وتحديد اختصاصاتها واعتماد هيكلها التنظيمي،

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة.

تقــرر

المادة الأولـــى

يعمل بلائحة الرقابة على مكاتب وشركات الوساطة في المجالات العقارية والمطورين العقاريين في شأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، المرفقة.

المادة الثانيــة

على مكاتب وشركات الوساطة في المجالات العقارية والمطورين العقاريين توفيق أوضاعهم طبقا لأحكام اللائحة المرفقة خلال مدة لا تزيد على (٣) ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بها.

المادة الثالثــة

يلغى كل ما يخالف اللائحة المرفقة أو يتعارض مع أحكامها.

المادة الرابعة

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر في: ٢٦ من ذي القعدة ١٤٤٢هـ

الموافــق: ٦ من يوليـــــو ٢٠٢١م

د . خلفـان بن سعيد بن مبارك الشعيلي
وزيـــر الإسكـان والتخطيـط العمراني

لائحة الرقابة على مكاتب وشركات الوساطة في المجالات العقارية والمطورين العقاريين في شأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يكون للكلمات والعبارات الواردة بها المعنى ذاته المنصوص عليه في قانون تنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية وقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ونظام حساب الضمان لمشروعات التطوير العقاري المشار إليها، كما يكون للكلمات والعبارات الآتية المعنى المبين قرين كل منها ما لم يقتض سياق النص معنى آخر:

الوزارة:

وزارة الإسكان والتخطيط العمراني.

الوزير:

وزير الإسكان والتخطيط العمراني.

القانون:

قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

اللجنة:

اللجنة الوطنية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

المركز:

المركز الوطني للمعلومات المالية.

المديرية:

المديرية العامة للتطوير العقاري في الوزارة.

الدائرة:

دائرة تنظيم المكاتب والوسطاء العقاريين في الوزارة.

القسم:

قسم مراقبة غسل الأموال في الوزارة.

الفاتف:

مجموعة العمل المالي (FATF)، وهي منظمة حكومية دولية تأسست سنة ١٩٨٩م، مقرها مدينة باريس في فرنسا، وتهدف لمكافحة جرائم غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

الشخص:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري.

الأشخاص المعرضون للمخاطر:

كل من شغل أو يشغل إحدى الوظائف العليا كالسياسيين والقضاة وعلماء الدين والدبلوماسيين وأعضاء السلطة التشريعية ورؤساء الجمعيات المهنية والخيرية والنقابات العمالية والفنانين وغيرهم من الشخصيات العامة، وأفراد عائلاتهم والمقربين منهم.

العميل:

البائع والمشتري والمتعاملون مع مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين المرخصين وفقا لأحكام القانون.

المادة (٢)

تسري أحكام هذه اللائحة على:

١ - الوسطاء والوكلاء العقاريين.

٢ - مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين المرخصين العاملين في السلطنة، وفروعهم الخارجية، والشركات التابعة لهم والموجودة خارج السلطنة، بالقدر الذي تسمح به القوانين والأنظمة السارية في الدول العاملة بها، وفي حال اختلاف متطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في تلك الدول، يتم تطبيق المعايير الأشد، ويتعين على المكتب وشركة الوساطة والمطور العقاري إعلام الدائرة بالموانع والقيود التي تحد من تطبيق هذه اللائحة.

المـادة (٣)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين الالتزام بالآتي:

١ - اتخاذ الإجراءات اللازمة لتحديد مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب في أعمالهم، وتقييمها وفهمها بمراعاة: مخاطر العملاء، والدول أو المناطق الجغرافية، والمنتجات والخدمات والعمليات، وقنوات تقديم الخدمات، واتخاذ كافة الإجراءات التي من شأنها الحد من تلك المخاطر ومراقبتها وضبطها على نحو فعال، بما يحقق الآتي:

أ - وجود وتطبيق معايير كفاءة عالية عند تعيين الموظفين.

ب - وجود برنامج لتدريب الموظفين بشكل مستمر، وإطلاعهم على كافة جوانب ومتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتطورات والتقنيات الحديثة بشأنها، بما يضمن كشف المعاملات المشبوهة والأنشطة ذات الصلة بجرائم غسل الأموال أو تمويل الإرهاب، والجرائم الأصلية المرتبطة بها، وبيان الإجراءات التي يتعين اتباعها في تلك الحالات.

ج - وجود نظام تدقيق فعال للتحقق من مدى الالتزام بالسياسات والإجراءات والأنظمة وعمليات الرقابة الداخلية والتأكد من أن هذه التدابير فعالة ومتوافقة مع متطلبات نظم مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وفقا لأحكام القانون وهذه اللائحة.

٢ - توثيق عمليات تقييم المخاطر.

٣ - القيام بدراسة تقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب في مجال عملهم، بما في ذلك المخاطر المتعلقة بتطوير المنتجات والتقنيات الحديثة، والاحتفاظ بالدراسة والمعلومات المتعلقة بها بشكل مكتوب وتحديثها دوريا وتوفيرها للجهات المختصة عند الطلب.

٤ - وضع وتطبيق تدابير معززة للعناية الواجبة في حالة المخاطر العالية، ويجوز لهم وضع وتطبيق تدابير مخففة للعناية الواجبة في حالة المخاطر المنخفضة، شريطة عدم وجود اشتباه في عمليات غسل الأموال أو تمويل الإرهاب.

٥ - إبلاغ المركز عن المعاملات التي تعادل أو تتجاوز قيمتها الحد الذي تحدده الوزارة.

المـادة (٤)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين الالتزام باتخاذ متطلبات العناية الواجبة في أعمالهم، وخصوصا الآتي:

١ - بذل العناية الواجبة للتعرف على هوية العميل وأوضاعه القانونية ونشاطه والغرض من علاقة العمل وطبيعتها والمستفيد الحقيقي من هذه العلاقة، إن وجد، والتحقق منها، ولهم في سبيل ذلك الاطلاع على الوثائق الرسمية اللازمة.

٢ - عدم تقديم أي خدمات لأشخاص بحسابات مجهولة الهوية، أو بأسماء مستعارة أو وهمية، أو بأرقام أو رموز سرية.

٣ - التحقق من أن العميل ليس من الأشخاص والكيانات المدرجة على قوائم الحظر الأممية الصادرة بموجب قرارات مجلس الأمن الدولي أو قائمة الحظر المحلية.

المـادة (٥)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين عند القيام بإجراءات التعرف على هوية العميل والمستفيد الحقيقي وفقا للمادة (٤) من هذه اللائحة، إذا كان شخصا طبيعيا، مراعاة الآتي:

١ - طلب البيانات الكاملة للعميل والمستفيد الحقيقي متضمنة اسمه كاملا وتاريخ ومكان ولادته وجنسيته وطبيعة عمله وعنوان إقامته الدائم ورقم هاتفه، والرقم المدني بالنسبة للعمانيين ورقم بطاقة الإقامة وجواز السفر بالنسبة للأجانب، وأي معلومات أو وثائق أخرى ضرورية، بالإضافة إلى نموذج التفويض أو التخويل، إن وجد.

٢ - استيضاح الغرض من علاقة العمل وطبيعتها.

٣ - الاطلاع على الوثائق الرسمية الأصلية أو صورة طبق الأصل عنها مصدقة لأي شخص يعمل بالنيابة عن العميل والتحقق منها، مع الاحتفاظ بنسخة من الوكالة سارية المفعول ومن أي وثيقة قد تفيد في التعرف على هوية العميل والمستفيد الحقيقي.

٤ - بالنسبة لناقصي أو عديمي الأهلية، يجب التثبت من شخصيتهم ومدى أهليتهم، وصفة من يقوم مقامهم ومدى سلطتهم في تمثيلهم وإجراء التصرفات باسمهم ونيابة عنهم، والاطلاع على الوثائق الرسمية الأصلية أو صورة طبق الأصل مصدقة، مع الاحتفاظ بنسخة من السند الذي تمت بموجبه المعاملة، كسند الوصاية أو الوكالة، بحسب الأحوال.

المادة (٦)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين عند القيام بإجراءات التعرف على هوية العميل والمستفيد الحقيقي وفقا للمادة (٤) من هذه اللائحة، مراعاة الآتي:

١ - طلب بيانات التعرف على هوية الشخص الاعتباري أو الترتيب القانوني متضمنة الاسم والشكل القانوني وأسماء المالكين وعناوينهم وحصص الملكية وعنوان المركز الرئيسي ورقم الهاتف وطبيعة العمل ونوع النشاط الذي يمارسه ومقدار رأس المال وتاريخ ورقم السجل التجاري وأسماء الأشخاص المفوضين بالتوقيع وجنسياتهم وأرقام هواتفهم والغرض من علاقة العمل وطبيعتها وأسماء الأشخاص المعنيين الذين يشغلون وظائف الإدارة العليا، وأي معلومات أو وثائق أخرى ضرورية لإتمام عملية التعرف، والاحتفاظ بها وتحديثها أولا بأول في السجلات.

٢ - الحصول على الوثائق الرسمية أو نسخ مصدقة عنها المتعلقة بتأسيس الشخص الاعتباري أو الترتيب القانوني وتسجيله لدى الجهات المختصة كعقد التأسيس والنظام الأساسي والشهادات الصادرة من وزارة التجارة والصناعة وترويج الاستثمار ووزارة التنمية الاجتماعية والشهادات الصادرة عن غرفة تجارة وصناعة عمان أو أي جهة أخرى صاحبة اختصاص، على أن تكون سارية المفعول، بالإضافة إلى ضرورة الحصول على شهادة رسمية صادرة عن الجهات المختصة ومصادق عليها بالطرق الرسمية بالنسبة للتصديقات فيما يخص الوثائق الخارجية إذا كان الشخص الاعتباري أو الترتيب القانوني مسجلا في الخارج.

٣ - الحصول على نسخ من التفويضات الصادرة عن الشخص الاعتباري أو الترتيب القانوني للأشخاص الطبيعيين الذين يمثلونه والغاية من علاقة العمل وطبيعتها والتأكد من أن التفويضات صادرة عن صاحب الصلاحية الأصلي، وطبيعة علاقتهم بالشخص الاعتباري والتعرف على هوية الشخص الطبيعي المفوض والمستفيد الحقيقي -إن وجد- وفقا لإجراءات التعرف على هوية العميل المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة والتحقق من عدم وجود مانع قانوني يحول دون التعامل معهم ، والحصول على نماذج من توقيعاتهم، شريطة أن تكون تلك التفويضات مصادقا عليها من جهات الاختصاص المعتمدة.

٤ - الحصول على معلومات حول الأحكام التي تنظم عمل الشخص الاعتباري أو الترتيب القانوني بما في ذلك هيكل الملكية والإدارة المسيطرة عليه والأحكام المنظمة لاتخاذ القرارات الملزمة، وذلك وفقا لقرارات مجالس الإدارة وطبقا لضوابط تملك الشركات للعقار في السلطنة.

المادة (٧)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين عند القيام بإجراءات التعرف على هوية العميل والمستفيد الحقيقي وفقا للمادة (٤) من هذه اللائحة، إذا كان جمعية أو هيئة غير هادفة لتحقيق الربح، مراعاة الآتي:

١ - طلب بيانات التعرف على الهوية كالاسم، والشكل القانوني، وقرار الإشهار، وعنوان المقر، ونوع النشاط، وتاريخ التأسيس، وأسماء المفوضين بالتعامل وجنسياتهم، وأرقام الهواتف، والغرض من التعامل، ومصادر الدخل أو التمويل، وأسماء الأشخاص المعنيين الذي يشغلون وظائف الإدارة العليا فيه، بالإضافة إلى أي معلومات أخرى ضرورية.

٢ - الحصول على المستندات الدالة على وجود تفويض من الجمعية أو الهيئة غير الهادفة لتحقيق الربح للأشخاص الطبيعيين المفوضين في التعامل على الحساب، بالإضافة إلى ضرورة التعرف على هوية المفوض بالتعامل طبقا لإجراءات التعرف على هوية العميل المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة.

المـادة (٨)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين بعد القيام بإجراءات التعرف على هوية العميل والمستفيد الحقيقي الالتزام بالآتي:

١ - اتخاذ الإجراءات اللازمة للتحقق من صحة الوثائق والبيانات والمعلومات التي قدمها العميل من خلال مصادر محايدة وموثوقة، ومنها الاتصال بالجهات المختصة والرجوع إلى المواقع الإلكترونية الأخرى للجهات المصدرة للمستندات والوثائق.

٢ - تحديث الوثائق والبيانات والمعلومات التي يتم الحصول عليها بموجب إجراءات العناية الواجبة والتحقق من أنها ملائمة وكافية، وبالأخص المتعلقة بفئات العملاء وعلاقات العمل مرتفعة المخاطر، وإجراء المتابعة المستمرة بشأن علاقات العمل والتدقيق في العمليات التي يتم إجراؤها طوال فترة علاقة العمل لضمان اتساق هذه العمليات مع ما يعرف عن عميله ونمط نشاطه وطبيعة المخاطر، بما في ذلك مصدر الأموال ومقارنتها مع نظرائه في نفس النشاط أو ممن يقعون في ذات درجة المخاطر، وتسجيل جميع البيانات المتعلقة بذلك.

٣ - الحصول من العميل على إقرار خطي يحدد فيه هوية المستفيد الحقيقي من العملية المراد إجراؤها ومقارنتها بالبيانات والمعلومات والوثائق الرسمية، وله في سبيل ذلك طلب أي معلومات أو وثائق يراها ضرورية، ومنها الآتي:

أ - إذا كان العميل من الأشخاص الاعتبارية، فيجب طلب الحصول على هوية الشخص الطبيعي الذي يملك حصة ملكية مسيطرة فعلية، واتخاذ إجراءات معقولة للتحقق من تلك الهوية.

ب - إذا كان العميل من الترتيبات القانونية، فيجب طلب الحصول على هوية الموصي أو الوصي أو الولي - حسب الأحوال - والمستفيدين الحقيقيين.

ج - إذا كان العميل من الجمعيات أو الهيئات غير الهادفة للربح، فيجب التحقق من صحة الهوية والكيان القانوني من خلال المستندات الرسمية وما تتضمنه من معلومات كالشهادات الصادرة عن وزارة التنمية الاجتماعية أو أي جهة أخرى مختصة، وفيما إذا كان مصرحا لها بالعمل في السلطنة أو قبول التبرعات والمنح من جهات محلية أو خارجية، وكذلك الرجوع إلى الموقع الإلكتروني لسجل الجمعيات والهيئات، بما في ذلك التحقق من العنوان من خلال الحصول على نسخة من عقد الإيجار، وفواتير الخدمات العامة، وزيارة المقر.

المادة (٩)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين اتخاذ إجراءات التحقق من هوية العميل والمستفيد الحقيقي وفقا لأحكام القانون وهذه اللائحة قبل وخلال إقامة علاقة العمل أو تنفيذ العمليات للعميل الذي لا تربطه بهم علاقة مستمرة، واستثناء من ذلك يجوز تأجيل استكمال عملية التحقق من هوية العميل أو المستفيد الحقيقي، شريطة:

١ - أن يكون التأجيل ضروريا لعدم إعاقة السير الطبيعي للعمل.

٢ - أن تكون مخاطر غسل الأموال أو تمويل الإرهاب مدارة بفاعلية.

وبالإضافة إلى ذلك، يمكن أن يكون التأجيل من خلال وضع حدود لعدد ونوع وقيمة العمليات التي يتم تنفيذها قبل استكمال أو إتمام إجراءات التحقق، شريطة تضمين ذلك في إجراءات العمل المعتمدة لدى المكتب أو الشركة أو المطور العقاري.

المادة (١٠)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين إذا لم يتمكنوا من القيام بإجراءات العناية الواجبة عند القيام بأي عمل من أعمال الوساطة وفقا لأحكام القانون وهذه اللائحة، إبلاغ المركز فورا بذلك على النموذج المعد من المركز لهذا الغرض.

المـادة (١١)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين عند وجود اشتباه لديهم لأسباب منطقية بارتباط العملية بجريمة غسل أموال أو تمويل إرهاب، أو أن إجراء متطلبات العناية الواجبة سوف يؤدي إلى تنبيه العميل، إبلاغ المركز بذلك فورا على النموذج المعد من المركز لهذا الغرض.

المـادة (١٢)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين وضع واعتماد إجراءات لإدارة المخاطر فيما يتعلق بالظروف التي يمكن فيها للعميل الاستفادة من علاقة العمل قبل إتمام عملية التحقق من هوية العميل والمستفيد الحقيقي، المنصوص عليها في المادة (٩) من هذه اللائحة، ومن تلك الإجراءات وضع قيود على عدد وأنواع وقيمة العمليات التي يمكن القيام بها، ومراقبة العمليات المعقدة.

المـادة (١٣)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين تطبيق إجراءات العناية الواجبة المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة تجاه عملائهم المرتبطين معهم بعلاقات عمل قبل نفاذ أحكام هذه اللائحة، وذلك وفقا لما يحدده القسم.

المـادة (١٤)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين اتخاذ إجراءات العناية الواجبة تجاه العميل وذلك في الحالات الآتية:

١ - قبل إنشاء علاقة العمل.

٢ - قبل تنفيذ أي معاملة لصالح العميل الذي لا تربطه بهم علاقة عمل قائمة، تساوي قيمتها أو تزيد على الحد الذي تقرره الوزارة، سواء تمت المعاملة على مرحلة واحدة أو على عدة مراحل مرتبطة.

٣ - عند الشك في دقة المستندات والبيانات التعريفية التي قدمها العميل، أو عدم كفايتها.

٤ - عند الاشتباه في وجود عملية غسل الأموال أو تمويل الإرهاب، بغض النظر عن قيمة المعاملة أو انطباق إجراءات العناية الواجبة المخففة عليها.

المـادة (١٥)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين اتخاذ متطلبات العناية المشددة في التعرف على هوية العميل ونشاطه، ووضع السياسات والإجراءات اللازمة لتقييم المخاطر عند القيام بأي من العمليات الآتية:

١ - العمليات التي تتم مع أشخاص ينتمون أو يوجدون في دول لا تطبق أنظمة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بشكل كاف.

٢ - العمليات المعقدة والكبيرة وغير الاعتيادية، وأنماط المعاملات غير العادية التي ليس لها أغراض اقتصادية مشروعة وواضحة، أو لا تتفق مع ملف العميل.

٣ - عمليات البيع أو الشراء المباشرة أو غير المباشرة التي لا تتم وجها لوجه مع العميل، والعمليات التي تتم من خلال الوسائل والأدوات الإلكترونية.

٤ - عمليات البيع أو الشراء أو الوكالات التي تتم من خلال العملاء غير المقيمين.

٥ - العمليات التي تتم من الأشخاص الطبيعيين والأشخاص الاعتباريين أو الترتيبات القانونية في الدول ذات المخاطر المرتفعة المحددة من قبل الفاتف.

٦ - أي عملية أخرى تحددها الوزارة أو يرى المكتب أو الشركة أنها تشكل مخاطر مرتفعة لعمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

المـادة (١٦)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين في الأحوال المنصوص عليها في المادة (١٥) من هذه اللائحة، القيام بالمتابعة المستمرة المشددة لعلاقة العمل بما يتناسب مع درجة المخاطر في التعرف على العميل ونشاطه، وذلك بإجراء التحليل والدراسات اللازمة للتحقق من مصادر أموال وثروات العملاء والمستفيدين الحقيقيين، واتخاذ الإجراءات اللازمة للوقوف على خلفية الظروف المحيطة بأي من علاقات العمل والعمليات التي تتم وأغراضها، وأي إجراءات أخرى ضرورية للتحقق من طبيعة العملية، بالإضافة إلى متطلبات العناية الواجبة المذكورة في هذه اللائحة.

المـادة (١٧)

يجوز لمكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين وفقا لما تحدده الجهات المختصة، اتخاذ متطلبات العناية الواجبة المخففة في الحالات أو العمليات أو بالنسبة للعملاء الذين يتم تصنيفهم على أنهم يشكلون مخاطر منخفضة لعمليات غسل الأموال أو تمويل الإرهاب، وذلك عند تحديد هوية العميل والمستفيد الحقيقي والتحقق منها وفقا لدراسة المخاطر، وفي جميع الأحوال لا يجوز اتباع إجراءات العناية الواجبة المخففة في حال الاشتباه بعمليات غسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو في حال وجود ظروف ترجح انطواءها على مخاطر مرتفعة.

المـادة (١٨)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين اتخاذ تدابير العناية الواجبة المشددة تجاه العملاء فيما يتعلق بالأشخاص المعرضين للمخاطر وأفراد عائلاتهم والأشخاص المقربين منهم، على أن تشتمل هذه التدابير، بالإضافة إلى تدابير العناية الواجبة الواردة في هذه اللائحة، الآتي:

١ - وضع الأنظمة الملائمة لإدارة المخاطر لتحديد ما إذا كان العميل أو المستفيد الحقيقي من الأشخاص المعرضين للمخاطر، والحصول على موافقة القسم قبل بداية علاقة العمل مع هؤلاء الأشخاص أو الاستمرار فيها بالنسبة للعملاء الحاليين.

٢ - اتخاذ إجراءات وتدابير مناسبة لتحديد مصدر ثروة أو أموال العملاء أو المستفيدين الحقيقيين المحددين كالأشخاص المعرضين للمخاطر.

٣ - القيام بالمتابعة المستمرة المشددة لعلاقة العمل معهم.

المـادة (١٩)

دون الإخلال بالمسؤولية الخاصة بتدابير العناية الواجبة تجاه العملاء، يجوز لمكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين الاستعانة بأطراف ثالثة من أجل تنفيذ الالتزامات الخاصة بالتحقق من هوية العميل والمستفيد الحقيقي المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة، شريطة استيفاء الآتي:

١ - التحقق من تطبيق الطرف الثالث للالتزامات المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة كمتطلبات العناية الواجبة تجاه العملاء ومتطلبات الرقابة والاحتفاظ بالسجلات مع مراعاة المعلومات المتوفرة حول مستوى المخاطر في البلد الذي ينتمي إليه.

٢ - التحقق من خضوع الطرف الثالث للتنظيم والرقابة والإشراف، ومن مدى التزامه بتشريعات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في البلد الذي ينتمي إليه، ومن أن لديه سياسة مطبقة وضوابط كافية في هذا المجال، واتخاذ ما يلزم من إجراءات للتحقق فيما إذا تم اتخاذ أي إجراء بحقه بهذا الخصوص مع توفير الوثائق المثبتة لذلك.

٣ - ضمان توفير نسخ من بيانات التعرف على هوية العميل وغيرها من المستندات ذات العلاقة بمتطلبات العناية الواجبة تجاه العملاء من قبل الطرف الثالث حال طلبها منه دون تأخير.

المادة (٢٠)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين الاحتفاظ بكافة السجلات والمستندات والوثائق والمعلومات والبيانات المتعلقة بكل ما ينجزونه من معاملات محلية ودولية وتحديثها، ومن بينها تلك المتعلقة بإجراءات العناية الواجبة بشأن هوية العميل والمستفيد الحقيقي، والمتضمنة إجراءات تقييم المخاطر ونتائج أي تحليل يتم إجراؤه، وذلك لمدة (١٠) عشر سنوات على الأقل من تاريخ تنفيذ المعاملة أو انتهاء علاقة العمل مع العميل، بحسب الأحوال.

المادة (٢١)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين موافاة المركز والوزارة بما تطلبه من سجلات ومستندات ومعلومات، عند طلبها دون تأخير.

المادة (٢٢)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين تعيين مسؤول التزام، مع إخطار القسم والمركز باسمه وبياناته عند تعيينه وعند تغييره.

المـادة (٢٣)

يلتزم مالكو وعاملو المكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورون العقاريون بإبلاغ مسؤول الالتزام فورا عن أي عملية يشتبه بعلاقتها بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب، ويجب على مسؤول الالتزام الآتي:

١ - إبلاغ المركز فورا عن العمليات التي يشتبه بأنها مرتبطة بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب على النموذج المعد من المركز لهذا الغرض، سواء تمت هذه العمليات أم لم تتم، وعليه التعاون مع المركز وتزويده بالسجلات والبيانات والوثائق والمعلومات التي يطلبها.

٢ - إعداد سجلات خاصة بالعمليات التي يشتبه ارتباطها أو علاقتها بغسل أموال أو تمويل إرهاب، تحفظ فيها نسخ من أصل المعلومات والبيانات والوثائق ذات العلاقة، ونسخ من الإبلاغات التي تمت بشأنها.

المـادة (٢٤)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين الالتزام بالآتي:

١ - تدقيق وفحص العمليات غير الاعتيادية لجميع المعاملات المعقدة والكبيرة وتوثيقها وفقا للإجراءات المعتمدة، والاحتفاظ بما تم التوصل إليه من نتائج لمدة لا تقل عن (١٠) عشر سنوات وفقا لأحكام القانون وهذه اللائحة، وإتاحتها للمركز والوزارة عند طلبها.

٢ - التدقيق المستمر على العمليات التي تتم طوال فترة قيام العلاقة وضمان اتساق العمليات التي يتم إجراؤها مع ما يعرفه المكتب عن العميل ونمط نشاطه والمخاطر التي يمثلها بما في ذلك مصدر الأموال.

٣ - التأكد من خضوع الجهات المراد التعامل معها لتعليمات وضوابط مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

٤ - تمكين مسؤول الالتزام من مباشرة اختصاصاته باستقلالية وبما يكفل الحفاظ على سرية المعلومات التي ترد إليه والإجراءات التي يقوم بها، وتمكينه من الاطلاع على السجلات والبيانات للقيام بمهامه، ووضع آلية للتحقق من التزامه بالتعليمات والسياسات والإجراءات الموضوعة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

٥ - اتخاذ الإجراءات اللازمة لإشراك العاملين المعنيين في برامج تدريبية مستمرة في مجال مكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب مع الاحتفاظ بسجلات لكافة البرامج التدريبية التي تمت لمدة لا تقل عن (١٠) عشر سنوات بحيث تشمل أسماء المتدربين ومؤهلاتهم والجهة التي قامت بالتدريب سواء داخل السلطنة أو خارجها، وتعريف العاملين بالآتي:

أ - قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة في هذا الشأن.

ب - الأنماط المشتبه بأنها تقع ضمن عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب، والواردة في دليل الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة الصادر عن المركز.

ج - إجراءات الإبلاغ عن المعاملات التي يشتبه بأنها مرتبطة أو ذات علاقة بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب.

د - السياسات والأسس والإجراءات والضوابط الداخلية المتبعة لمكافحة جرائم غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

هـ - إلزام المحاسب القانوني في العقد المبرم معه بالتحقق من قيامهم بتطبيق أحكام القانون وهذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذا لهما، وبتقييم مدى كفاية السياسات والإجراءات المعتمدة المتعلقة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وتضمين نتائج ذلك في تقريره، وإخطار القسم بأي مخالفات أو أوجه قصور.

المادة (٢٥)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين وضع نظام داخلي مناسب يتضمن السياسات والأسس والإجراءات والضوابط الداخلية الواجب توافرها لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بناء على درجة المخاطر وحجم العمل، على أن يتضمن الآتي:

١ - سياسة واضحة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب معتمدة من الإدارة العليا مع تحديثها باستمرار، تتضمن إجراءات تفصيلية مكتوبة لمكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب والإبلاغ عنها، يراعى فيها تحديد دقيق للواجبات والمسؤوليات بما يتفق مع أحكام قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وأحكام هذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذا لهما.

٢ - آلية مناسبة معتمدة من الإدارة العليا للتحقق من الالتزام بأحكام قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتعليمات والقرارات الصادرة تنفيذا له.

٣ - الإجراءات التي تكفل فحص أنظمة الضبط والرقابة الداخلية للتأكد من فعاليتها في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، واقتراح ما يلزم لاستكمال أي نقص بها أو ما تحتاجه من تحديث وتطوير لزيادة كفاءتها وفاعليتها.

٤ - الأسس اللازمة لتصنيف العملاء حسب درجة المخاطر في ضوء ما يتاح للمكتب من وثائق ومعلومات وبيانات.

٥ - إجراءات العناية الواجبة والعناية المشددة للعملاء وفقا لأحكام القانون وهذه اللائحة.

٦ - إجراءات الاحتفاظ بالسجلات والمستندات والمعلومات والبيانات المتعلقة بالعناية الواجبة بشأن العملاء.

المادة (٢٦)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين إنشاء وحدة تدقيق داخلية من كادر مستقل ومؤهل لتقييم مدى الالتزام بالسياسات والضوابط الداخلية في الشركة والإجراءات المتبعة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

المادة (٢٧)

يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين وضع سياسات وإجراءات لتبادل المعلومات المطلوبة لأغراض العناية الواجبة تجاه العملاء وإدارة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتوفير ضمانات كافية بشأن سرية تبادل المعلومات.

المادة (٢٨)

يحظر الإفصاح للعميل أو المستفيد الحقيقي أو أي طرف آخر عن إبلاغ المركز أو نية إبلاغه بالمعاملات المشبوهة أو المعلومات والبيانات المتعلقة بها أو التحقيقات الجارية بشأنها، وذلك بأي وسيلة وبأي طريقة كانت، مباشرة أو غير مباشرة.

المـادة (٢٩)

يحظر على كل من اطلع أو علم بحكم عمله بطريق مباشر أو غير مباشر على أي معلومات أو بيانات تم تقديمها أو تبادلها بموجب أحكام القانون وهذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذا لهما، إفشاء أي من هذه المعلومات أو البيانات، أو الإفصاح عنها بأي طريقة كانت إلا لأغراض تنفيذ القانون وهذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذا لهما.

المـادة (٣٠)

دون الإخلال بأحكام القانون وهذه اللائحة، يجب على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين تنفيذ الالتزامات الواردة في القرارات الدولية ذات الصلة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب واجبة النفاذ بما في ذلك القرارات الصادرة تحت الفصل السابع من ميثاق الأمم المتحدة والتي يتم إبلاغهم بها من قبل الجهات المختصة.

المـادة (٣١)

إذا كان مكتب أو شركة الوساطة العقارية والمطور العقاري ضمن مجموعة مالية، فيجب على المجموعة المالية، بالإضافة إلى الالتزامات المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة بالنسبة لمكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين، تطبيق برامج لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على مستوى المجموعة ككل، بما فيها الفروع والشركات التي تمتلك المجموعة أغلبية فيها، مع الأخذ في الاعتبار مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وحجم الأعمال.

المـادة (٣٢)

يتولى القسم اختصاصاته المحددة قانونا، وعلى الأخص الآتي:

١ - الرقابة والتفتيش والمتابعة على مكاتب وشركات الوساطة العقارية والمطورين العقاريين.

٢ - تلقي تقارير التدقيق المالي المعتمدة نهاية كل عام ميلادي من المكاتب والشركات والمطورين العقاريين والتدقيق عليها، وله أن يطلب ما يراه ضروريا من أوراق ومستندات ومعلومات وسجلات للتحقق من صحة تلك التقارير.

٣ - الموافقة على تعيين أي شخص كمسؤول التزام، ورفض الموافقة على التعيين متى توافرت لديه شبهات متعلقة به، كما يحق له شطب اسم أي مسؤول التزام من سجلاته وطلب تعيين شخص آخر في حال إخلال مسؤول الالتزام بأي من التزاماته المنصوص عليها في القانون أو هذه اللائحة، وذلك دون الإخلال بوجوب إحالته للجهات المختصة حال وجود شبهة جنائية بحقه.

المادة (٣٣)

عند مخالفة أي من مكاتب أو شركات الوساطة العقارية أو المطورين العقاريين لأحكام هذه اللائحة أو القرارات الصادرة تنفيذا لها، يعد القسم محضرا بالمخالفة المرتكبة يرفع للوزير لاتخاذ واحد أو أكثر من التدابير أو الجزاءات المنصوص عليها في المادة (٥٢) من القانون، مع إبلاغ المركز بالتدابير والجزاءات المتخذة، ويجوز نشرها بوسائل النشر المختلفة.