



جمهورية العراق
Republic of Iraq
مكتب مكافحة
غسل الأموال وتمويل الإرهاب
AML / CFT Office



دليل إرشادي في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب عبر قطاع العقارات



دليل إرشادي في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب عبر قطاع العقارات

مقدمة

يعتبر القطاع العقاري من أسهل الطرق وأكثرها انتشاراً في العالم، والذي ينتهجه غاسلي الأموال وممولي الإرهاب لعملياتهم الإجرامية كوسيلة لتحويل الأموال المتحصل عليها من أعمالهم غير المشروعة إلى

Step 1

شراء العقار بسعر 250 مليون دينار



Step 2

بيع العقار بسعر مليار دينار



Step 3

غاسل الأموال استطاع غسل 750 مليون دينار وتحويلها إلى أموال نظيفة



أموال شرعية من خلال شراء العقارات بأسعار تعادل أضعاف أثمانها الحقيقية وبفارق غير مقبول، مما يشير إلى وجود شبهات لعمليات غسل أموال أو تمويل إرهاب، ونظراً لتفشي الجرائم مثال على ذلك لا الحصر (السرقه، الاختلاس، الاحتيال، الرشى، الاتجار بالاثار، الاتجار بالبشر الخ) وغيرها من الجرائم المدرة للأموال، الأمر الذي من شأنه إتاحة القدر الكبير من السيولة لدى المجرمين، مما يدفعهم لشراء العقارات بمبالغ طائلة ودون مساومة، فقد وجد المجرمين فرصة

سائحة لاستغلال قطاع العقارات والشركات والأطراف والأفراد العاملين فيه لتمرير عملياتهم الإجرامية، عبر إجراء العديد من التعاملات من خلاله، سواء لتغطية الجرائم الأصلية والتي تحصلوا منها على الأموال بشكل غير مشروع وإيجاد شكل شرعي من خلال هذه التعاملات ك(التجارة في العقارات)، لتبدو وكأن الأموال متحصلة منها.

الأسباب التي تجعل قطاع العقارات جاذباً لغاسلي الأموال وممولي الإرهاب: -

١. يعتبر بيع أو شراء العقارات معاملة يومية عادية، ويقدم شرحاً بسيطاً ومناسباً لمصدر الأموال في الصفقات.
٢. المعاملات العقارية عادة ما تكون عالية القيمة، مما يسمح للجهات غير المشروعة بغسل مبالغ كبيرة في معاملة واحدة.
٣. غالباً ما تتم المعاملات العقارية بجميع أنواعها بين الشركات الوهمية التي تم إنشاؤها لغرض وحيد هو امتلاك العقارات، هذه الممارسة تجعل من الصعب التعرف على المالك الحقيقي للممتلكات.
٤. سعر العقارات غير ثابت وغير موضوعي إلى حد ما، مما يسمح للجهات غير المشروعة بتضخيم أو تقليص أسعار البيع أو الشراء لتناسب بشكل أفضل مع مخططاتهم.
٥. يتم بيع العقارات في كثير من الأحيان وإعادة بيعها في تتابع سريع إلى حد ما، مما يجعلها أقل إثارة للشك عندما ينخرط المجرم في سلوكيات مماثلة من أجل تغطية الأموال غير الشرعية.

أهمية الدليل:-

نظراً لإمكانية استغلال القطاع العقاري كمظلة لغسل الأموال أو تمويل الإرهاب من خلال الاستثمارات العقارية الكبيرة، والذي يعتبر من القطاعات التقليدية للمعاملات المالية النقدية وغير النقدية وبمبالغ كبيرة، دعا ذلك إلى إتخاذ كافة الإجراءات التي من شأنها ان تُحدد مؤشرات الاشتباه بغسل الأموال وتمويل الإرهاب من خلال قطاع العقارات، وذلك لزيادة المعرفة لدى العاملين في هذا المجال.

مفاهيم عامة :-

- **غسل الأموال:** كل فعل ينطوي على اكتساب أموال أو حيازتها أو التصرف فيها أو نقلها أو إدارتها أو حفظها أو استبدالها أو إيداعها أو استثمارها أو التلاعب في قيمتها أو تحويلها أو أي فعل آخر وكان القصد من هذا الفعل إخفاء أو تمويه مصدرها أو الطبيعة الحقيقية لها أو مكانها أو حركتها أو كيفية التصرف فيها أو ملكيتها أو الحقوق المتعلقة بها أو الحيلولة دون معرفة من ارتكب الجريمة المتحصل منها المال مع العلم بأنها متحصلة من الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات العراقي.
 - **تمويل الإرهاب:** هو ارتكاب أي من الأفعال التالية: تقديم الأموال أو جمعها أو تأمين الحصول عليها أو نقلها بأي وسيلة كانت، سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة، وإن كانت من مصادر مشروعة، لإرهابي أو منظمة أو هيئة أو جمعية أو جماعة إرهابية أو لعمل إرهابي، مع العلم بذلك، سواء استخدمت هذه الأموال كلياً أو جزئياً أم لم تستخدم وسواء وقعت هذه الأعمال أم لم تقع.
- يتم إساءة استخدام قطاع العقارات في أي مرحلة من مراحل عملية غسل الأموال أو تمويل الارهاب: -



المعايير والمتطلبات الدولية المرتبطة بقطاع العقارات:-

أن جريمة غسل الأموال وتمويل الإرهاب تعد من أكثر الأنشطة الإجرامية المنظمة التي تؤثر بشكل مباشر على الاقتصادات، ونظرًا للآثار السلبية الخطيرة لتلك العمليات، وإلى ضخامة حجم الأموال المغسولة سنوياً على مستوى العالم، قد دعت إلى تضافر الجهود الدولية والإقليمية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تساهم في مكافحة تلك الجريمتين على مختلف أنماطها وأساليبها، حيث قامت مجموعة العمل المالي (فاتف) وهي منظمة دولية معنية بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ومنع تمويل انتشار التسلح، بوضع توصيات على نطاق عالمي واسع لمحاربة تلك الجرائم، وقد وضعت توصيات معنية بالدول كافة لمعالجة سوء استخدام القطاعات ومن ضمنها (القطاع العقاري)، وتخصصت التوصية رقم (٢٢) منها بعدة قطاعات ومن ضمنها العقارات، وكالاتي:-

- 1 • الالتزام بمتطلبات العناية الواجبة تجاه العملاء.
- 2 • الالتزام بالمتطلبات المتعلقة بالاحتفاظ بالسجلات للتعاملات المالية، والحالات المشتبه بها.
- 3 • الالتزام بالمتطلبات المتعلقة بالأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر (اصحاب المناصب العليا).
- 4 • الالتزام بالمتطلبات المتعلقة بالتقنيات الجديدة.
- 5 • لالترام بالمتطلبات المتعلقة بالاعتماد على أطراف ثالثة.
- 6 • تطبيق المتطلبات المتعلقة بالإبلاغ عن العمليات المشبوهة.
- 7 • الالتزام بالمتطلبات المتعلقة بالرقابة الداخلية.
- 8 • الالتزام بالمتطلبات المتعلقة بالدول مرتفعة المخاطر (الدول التي لا تمتثل لتوصيات الفاتف).
- 9 • الالتزام بالمتطلبات المتعلقة بالتنبيه وسرية التبليغ.
- 10 • معرفة المستفيدون الحقيقيون من الأشخاص الاعتبارية ومنها تلك التي تمارس النشاط العقاري

١. شراء العقارات كخطوة أولى ثم بيعها في مرحلة أخرى مقابل الحصول على شيكات مصرفية بقيمة العقار المباع، ومن ثم يتم استخدام هذه الشيكات في فتح حسابات مصرفية لحساب غاسل الأموال بحيث يكون مصدرها معلوم وشرعي، ويعد هذا الأسلوب من الأساليب البسيطة لغسل الأموال وغالباً ما يتم فتح حسابات في أكثر من مصرف لضمان نجاح عملية إخفاء الأموال.
٢. شراء منتجات سياحية أو استثمارية بقصد إدارتها ويشكل العائد منها مبرراً لوجود المال المشروع.
١. قيام المشتري سواء من الأفراد أو الأشخاص الاعتبارية بدفع مبلغ كبير وغير اعتيادي بدل ثمن العقار نقداً في حين أنه يمكن دفعه بواسطة شيكات أو بوسائل دفع أخرى.
٢. يلجأ المجرمون للمواقع المتميزة في الدول وإلى الشقق والمنازل الفاخرة لارتفاع أسعارها بشكل هائل.
٣. شراء العقارات بهدف إنشاء مشاريع إسكانية ومن ثم إعادة بيع الشقق أو المساكن المنشأة لعدد من الأشخاص يعد من أحد طرق إيجاد مصادر مشروعة لباقى الأموال.
٤. طلب العميل تحويل ثمن العقار إلى دول ذات مخاطر عالية.
٥. شراء أو بيع عقار بقيمة لا تتناسب إطلاقاً مع القيمة الفعلية له مقارنة بأسعار السوق أو أسعار العقارات المماثلة في ذات المنطقة سواء بالزيادة أو النقصان.
٦. تكرار شراء عقارات لا تتناسب أسعارها مع القدرة المعتادة للمشتري.
٧. شراء العميل عقاراً مخصصاً للاستعمال الشخصي (منزل عائلي) على أن يتم تسجيله باسم شركة يملكها العميل.
٨. طلب العميل إعادة تصميم للعقار الذي ينوي شراؤه أو إجراء تحسينات كبيرة فيه.
٩. دفع العميل قيمة العربون نقداً، ومن ثم رفضه إتمام عملية الشراء واسترجاع قيمة العربون من خلال الشيك.
١٠. دفع العميل قيمة العربون اللازم لشراء العقار بموجب شيك صادر عن شخص ثالث لا تربطه به علاقة واضحة.
١١. عدم اهتمام العميل بمعاينة العقار والتأكد من حالته الإنشائية قبل إتمام عملية الشراء أو العملية التي يرغب في إتمامها.
١٢. شراء العميل عدداً من العقارات في مدة قصيرة، ولا يبدي أي اهتمام بخصوص موقعها وحالتها وتكاليف إصلاحها وغير ذلك.
١٣. بيع العميل عقارات مملوكة له دون الاهتمام بالثمن.
١٤. تسجيل العميل الممتلكات أو الرهن باسم شخص آخر لإخفاء ملكية العقار.

١٥. شراء العميل العقار بأعلى من قيمته الحقيقية، وعلى أن يتم الاتفاق مع المشتري على إعادة فرق القيمة للعميل خارج الدوائر الرسمية.
١٦. شراء وبيع العقارات بأسماء وهمية.
١٧. أن يبيع العميل عقارا بعد شرائه مباشرة بسعر أقل من سعر الشراء.
١٨. إجراء عمليات معقدة تخص مجموعة من العقارات، وذلك بالشراء ومن ثم إعادة البيع والمبادلة والمقايضة.
١٩. عدم رغبة العميل في وضع اسمه على أي ملفات يمكن أن تربطه بملكية العقارات أو استخدام أسماء مختلفة عند تقديم عروض الشراء.
٢٠. شراء عقارات باسم شخص آخر لا تربطه بالعمل صلة واضحة أو علاقة مبررة.
٢١. استبدال اسم المشتري قبل إتمام العملية بوقت قليل دون مبرر كاف أو واضح لذلك.
٢٢. ترتيب تمويل عمليات الشراء جزئيا أو كليا عن طريق مصدر غير معتاد أو بنك خارجي.
٢٣. تنفيذ سلسلة من العمليات لإخفاء المصدر غير المشروع للأموال ويمكن تصنيف هذه العمليات ضمن مرحلة التمويه.
٢٤. الاستثمار في مجمعات سياحية مثلا لتعطي مظهرا مشروعاً (مرحلة الدمج).

الإبلاغ عن المعاملات المشتبه بها: -

إذا توافر الشك لدى الجهات الملزمة بالإبلاغ أن العملية المراد تنفيذها هي عملية مشتبه فيها فيتوجب إبلاغ مسؤول الإبلاغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب والذي بدوره وبالتوافق مع متطلبات التبليغ التي نصت عليها ضوابط العناية الواجبة في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الخاصة بقطاع العقارات رقم (١ لسنة ٢٠٢٢)، القيام بما يلي: -

١ • إبلاغ مكتب مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب فوراً عن العمليات المشبوهة سواء تمت هذه العمليات أم لم تتم، وفق نموذج الإبلاغ المُعد من قبل مكتب مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

٢ • يجب تزويد المكتب بالمعلومات وتسهيل اطلاعه على السجلات والوثائق.

٣ • لا يقوم أي موظف بالافصاح للعميل أو المستفيد الحقيقي بطريق مباشر أو غير مباشر أو بأي وسيلة كانت عن أي من إجراءات الإبلاغ التي تتخذ بشأن العمليات المشتبه بها أو عن البيانات المتعلقة بها.