



الدليل الارشادي حول متطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المرتبطة بمهنة دلاليين العقارات



فهرس المحتويات

٢	المقدمة
٣	القسم الأول: قائمة المصطلحات.....
٤	القسم الثاني: الهدف والنطاق والجهات المستهدفة
٤	القسم الثالث: المفاهيم الرئيسية.....
٩	القسم الرابع : سياق القطاع العقاري في العراق.....
١١	القسم الخامس: التزامات وكلاء العقارات بموجب معايير مجموعة العمل المالي.
١٢	١,٥ تطبيق النهج القائم على المخاطر.....
١٣	٢,٥ تدابير العناية الواجبة.....
١٣	٣,٥ تدابير العناية الواجبة المعززة.....
١٣	٤,٥ تدابير العناية الواجبة المبسطة.....
١٤	٥,٥ التعرف على الاشخاص السياسيين ممثلي المخاطر:.....
١٤	٦,٥ التعرف على المستفيد الحقيقي:.....
١٥	٧,٥ تطبيق برنامج مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.....
١٥	٨,٥ حفظ السجلات:.....
١٥	٩,٥ الإبلاغ عن العمليات المشبوهة.....
١٦	القسم السادس: خصائص ومؤشرات تتعلق بالقطاع العقاري.....
١٦	٦,١ خصائص القطاع العقاري الجاذبة لغسل الأموال
١٧	٦,٢ المؤشرات (العلامات الحمراء المرتبطة بقطاع العقارات)
٢٠	القسم السابع: مخاطر القطاع العقاري من واقع التقييم الوطني للمخاطر.

تم اعداد هذا الدليل في إطار المساعدة الفنية لجمهورية العراق فيما يتعلق بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل من الوكالة
الألمانية للتعاون الدولي (GIZ)

المقدمة

تعتبر جرائم غسل الأموال وتمويل الإرهاب من الجرائم الدولية العابرة للحدود، وقد عمد غاسلو الأموال إلى استحداث الطرق والأساليب لتنفيذ تلك الجرائم، وكذلك استغلال بعض القطاعات التي تخضع للرقابة بشكل كامل أو فعال يمكن تمرير الأموال وتنفيذ العمليات المالية عبرها في ظل رقابة غير فعالة أو انعدامها، سواء لخصائص تتميز بها تلك القطاعات أو لثغرات في نظم الرقابة والمتابعة والإلتزام بتطبيق متطلبات الرقابة وغيرها.

في الفترة الأخيرة لوحظ وجود نزعة وتوجه واضح لدى المجرمين لاستغلال القطاع العقاري، والذي يشهد طفرة كبيرة في التعاملات ونموا مطرداً في العالم وفي منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا تحديداً، في ظل التطور العمراني وازدياد المشاريع العمرانية واتساع رقعة الاستثمارات العقارية، وكون العراق جزء من هذه المنطقة كان له نصيب من هذه الاتجاهات نحو استغلال القطاع العقاري، وهذا ما أكدته نتائج التقييم الوطني للمخاطر والذي أشار إلى وجود عديد من نقاط الضعف المرتبطة بالقطاع والتي استغلها المجرمين لغسل عائداتهم الجرمية.

ومن هنا كان لابد من تعزيز إجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في هذا القطاع، وتطوير التزام الوكالء العقاريين (الدلائل) بتلك المتطلبات، ويهدف هذا الدليل إلى تعزيز التزام الدلائل العقاريين والجهات الرقابية والمحاسبة بمعايير مجموعة العمل المالي ومتطلبات قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ المرتبطة بأعمالهم.

القسم الأول: قائمة المصطلحات

الوصف	المصطلح	
إعطاء الصفة الشرعية للأموال المتأتية من مصدر غير مشروع، لتبدو تلك الأموال وكأنها متأتية من مصادر مشروعة.	Money laundering	جريمة غسل الأموال
القيام عمداً أو الشروع بأية وسيلة بصورة مباشرة أو غير مباشرة، بتقديم أو جمع أموال من مصدر مشروع أو غير مشروع بقصد استخدامها أو مع العلم بأنها سوف تستخدم كلياً أو جزئياً بعمل إرهابي أو منظمة إرهابية، أو جمعية، أو جماعة إرهابية، أو في ارتكاب أي من الأعمال الإرهابية.	Terrorist financing	جرائم تمويل الإرهاب
حددت مجموعة العمل المالي (FATF) آلية قائمة على المخاطر (RBA) لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب حيث يُتوقع من الدول والسلطات المختصة والمؤسسات المالية تحديد وتقدير وفهم مخاطر غسل الأموال / تمويل الإرهاب التي يتعرضون لها وتنفيذ تدابير المكافحة المناسبة للتخفيف منها بشكل فعال، وكذلك توجيه الموارد تجاه تلك المخاطر.	Risk Based Approach	النهج القائم على المخاطر
هي السلطة المختصة في الدولة بتلقي تقارير الاشتباه في حال الاشتباه وجود جرائم غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وتعمل كمركز وظيفي وتقوم بثلاثة وظائف أساسية، استلام، تحليل، تعميم وإحالة التقارير إلى السلطات المختصة.	Financial intelligence Unit	وحدة المعلومات المالية (مكتب مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب)
مجموعة العمل المالي هي عبارة عن هيئة مستقلة متعددة الحكومات تضع وتعزز سياسات لحماية النظام المالي العالمي من غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل. يعترف بتوصيات مجموعة العمل المالي بأنها معيار عالي لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.	Financial Action Taskforce "FATF"	مجموعة العمل المالي "فاتف"
أ. وكلاء العقارات (دللين). ب. الصاغة وتجار المعادن النفيسة أو الأحجار الكريمة. ج. المحامون د. المحاسبون ه. مقدمو خدمات الشركات والصناديق الاستثمارية	DNFBPS	الأعمال والمهن غير المالية المحددة
كل مهني يعمل في القطاع العقاري وينفذ معاملات لفائدة العملاء فيما يتعلق باقتناص العقارات وبيعها". وباعتبار انطباقها على الجهات الأخرى الملزمة، لا تخضع جميع المهام التي يضطلع بها الوكالء العقاريون لمعايير مجموعة العمل المالي.	Real-estate agent	الوكليل العقاري (الدلال)

القسم الثاني: الهدف والنطاق والجهات المستهدفة

١-٢ الهدف من الدليل

يهدف الدليل إلى تطوير وبناء قدرات **السلطات** العراقية المختصة في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والسلطات الرقابية على قطاع العقارات على وجه الخصوص، وذلك من خلال توفير المعرفة النظرية والعملية حول متطلبات مجموعة العمل المالي FATF المرتبطة بمهنة الوكيل العقاري، الأمر الذي سينعكس ايجاباً على تقليل مخاطر إساءة استغلال القطاع العقاري من قبل المجرمين لأغراض تمويل الإرهاب وغسل الأموال.

٢-٢ نطاق الدليل

يغطي هذا الدليل نطاق متطلبات توصيات مجموعة العمل المالي FATF والمرتبطة بمهنة **وكالء العقارات** كأحد القطاعات الرئيسية ضمن المهن والأعمال غير المالية المحددة.

يقرأ هذا الدليل مع تشريعات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب السارية لا سيما قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ، والأنظمة والتعليمات والبيانات الصادرة بموجبه، وفي حال وجود أي تعديل على أي من التشريعات، يبقى سريان هذا الدليل بما لا يتعارض مع تلك التشريعات ، حيث تميز تلك التشريعات بقوتها القانونية وسموها على الأدلة الإرشادية من ناحية التطبيق.

٣-٢ الجهات المستهدفة من الدليل

الوكلاء العقاريين (دللين العقارات)، السلطات العراقية المختصة بالتعامل مع قطاع العقارات، والتي يقع ضمن نطاق صلاحيتها التنظيم والشراف والإدارة على القطاع في ميدان مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، ومتابعة أداءه المالي أو تلقي التقارير المرتبطة بإساءة استخدامه في حال حدوث أي من الجرائم، ومن ضمنها، دائرة التسجيل العقاري، مكتب مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

القسم الثالث: المفاهيم الرئيسية

٣،١ تعريف الوكيل العقاري أو صاحب المهنة في مجال العقارات

- تعريف مجموعة العمل المالي للوكليل العقاري:

كل مهني يعمل في القطاع العقاري وينفذ معاملات لفائدة العملاء فيما يتعلق باقتناء العقارات وبيعها". وباعتبار انطباقها على الجهات الأخرى الملزمة، لا تخضع جميع المهام التي يضطلع بها الوكلاء العقاريون لمعايير مجموعة العمل المالي.

- تعريف الدلالة وفقاً لقانون الدلالة رقم ٥٨ لسنة ١٩٨٧

الدلالة: عمل ينبغي القائم به تسهيل ابرام عقد من العقود لقاء اجره، أما الدلال فهو الشخص الطبيعي او المعنوي، الذي يمتهن الدلالة، وهي التي تمثل في أربعة أنشطة، الدلالة في التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار، والدلالة في بيع وشراء وتأجير المركبات، والدلالة في محلات المزاد العلني ، والدلالة في بيع وشراء المنتجات الزراعية والصناعية والأموال الأخرى.

• **الدللين في قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥**

تناول قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الوكالء العقاريين بمصطلح (دللين العقارات)، أوجب عليهم متطلبات المهن والأعمال غير المالية في حال باشروا معاملات تتعلق ببيع أو شراء عقارات أو كلاهما لصالح العملاء بما يتوازى مع تعريف مجموعة العمل المالي.

٣,٢ تعريف غسل الأموال

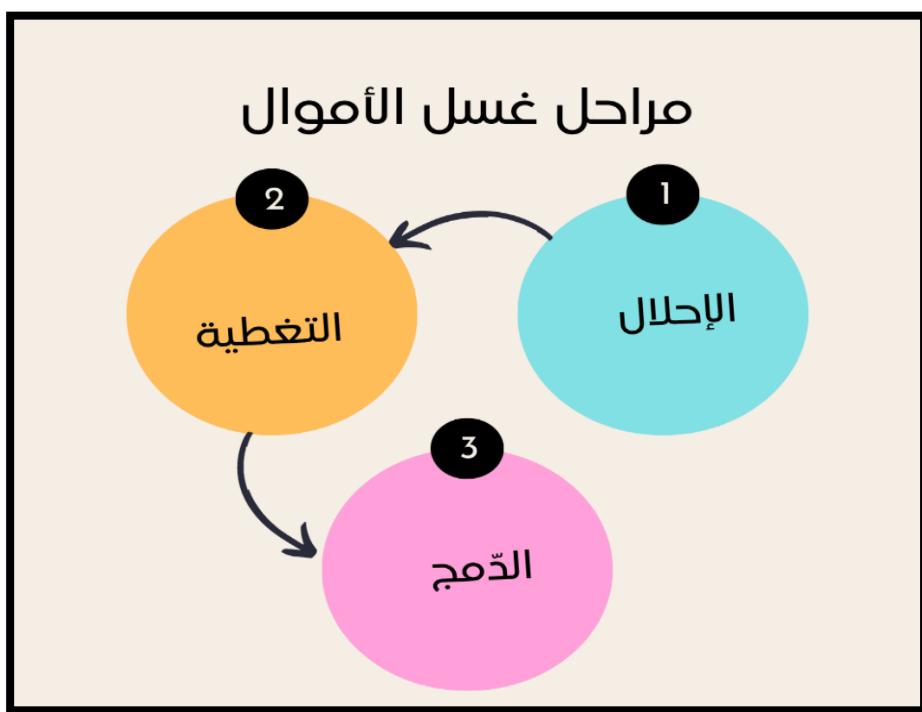
٣,٢,١ مفهوم جريمة غسل الأموال:

هو إعطاء الصفة الشرعية للأموال المتأتية من مصدر غير مشروع، لتبدو تلك الأموال وكأنها متأتية من مصادر مشروعة. وقد عرف قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ في المادة الثانية منه مرتکب جريمة غسل الأموال على أنه كل من أتى سلوكهم من انماط السلوك التالية:

- أولاً- تحويل الأموال ، أو نقلها ، أو استبدالها من شخص يعلم او كان عليه ان يعلم أنها متحصلات جريمة . لغرض أخفاء او تمويه مصدرها غير المشروع او مساعدة مرتکبها او مرتکب الجريمة الاصلية او من ساهم في ارتكابها او ارتكاب الجريمة الأصلية على الإفلات من المسؤلية عنها .
- ثانياً- أخفاء الأموال او تمويه حقيقتها او مصدرها او مكانها او حالتها او طريقة التصرف فيها او انتقالها او ملكيتها او الحقوق المتعلقة بها ، من شخص يعلم او كان عليه ان يعلم أنها متحصلات من جريمة .
- ثالثاً- اكتساب الأموال او حيازتها او استخدامها ، من شخص يعلم او كان عليه ان يعلم وقت تلقيها أنها متحصلات جريمة.

٣,٢,٢ مراحل غسل الأموال:

تتمثل جريمة غسل الأموال في ثلاثة مراحل أساسية قياسية، وذلك على النحو الآتي:



1. مرحلة الإيداع (الإحلال): وتمثل في قيام غاسل الأموال بمحاولة إدخال الأموال النقدية المتحصلة من نشاطه غير المشروع مثل (تجارة المخدرات، الاحتيال، السرقة، التهرب الضريبي، الفساد الإداري والمالي، الرشوة...الخ) إلى النظام المالي أو المصرفي.
2. مرحلة التغطية: هي المرحلة التي يتم فيها طمس علاقة تلك الأموال مع مصادرها غير المشروعه من خلال القيام بالعمليات المالية والمصرفية المتتالية والمتابعة.
3. مرحلة الدمج: وهي المرحلة التي يتم من خلالها إعادة توظيف الأموال، من خلال دمج الأموال المغسولة في الاقتصاد بحيث يصبح من الصعب التمييز بينها وبين الأموال المتحصلة من مصادر مشروعه.

٣-٢-٣ أمثلة عملية على غسل الأموال المرتبط بالقطاع العقاري.

ومن الأمثلة على عملية غسل الأموال من خلال القطاع العقاري

مثال ١: استغلال قطاع العقارات غسل الأموال من خلال استخدام عقارات وهمية والتعامل بالعملات المشفرة.

في عام ٢٠١٩ ، تم الكشف عن فضيحة في العقارات في إحدى الدول، حيث تم اتهام شخصين بتهامة الاحتيال الإلكتروني وغسل الأموال من خلال بيع عقارات وهمية في مدينة نيويورك.

تم استخدام وكالات عقارية وشركات مملوكة للمشتري بهم لبيع العقارات الوهمية. كما استخدموا عملاً مشفرة لتحويل الأموال بين الحسابات وإخفاء مصدرها. تم العثور على عدة عقارات وهمية في المدينة المتواجدين بها وتم بيعها لضحايا في الخارج.

تم الكشف عن الفضيحة بعد تحقيقات من قبل وزارة العدل وفرق إنفاذ القانون، وتم اتهام المشتري بهم بجرائم الاحتيال الإلكتروني وغسل الأموال وتم حجز الأصول المالية المشبوهة.

مثال ٢: استغلال قطاع العقارات في غسل الأموال من خلال العمليات المشبوهة.

في حادثة قضائية حدثت في إحدى دول قارة أوروبا عام ٢٠١٩ ، تم الكشف عن شبكة لغسل الأموال تتألف من مجموعة من الوكالء العقاريين الذين عملوا على بيع وشراء عقارات باستخدام أموال مشبوهة.

تم اكتشاف الشبكة بعد تحقيقات من قبل سلطات الضرائب وإدارة مكافحة الجرائم المالية في الدولة، حيث تم رصد عمليات مشبوهة لتحويل الأموال بين حسابات مختلفة، وتم رصد عدة عمليات لشراء وبيع العقارات بأسعار مبالغ فيها باستخدام أموال مشبوهة.

تم اتهام مجموعة من وكالء العقارات بهم الاحتيال وغسل الأموال، وتم حجز أصولهم وممتلكاتهم المشتري بها.

٢-٣تعريف تمويل الإرهاب

١-٣-٣ مفهوم جريمة تمويل الإرهاب

هي القيام بشكل متعمد بأية وسيلة مباشرة أو غير مباشرة بتقديم أو جمع أموال من مصدر مشروع أو غير مشروع بقصد استخدامها بشرطة العلم بأن هذه الأموال سوف تستخدم كلياً أو جزئياً بعمل إرهابي أو منظمة إرهابية، أو جمعية، أو جماعة إرهابية، أو في ارتكاب أي من الأعمال الإرهابية.

وقد عرف قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ في المادة الأولى منه، جريمة تمويل الإرهاب على أنها كل فعل يرتكبه أي شخص يقوم بأية وسيلة كانت، مباشرة أو غير مباشرة، بإرادته، بتوفير الأموال أو جمعها أو الشروع في ذلك، من مصدر شرعي أو غير شرعي، بقصد استخدامها، مع علمه بأن تلك الأموال ستستخدم، كلياً أو جزئياً في تنفيذ عمل إرهابي، أو من إرهابي أو منظمة إرهابية ، سواء وقعت الجريمة لم تقع وبصرف النظر عن الدولة التي يقع فيها هذا الفعل ، أو يتواجد فيها الإرهابي أو المنظمة الإرهابية .

كما عرف القانون نفسه العمل الإرهابي على أنه يشمل :

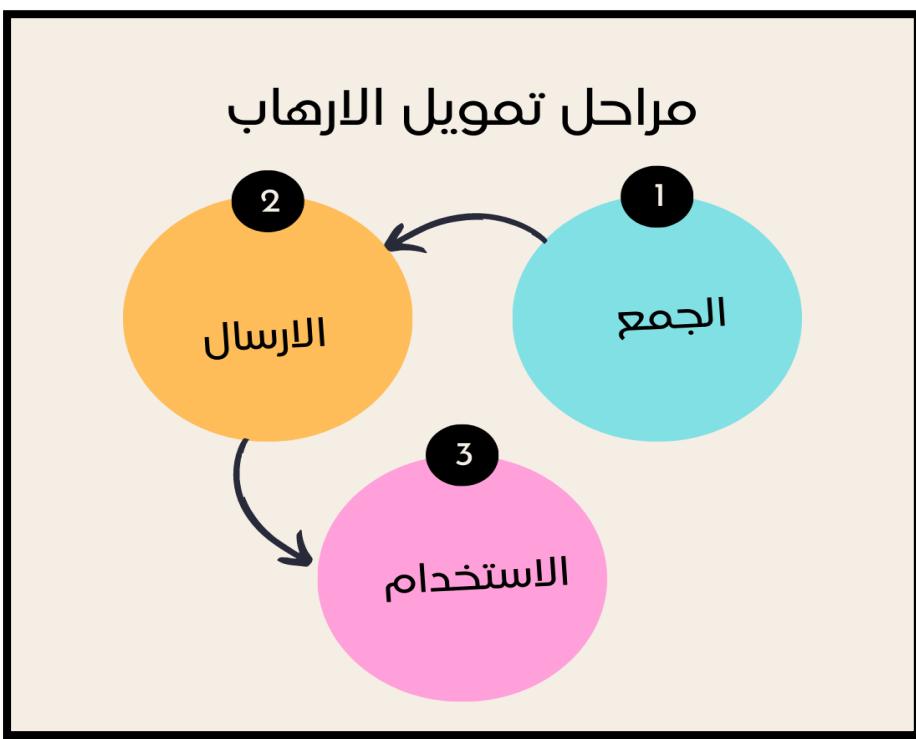
أ- كل فعل مجرم في هذا الوصف في القانون العراقي .

ب- كل فعل يشكل جريمة وفقاً للتعريف المنصوص عليها في اتفاقية منع الاستيلاء غير القانوني على الطائرات لسنة (١٩٧٠) واتفاقية قمع جرائم الاعتداء على سلامة الطيران المدني لسنة (١٩٧١) واتفاقية منع ومعاقبة الجرائم المرتكبة ضد الأشخاص المشمولين بالحماية الدولية لسنة (١٩٧٣) . ومعاقبة الجرائم المرتكبة ضد الأشخاص المشمولين بالحماية الدولية لسنة (١٩٧٤) واتفاقية قمع جرائم الاعتداء على سلامة الطيران المدني لسنة (١٩٧٥). والاتفاقية الدولية لمناهضة اخذ الرهائن لسنة (١٩٧٩) واتفاقية الحماية المادية للمواد النووية لسنة (١٩٨٠) والبروتوكول المتعلق بقمع أعمال العنف غير المشروعة في المطارات التي تخدم الطيران المدني الدولي ، المكمل لاتفاقية قمع الأعمال غير المشروعة الموجهة ضد سلامة الطيران المدني لسنة (١٩٨٨) واتفاقية قمع الأعمال غير المشروعة الموجهة ضد سلامة الملاحة البحرية لسنة (١٩٨٨) والبروتوكول المتعلق بقمع الأعمال غير المشروعة الموجهة ضد سلامة المنشآت الثابتة الموجودة على الجرف القاري لسنة (١٩٨٨) . والاتفاقية الدولية لقمع الهجمات الإرهابية بالقنابل لسنة (١٩٩٧) أو أي اتفاقية أخرى أو بروتوكول ذي صلة بتمويل الإرهاب تكون جمهورية العراق طرفاً فيها .

ج- كل فعل يراد منه قتل مدنيين أو المساس بسلامة بدنهم أو بأي شخص آخر ليس طرفاً ناشطاً في الأعمال العدائية في حالات النزاع المسلح، متى كان الغرض من هذا الفعل ، تخويف مجموعة من الناس أو إجبار حكومة أو منظمة دولية على القيام بعمل معين أو الامتناع عن القيام به .

٢-٣-٣ مراحل جريمة تمويل الإرهاب:

مراحل تمويل الإرهاب



1. **الجمع**: وتمثل هذه المرحلة في جمع الأموال اللازمة للنشاط الإرهابي، والتي قد تكون من مصادر مشروعة مثل التبرعات والأموال المجمعة لصالح الأنشطة الخيرية، أو من مصادر غير مشروعة مثل العائدات الناتجة عن الأنشطة الجرمية مثل الإتجار غير المشروع بالمخدرات، والخطف مقابل الفدية، أو الإتجار غير المشروع بالأسلحة والذخائر.
 2. **الإرسال**: وتمثل هذه المرحلة في إرسال الأموال التي تم جمعها لصالح الشخص الإرهابي، وتتعدد طرق الإرسال ومن أكثرها شيوعاً استخدام أنظمة التحويل البديلة، أو النقل المادي للأموال.
 3. **الاستخدام (الاستعمال)**: ويتم في هذه المرحلة استخدام الأموال لتغطية نفقات الشخص الإرهابي مثل تغطية تكاليف التدريب، وشراء الأسلحة والمواد المتفجرة المستخدمة في النشاط الإرهابي.
- 3-3-3 أمثلة عملية على عمليات تمويل الإرهاب من خلال الوكالء العقاريين:
- مثال 1: تمويل تنظيم ارهابي من خلال بيع العقارات وتحويل الاموال الى الخارج.

حيث تتمكن مجموعة من وكالء العقارات من تمويل هذا التنظيم. وفقاً للتحقيقات، تبين قيام مجموعة من الوكالء العقاريين بتمويل تنظيم ارهابي في قارة افريقيا، قامت هذه المجموعة بتجميع الأموال من عمليات بيع العقارات والعقود العقارية وتحويلها إلى حسابات خارج الدولة، وتم استخدام هذه الأموال في تمويل التنظيم. ولتجنب الكشف عن نشاطاتهم، قامت المجموعة بتسجيل هذه الأموال باسماء شركات وهمية وحسابات بنكية مزيفة.

وتم الكشف عن هذه الشبكة عن طريق السلطات المختصة في الدولة، وتم القبض على المتورطين في هذه العملية وتقديمهم للعدالة. وتم حجز أصولهم وممتلكاتهم المشتبه بها وتحويلهم للمحاكمة.

مثال ٢: شراء العقارات باستخدام أموال غير شرعية، وتأجير هذه العقارات لتمويل الأنشطة الإرهابية.

قام أحد ممولي الإرهاب بشراء العقارات في دولته ودول أخرى باستخدام أموال مجهولة المصدر والتي تبين أنها أموال غير شرعية. وكان يستخدم العقارات التي يمتلكها لتهريب المتشددين والجهاديين وتمويل الأنشطة الإرهابية. تم تحديد هذه العملية بواسطة البنك المركزي في الدولة التي يقيم بها، حيث قام البنك المركزي برصد أنشطة الشخص واتخاذ إجراءات قانونية ضده. وأظهرت التحقيقات أنه كان يقوم بإيداع الأموال النقدية في حساباته المصرفية بشكل منتظم، ثم يقوم بشراء العقارات باستخدام هذه الأموال ، ويقوم بتأجير العقارات وتمويل الأنشطة الإرهابية من الدخل الناتج عن هذا التأجير. كما تبين أيضاً أنه كان يستخدم شركات وهمية لتمويل أنشطته. تم القبض على الشخص في النهاية وحكم عليه بالسجن لمدة ١٠ سنوات وتغريمه مبلغاً كبيراً. كما تم حجز أصوله وتحويلها للدولة.

القسم الرابع : سياق القطاع العقاري في العراق^١

• نظرة عامة عن قطاع العقارات

تقدر الأهمية النسبية لقطاع العقارات (ملكية العقار ٤٧,٤%) و (البناء والتشييد ٤,٣%) بما يقارب الـ ١٠,٨% من الناتج المحلي الإجمالي القطاع العقاري بالعراق من حيث التعاملات العقارية تقوم به عدة جهات عاملة بالقطاع، بموجب القانون رقم ٤٣ (لسنة ١٩٧١) المعدل بالقانون رقم ٣١ (لسنة ١٩٨٢) قانون التعديل الثاني. حيث أن تمركز البيوع العقارية والنصيب الأولي من خلال سماسترة العقارات ومكاتب الوساطة العقارية، حيث بلغت شركات التطوير العقاري (١٢٢) شركة وشركات التسويق العقاري (٢) شركات، و(١٣) فرع لشركة أجنبية مختصة بتطوير وتنمية وإعادة التأهيل العقاري، و(٢) فرع لشركة أجنبية و(١١) مكتب تمثيل لشركة أجنبية مختصة بالتسويق العقاري، وتأتي بعدها البيوع العقارية عن طريق الأفراد دون الاستعانة بالفئات أعلاه.

وقد **حدد** القانون أعلاه أنواع العقارات بالمادة (٥) من الفصل الثالث العقارات المملوكة هي التي تعود رقابتها وحقوقها إلى مالكيها وفق أحكام القوانين (المادة ٦) العقارات الموقوفة تقسم إلى قسمين:

- أ. الأوقاف الصحيحة هي التي كانت مملوكة ثم أوقفت إلى جهة من الجهات بمسوغات شرعية
- ب. الأوقاف غير الصحيحة هي ما كانت رقابتها أميرية وحقوق التصرف فيها أو رسومها أو اعشارها أو جميعها موقوفة تخصيصاً لجهة من الجهات (المادة ٧) الأراضي الاميرية هي التي تعود رقابتها للدولة وتكون على ثلاثة أنواع:-
 - الأرضي الاميرية الصرف هي التي تعود رقابتها وجميع حقوقها إلى الدولة

^١(١) تقرير التقييم الوطني للمخاطر في جمهورية العراق لسنة ٢٠٢٢

- الأرضي الأميرية المفوضة بالطابو هي الأرضي التي فوض حق التصرف فيها إلى الأشخاص وفق أحكام القوانين، وتعتبر الأرضي الموقوفة وفقاً غير صحيح التي يقتصر وقفها على الرسوم أو الأعشار أو كلها بحكم الأرضي الأميرية المفوضة بالطابو.
- الأرضي الأميرية الممنوحة باللزمه هي الأرضي التي منح حق التصرف فيها إلى الأشخاص حسب أحكام قانوني التسوية واللزمه (المادة ٨).
- الأرضي المتروكة: هي العقارات العائدة للدولة والمحصصة لأغراض المنفعة العامة أو لمنفعة أهالي قرية أو قصبة معينة.

• الأطر الرقابي والتنظيمي:

تعتبر وزارة العدل/ دائرة التسجيل العقاري العامة هي الجهة الرقابية على قطاع العقارات لتطبيق الضوابط الخاصة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب رقم (٢٠٢٢) لسنة (٢٠١٨/٦١) الصادر عن الامانة العامة لمجلس الوزراء، وهي إحدى تشكيلات وزارة العدل العراقية وتحتسب هذه الدائرة بتسجيل التصرفات العقارية والاحكام القضائية الجائزة درجة البتات وما في حكمها الواردة على الحقوق العقارية الأصلية والتبعية وانتقال هذه الحقوق إلى الخلف العام. ويحكم دائرة التسجيل العقاري العامة وتشكيلاً لها قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) المعدل بالقانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٢ قانون التعديل الثاني هي الجهة المختصة بتسجيل التصرفات العقارية والأحكام القضائية التي صدرت فيها أحكام وما في أحكامها الواردة على الحقوق العقارية الأصلية والتبعية وانتقال هذه الحقوق إلى الخلف العام (المادة ٢ من الفصل الثاني الاختصاص)، وعدد فروع الدائرة (١١٩) مديرية وملحوظية في جميع أنحاء العراق.

• الاطار القانوني:

➤ قانون الدلالة رقم ٥٨ لسنة ١٩٨٧ كما يلي

- المادة (١) اولاً: الدلالة: عمل ينبغي القائم به تسهيل ابرام عقد من العقود لقاء اجره. ثانياً: الدلال: الشخص الطبيعي او المعنوي، الذي يمتهن الدلالة.
- المادة (٢) الدلالة أربعة أنواع:
 - اولاً: الدلالة في التصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات.
 - ثانياً: الدلالة في بيع وشراء وتأجير المركبات.
 - ثالثاً: الدلالة في محلات المزاد العلني.
 - رابعاً: الدلالة في بيع وشراء المنتجات الزراعية والصناعية والأموال الأخرى.

- المادة (٤) اولاً: تمنح اجازة الدلالة من غرفة التجارة والصناعة التي يقع محل عمل طالب الاجازة ضمن دائرة اختصاصها بعد اخذ رأي الأجهزة المعنية. ثانياً: لا يجوز منح الاجازة لاكثر من نوع واحد من أنواع الدلالة المبينة في المادة الثانية من هذا القانون.

- المادة (٩) يلتزم الدلال بما يأتي:

- اولاً: يكون اميناً في اطلاع الطرفين على جميع البيانات التي يعلمها عن الصفقة والظروف الخاصة بها.
- ثانياً: ان يوقع نسخ العقد الذي توسط في ابرامه. وان يحتفظ بنسخة من العقد لديه لمدة ٥ سنوات.
- ثالثاً: ان يمسك سجلاً يوثق من الكاتب العدل، تدون فيه أسماء المتعاقدين ومهنية العقد وتاريخه ومحله وقيمه.
- رابعاً: ان يحافظ على الوثائق والمستندات التي يتسللها من طرف العقد وان يعطي وصلاً باستلامها.

خامساً: ان يعطي صورة من بيانات السجل والعقود التي يحتفظ بها لمن يطلبه من ذوي الشأن.

- المادة (١٠) على الدلال تمكين الأجهزة الرسمية من الاطلاع على السجلات والعقود التي يحتفظ بها.

► قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥

تناول قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الوكالء العقاريين بمصطلح (دللين العقارات)، أوجب عليهم متطلبات المهن والأعمال غير المالية في حال باشروا معاملات تتعلق ببيع أو شراء عقارات أو كلاهما لصالح العملاء بما يتوازن مع تعريف مجموعة العمل المالي.

القسم الخامس: التزامات وكلاء العقارات بموجب معايير مجموعة العمل المالي.



١٥. تطبيق النهج القائم على المخاطر

يقصد بالمنهج القائم على المخاطر، جملة التدابير والإجراءات التي تهدف إلى تحديد مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتقديرها وفهمها وخفضها بما يسمح بتخصيص الموارد وتوجيهها نحو المجالات ذات الأولوية بغية تحقيق الفائدة والفاعلية من خلال التركيز على الأنشطة أو العملاء أو المعاملات عالية المخاطر.

وقد أشار الدليل الإرشادي لمجموعة العمل المالي حول تطبيق النهج القائم على المخاطر للمهن العقارية إلى أنه يتوجب على مزاولي المهن العقارية القيام بالخطوات التالية لتطبيق النهج الثامن على المخاطر:

► تقييم المخاطر

فهم الكيفية التي قد تتعرض بموجها الأعمال لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وذلك لضمان تصميم أنظمتهم وتطبيقها للتعامل مع تلك المخاطر. ويساعد تقييم المخاطر في تحديد مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي يُحتمل أن تتعرض الأعمال لها أثناء ممارسة أنشطته المعتادة.

وينبغي أن يشمل تقييم المخاطر الموثق توجهات غسل الأموال وتمويل الإرهاب الراهنة والناشئة، وذلك مع الأخذ في الاعتبار القدر الذي يمكن لهذه التوجهات أن تؤثر على الأعمال. وينبغي أن تتم المحافظة على تحديث تقييم المخاطر وأن يؤخذ فيه بالاعتبار النواحي الآتية إلى جانب نواحٍ أخرى تعدد ذات صلة:

- **المخاطر الجغرافية**، كمناطق العمليات والدول التي صنفتها مجموعة العمل المالي أو سواها من الجهات الإقليمية والوطنية على أنها مرتفعة المخاطر.
- **مخاطر العملاء**، بما في ذلك إعارة الانتباه بصفة خاصة لأي أطراف إضافية في المعاملة وأي مستفيدين حقيقيين مستترین .
- **مخاطر المعاملات**، بما يشمل طرق التمويل وقنوات التسلیم.

► توثيق تقييم المخاطر

يجب أن يكون لدى مزاولي المهن العقارية فهم جيد لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي قد تكمن في أنشطتهم التجارية وعملائهم. وينبغي عليهم توثيق هذه المخاطر وتقييم مستواها عبر عملية شاملة لتقدير المخاطر، هذا ويشكّل توثيق وتقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تواجه القطاع أهمية كبيرة في تطوير تدابير التخفيف وتطبيقها. يمكن تقييم كل من تلك المخاطر باستخدام منهج قابل للقياس، مثل: مخاطر منخفضة و/أو مخاطر متوسطة و/أو مخاطر مرتفعة. وينبغي توثيق شرح موجز يبيّن أسباب كل إسناد مع تقييم شامل للمخاطر التي تم تحديدها. وبعد ذلك ينبغي وضع خطة عمل مصاحبة للتقييم وتاريخ خطة العمل تلك لأغراض المتابعة، كما ينبغي توثيق عملية التقييم وتحديثها كلما حدث تغير في طبيعة انماط واتجاهات استغلال القطاع العقاري، ومن المهم إتاحة التقييم لكافة أصحاب المهن العقارية.

► تخفيف المخاطر

ينبغي وضع السياسات المرتبطة بالعنابة الواجبة، والعنابة المعززة والمبسطة، وبرامج الامتثال لمتطلبات مكافحة **غسل الأموال** وتمويل الإرهاب، لإدارة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب والحد منها، وتنفيذ تلك السياسات ومراجعتها بشكل دوري.

٥,٢ تدابير العنابة الواجبة

هي جملة التدابير المتخذة لضمان معرفة العملاء أطراف المعاملة العقارية وضمان الفهم الكامل لهؤلاء العملاء المتعاملين ببيع وشراء العقارات. وتشمل هذه التدابير تحديد هوية العميل، والتحقق منها من خلال استخدام الوثائق أو البيانات أو المعلومات الأصلية من مصدر مستقل وموثوق، وتحديد ما إذا كان العميل يعمل بالنيابة عن شخص آخر والتأكد من أن أي شخص يدعي أنه يتصرف بالنيابة عن العميل مخول بذلك مع تحديد هويته والتحقق منها، وفهم طبيعة عمل العميل أو نمط نشاطه والغرض من علاقة العمل وطبيعتها، وتحديد الشكل القانوني للعميل سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً أو ترتيباً قانونياً، وقد تناولت المادة (١٠) من قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب التدابير اللازمة على المؤسسة المالية وأصحاب الاعمال والمهن غير المالية لتطبيق العنابة الواجبة وما يرتبط بها من متطلبات.

٥,٣ تدابير العنابة المعززة

هي جملة من الإجراءات الإضافية المتخذة لضمان معرفة العملاء أطراف المعاملة العقارية وضمان الفهم الكامل لهؤلاء العملاء المتعاملين ببيع وشراء العقارات ولكن بدرجة أعلى من العنابة الواجبة العادية وفي حالات معينة، إن الهدف من اتخاذ تدابير العنابة المعززة هو معرفة المزيد بشأن العميل أو المعاملة بحيث يتم الحد من احتمال ارتباط العميل أو المعاملة بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب، لذلك، يجب تطبيق تدابير عنابة واجبة مشددة بحيث تكون ملائمة للمخاطر المرتبطة بعميل معين أو بمعاملة محددة.

وأشار دليل مجموعة العمل المالي الإرشادي إلى أنه في حال أشارت الظروف إلى أن العملاء أو أي طرف ثالث أو أي معاملة تجارية تشكل مخاطر غسل أموال وتمويل إرهاب مرتفعة على الأعمال، فعندما ينبغي على مزاول المهن العقارية تطبيق تدابير عنابة واجبة معززة تتناسب مع تلك المخاطر، وينبغي توثيق المسوّغ المنطقي لتطبيق تدابير العنابة الواجبة المعززة بشكلٍ واضح ضمن سياسات وإجراءات الأعمال.

٤,٥ تدابير العنابة المبسطة

يجوز للوكيل العقاري تطبيق تدابير عنابة واجبة مبسطة عند توفر الحالات التالية مجتمعة:

- إذا كانت عوامل المخاطر المرتبطة بالعميل أو المعاملة الناتجة عن التقييم الوظفي للمخاطر منخفضة.
- إذا كانت عوامل المخاطر المرتبطة بالعميل أو المعاملة الناتجة عن تقييم الوكيل العقاري أعماله منخفضة.
- عند عدم وجود اشتباه في غسل الأموال أو تمويل الإرهاب.
- عند عدم تحقق حالات خاصة للمخاطر المرتفعة كائنة في العميل أو المعاملة بدولة عالية المخاطر.

فيما أشار الدليل الإرشادي لمجموعة العمل المالي بأنه يجوز في أعمال مزاولي المهن العقارية تطبيق تدابير العنابة الواجبة المبسطة عند الاقتضاء، وذلك في حال ثبت على نحوٍ معقول أن العميل والمعاملة ينطويان على درجة أقل من مخاطر غسل

الدليل الإرشادي لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب | مهنة دللين العقارات
الأموال وتمويل الإرهاب، وينبغي توثيق المسوّغ المنطقي لتطبيق تدابير العناية الواجبة المبسطة بشكلٍ واضح ضمن
سياسات وإجراءات الأعمال.

كما أشار الدليل أنه ينبغي تطبيق تدابير العناية الواجبة المبسطة بموجب ممارسات التقييم الوطني للمخاطر وفهم
المؤسسات للمخاطر كلما كان ذلك ممكناً ومحبذاً، ويمكن أن يشمل ذلك -ولكنه لا يقتصر على- الحالات التي تكون فيها
الأطراف المعنية الأخرى قادرةً على التأكيد من هوية العميل، والمبالغ المعرضة للمخاطر هي مبالغ ضئيلة، وعندما يكون
العقار والموقع ونظام المعاملات بسيطاً ومعروفاً باعتباره منخفض المخاطر
يمكن أن تشمل تدابير العناية الواجبة المبسطة ما يلي:

- ✓ التحقق من هوية العميل والمستفيد الحقيقي بعد إقامة علاقة العمل وقبل إتمام المعاملة، كلما اقتضت الضرورة
- ✓ تغيير نطاق المعلومات المطلوبة لأغراض تحديد الهوية أو التحقق أو الرصد.
- ✓ تغيير جودة أو مصدر المعلومات التي تم الحصول عليها لأغراض تحديد الهوية أو التتحقق أو الرصد، وذلك من خلال
قبول المعلومات التي تم الحصول عليها من العميل لا من مصدرٍ مستقل.
- ✓ تخفيض درجة ووتيرة تحديات العناية الواجبة تجاه العملاء ورصد علاقة العمل.
- ✓ الاعتماد على إجراءات العناية الواجبة التي يضطلع بها المحامون أو الجهات الملزمة الأخرى التي تمثل العملاء، وذلك
كلما تم التأكيد من مدى صلاحية تلك الإجراءات، والسماح بها من قبل الأطر التنظيمية المحلية.
ومن المهم الإشارة إلى أن تطبيق تدابير العناية الواجبة المبسطة لا يعفي أي قطاع عقاري من الإبلاغ عن أي معاملات مشبوهة.

٥.٥ التعرف على الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر:

يستخدم هذا المصطلح في القطاع المالي للدلالة على كل من الأفراد المحليين والأجانب المكلفين - أو كانوا مكلفين - بوظيفة
عامة بارزة، وكذلك على أفراد أسرهم المباشرين والمقربين منهم. وقد يكون للأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر -بحكم
مناصبهم أو علاقاتهم العامة - إمكانية استخدام الأموال العامة التي يكونون قد كسبوها دون وجه حق أو تحت سيطرتهم
الشخصية غير المشروعة؛ ما يجعلها إيرادات ناتجة عن فساد أو نشاط آخر غير مشروع، أو قد يكونون قادرين على استخدام
نفوذهم السياسي لتحقيق مكاسب بطرق غير مشروعة. وهكذا فإن الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر قد يمثلون أكثر
من غيرهم من العملاء خطراً، ويتفاوت هذا التهديد أكثر بواقع أن الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر قد وثبتت عليهم في
العديد من الدول حالات استغلال للعقارات كوسيلة يخزنون فيها إيراداتهم غير المشروعة المتعلقة بالفساد أو الرشوة أو
غسل الأموال وتمويل الإرهاب وغيرها من الأنشطة المالية غير المشروعة. وينبغي لمزاولي المهن العقارية البقاء على دراية
وعي بالخطر المتعاظم الذي يمثله الأشخاص السياسيون ممثلو المخاطر عند مساعدة عملائهم في شراء وبيع العقارات.

٦. التعرف على المستفيد الحقيقي:

هو الشخص الطبيعي أو الأشخاص الطبيعيون الذي:

- يمتلك أو يسيطر فعلياً على العميل بشكلٍ نهائٍ، وذلك من خلال حصة ملكية أو حقوق تصويت أو أي وسائل
أخرى.
- تتم العمليات نيابة عنه، سواءً بوكالة أو وصاية أو ولاية، أو أيٍ شكلٍ آخر من أشكال النيابة.
- يمتلك سيطرة فعلية ونهائية على شخص معنوي أو ترتيب قانوني بما في ذلك الشخص الطبيعي الذي يمارس سيطرة
فعالية نهائية بأيٍ وسيلة كانت.

ما هي التزامات الوكيل العقاري الخاصة بالمستفيد الحقيقي؟

➢ يجب على الوكيل العقاري قبل البدء في علاقة العمل مع العميل، تحديد هوية المستفيد الحقيقي أو المستفيدين الحقيقيين واتخاذ تدابير معقولة للتحقق منها باستخدام وثائق أو معلومات أو بيانات من مصدر موثوق بما يقنعه بأنه يعرف المستفيد الحقيقي.

➢ يجب على الوكيل العقاري فيما يتعلق بالعملاء من الأشخاص المعنية أو الترتيبات القانونية، أن يفهم هيكل ملكية العميل وسيطرته والتأكد من هوية المستفيدين الحقيقيين.

٥,٧ تطبيق برنامج مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

نصت المادة ١٢ من قانون مكافحة غسل الأموال **تمويل الإرهاب** أنه يتوجب على المؤسسات المالية والمهن غير المالية، والتي تشمل الوكيل العقاري إعداد وتنفيذ برامج لمنع غسل الأموال وتمويل الإرهاب، على أن تشمل مايلي:

أ- إجراء تقييم لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي هي عرضة لها، بما يتضمن تحديد وتقدير وفهم هذه المخاطر واتخاذ إجراءات فعالة للحد منها وتوفير هذا التقييم للجهات الرقابية.

ب- وضع سياسات وإجراءات وضوابط داخلية تطبق الالتزامات المفروضة في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بما يؤدي إلى الحد من المخاطر التي جرى تقييمها.

ج- وضع وتطبيق معايير نزاهة ملائمة عند اختيار موظفين.

د- التدريب المستمر للمسؤولين والعاملين بما يكفل رفع قدراتهم في فهم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتعرف على العمليات والتصورات غير الاعتيادية أو المشبوهة وكيفية التعامل معها وتطبيق التدابير الواجب اتباعها بفاعلية.

ه- التدقيق المستقل لاختيار مدى فاعلية السياسات والإجراءات ومدى تطبيقها.

٥,٨ حفظ السجلات:

حددت مجموعة العمل المالي مدة الاحتفاظ بالسجلات الخاصة بالمعاملات بخمس سنوات، فيما حدد قانون مكافحة غسل الأموال **تمويل الإرهاب رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥** المدة بخمس سنوات بموجب المادة ١١ من القانون بحيث تحفظ المؤسسة المالية وأصحاب الاعمال والمهن غير المالية المحددة بالسجلات والوثائق والمستندات التالية لمدة (٥) خمس سنوات من تاريخ انتهاء العلاقة مع العميل او من تاريخ غلق الحساب او تنفيذ معاملة لعميل عارض، ايهما اطول، وتتضمن اتاحتها للجهات المختصة بالسرعة الممكنة.

ويتمثل الغرض من حفظ السجلات في الآتي:

➢ تثبت التزام الوكيل العقاري بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتقديرها.

➢ تسمح للسلطات بإعادة تركيب وترتيب العمليات الفردية لإجراء تحليل على بياناتها بحيث يمكن أن تتوفر عند الضرورة دليلاً للإدعاء ضد النشاط الإجرامي.

➢ تمكن الوكيل العقاري بالاستجابة لأي طلب من مكتب مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب أو الجهات الرقابية أو السلطات المختصة أو جهات إنفاذ القانون أو السلطات القضائية.

٥,٩ الإبلاغ عن العمليات المشبوهة

تناولت التوصية ٢٠ مسألة وجوب الإبلاغ عن المعاملات التي يشتبه أنها تتضمن جرائم غسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو الجرائم الأصلية من قبل المؤسسات المالية والمهن والأعمال غير المالية.

الدليل الإرشادي لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب | مهنة دللين العقارات

فيما نص قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في المادة ١٢ منه الفقرة (خامساً-١) بأنه يتوجب على المؤسسات المالية والمهن والأعمال غير المالية، إبلاغ المكتب فوراً بأية عملية يشتبه في أنها تتضمن غسل أموال أو تمويل إرهاب سواء تمت هذه العملية أم لم تتم وعلى وفق نموذج الإبلاغ الذي يعده المكتب لهذا الغرض.

القسم السادس: خصائص ومؤشرات تتعلق بالقطاع العقاري

٦.١ خصائص القطاع العقاري الجاذبة لغسل الأموال

يعتبر قطاع العقارات جاذباً للمجرمين وغيرهم من الجهات الفاعلة غير المشروعة للعديد من الأسباب نفسها التي تحظى بشعبية لدى المستثمرين الشرعيين، فالعقارات سوق سليمة إلى حد ما، مع أصول تحافظ بشكل عام على قيمتها أو تزيد قيمتها بمرور الوقت. مثل أشكال معينة من الذهب والمعادن الثمينة، وعلى عكس المعاملات التجارية (الأصول التجارية) ذات القيمة مثل العملات والأسهم، يمكن للملك الاستمتاع بالعقار.

في الواقع، قد يكون شراء العقارات الفاخرة هو الهدف النهائي لعملية غسل الأموال. بالإضافة إلى ذلك، فإن بعض خصائص القطاع، رغم أنها ليست في حد ذاتها غير مشروعة أو غير مرغوب فيها، تقدم مزايا لأولئك الذين يسعون إلى غسل الأموال ونقل القيم الكبيرة بين الأفراد وعبر الحدود في وقت قصير نسبياً:

- يعتبر بيع أو شراء العقارات معاملة يومية عادية، ويقدم شرعاً بسيطاً ومناسباً لمصدر الأموال في الصفقات.
- المعاملات العقارية عادة ما تكون عالية القيمة، مما يسمح للجهات غير المشروعة بغسل مبالغ كبيرة في معاملة واحدة.
- 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. بالإضافة إلى ذلك، فإن انتشار هذه الممارسة يجعل من الصعب التمييز بين المعاملات المشروعة وغير المشروعة.
- سعر العقارات غير ثابت وغير موضوعي إلى حد ما، مما يسمح للجهات غير المشروعة بتضخيم أو تقليل أسعار البيع أو الشراء لتتناسب بشكل أفضل مع مخططاتهم.
- 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.
- في بعض الدول، تمنع ملكية العقارات أصحابها حق الإقامة. قد يستغل الفاعلون غير المشروعين هذه الحقوق لتوسيع شبكاتهم الإجرامية لتشمل دول جديدة، للهروب من التحقيق الجنائي في بلدانهم الأصلية، وللاحتفاظ بالأصول في الخارج دون تنبيه سلطاتهم المحلية.

قد يتم إساءة استخدام قطاع العقارات في أي مرحلة من مراحل عملية غسل الأموال:

✓ الإيداع: قد يستثمر المجرم الأموال غير المشروعة في القطاع من خلال الشراء الأولي نقداً.

- ✓ الإخفاء: يخفي المجرم المصدر الحقيقي للأموال غير المشروعة عن طريق بيع وشراء عدد من الممتلكات، وإطالة المسافة بين الأصول المتداولة والإيداع الأصلي للأموال.
- ✓ الدمج: يمكن للمجرم بيع عقار واستثمار الأموال في الأسهم، باستخدام الأوراق من البيع لإثبات وجود مصدر مقبول للأموال.

٦.٢ المؤشرات (العلامات الحمراء المرتبطة بقطاع العقارات) الأشخاص الطبيعيين

١. المعاملات التي تشمل الأفراد المقيمين في الملاذات الضريبية أو مناطق الخطر، عندما تتطابق خصائص المعاملات مع أي من تلك المدرجة في قائمة المؤشرات.
٢. المعاملات التي تتم نيابة عن القصر أو الأشخاص العاجزين أو غيرهم من الأشخاص الذين، على الرغم من عدم تضمينهم في هذه الفئات، يبدو أنهم يفتقرن إلى القدرة الاقتصادية للقيام بمثل هذه المشتريات.
٣. المعاملات التي تشمل أشخاصاً يحاكمون أو حُكم عليهم بارتكاب جرائم أو معروف علناً بارتباطهم بأنشطة إجرامية تنطوي على إثراء غير قانوني، أو توجد اشتباه في تورطهم في مثل هذه الأنشطة وأن هذه الأنشطة يمكن اعتبارها أساساً لغسل الأموال
٤. المعاملات التي تشمل أشخاصاً مرتبطين بطريقة ما بما سبق (على سبيل المثال، من خلال الروابط العائلية أو التجارية، والأصول المشتركة، حيث يتشاركون العنوان أو لديهم نفس الممثلين القانونيين أو المحامين، وما إلى ذلك).
٥. المعاملات التي تنطوي على فرد عنوانه غير معروف أو مجرد عنوان مراسلة (على سبيل المثال، صندوق بريد أو مكتب مشترك أو عنوان عمل مشترك، وما إلى ذلك)، أو حيث يعتقد أن التفاصيل خاطئة أو يحتمل أن تكون خاطئة.
٦. العديد من المعاملات التي تنطوي على نفس الطرف أو تلك التي تجريها مجموعات من الأشخاص الذين قد تكون لهم صلات ببعضهم البعض (على سبيل المثال، الروابط الأسرية، أو الروابط التجارية، أو الأشخاص من نفس الجنسية، أو الأشخاص الذين يتشاركون العنوان أو لديهم نفس الممثلين أو المحامين، إلخ..).
٧. الأفراد الذين يسددون بشكل غير متوقع القروض أو الرهون العقارية التي تنطوي على مشاكل أو الذين يسددون بشكل متكرر القروض الكبيرة أو الرهون العقارية في وقت مبكر، لا سيما إذا قاموا بذلك نقداً.

الأشخاص الاعتباريين

١. المعاملات التي تشمل الأشخاص الاعتباريين أو الترتيبات القانونية الموجودة في الملاذات الضريبية أو مناطق المخاطر، عندما تتطابق خصائص المعاملة مع أي من تلك المدرجة في قائمة المؤشرات.
٢. المعاملات التي تنطوي على أشخاص اعتباريين تم إنشاؤها حديثاً عندما يكون المبلغ كبيراً مقارنة بأصولهم.
٣. المعاملات التي تنطوي على أشخاص اعتباريين أو ترتيبات قانونية، عندما لا يبدو أن هناك أي علاقة بين المعاملة والنشاط الذي تقوم به الشركة المشترية، أو عندما لا يكون للشركة نشاط تجاري.

٤. المعاملات التي تنطوي على مؤسسات، أو جمعيات ثقافية، أو ترفيهية، أو كيانات غير هادفة للربح بشكل عام، عندما لا تتطابق خصائص المعاملة مع أهداف الكيان.
٥. المعاملات التي تنطوي على أشخاص اعتباريين، على الرغم من أنها تأسست في الدولة، إلا أنها مملوكة بشكل أساسي لمواطني أجنب، والذين قد يكونون مقيمين أو غير مقيمين لأغراض ضريبية.
٦. المعاملات التي تنطوي على أشخاص اعتباريين عناوينهم غير معروفة أو مجرد عناوين مراسلات (على سبيل المثال، رقم صندوق بريد أو مكتب مشترك أو عنوان عمل مشترك، وما إلى ذلك)، أو حيث يعتقد أن التفاصيل خاطئة أو من المحتمل أن تكون خاطئة.
٧. معاملات مختلفة يشارك فيها نفس الطرف. وبالتالي، فإن المعاملات التي تجريها مجموعات من الأشخاص الاعتباريين قد تكون ذات صلة (على سبيل المثال، من خلال الروابط الأسرية بين المالكين، أو الممثلين، أو الروابط التجارية، أو المشاركة في نفس جنسية الشخص الاعتباري، أو أصحابه، أو ممثليه، أو مشاركة العنوان، في حالة من الأشخاص الاعتباريين أو أصحابها أو ممثليهم، الذين لديهم مالك مشترك أو ممثل قانوني أو محام، وكيانات بأسماء مماثلة، وما إلى ذلك).
٨. تكون شخصية اعتبارية أو زيادة رأس مالها في شكل مساهمات غير نقدية من العقارات، لا تأخذ قيمتها في الاعتبار الزيادة في القيمة السوقية للأملاك المستخدمة.
٩. تكون الأشخاص الاعتباريين لحيازة الممتلكات لغرض وحيد هو تشكيل كيان بين الملكية والمالك الحقيقي.
١٠. مساهمة العقارات في رأس مال شركة ليس لها عنوان مسجل أو منشأة دائمة مفتوحة للجمهور في الدولة.
١١. المعاملات التي تستخدم فيها الأشخاص الطبيعيون والاعتباريون هيأكل قانونية غير عادلة أو معقدة بلا داع دون أي منطق اقتصادي.
١٢. المعاملات التي توجد فيها إشارات، أو تأكيد، أن الأطراف لا تتصرف نيابة عنهم وتحاول إخفاء هوية العميل الحقيقي.
١٣. المعاملات التي تبدأ باسم فرد وتنتهي أخيراً في اسم شخص آخر دون تفسير منطقي لتغيير الاسم. (على سبيل المثال، بيع أو تغيير ملكية عملية الشراء أو خيار شراء عقار لم يتم تسليمه بعد إلى المالك، أو حجز عقارات قيد الإنشاء مع نقل لحق للحقوق إلى طرف ثالث، إلخ).

المعاملات التي يكون فيها الأطراف:

١. لا تُظهر **عليهم** اهتماماً خاصاً بخصائص العقار (مثل جودة البناء، والموقع، والتاريخ الذي سيتم فيه تسليمه، وما إلى ذلك) وهو موضوع الصفقة.
٢. لا يبدون اهتماماً بشكل خاص بالحصول على سعر أفضل للمعاملة أو في تحسين شروط الدفع.
٣. إبداء اهتمام قوي بإتمام المعاملة بسرعة دون سبب وجيه.
٤. إظهار اهتمام كبير بالمعاملات المتعلقة بالمباني في مناطق معينة، دون الاهتمام بالسعر الذي يتعين عليهم دفعه.
٥. المعاملات التي تكون فيها الأطراف أجنب أو غير مقيمين لأغراض ضريبية وهدفهم الوحيد هو استثمار رأسمالي (أي أنهم لا يظهرون أي اهتمام بالعيش في العقار الذي يشترونه، حتى مؤقتاً، وما إلى ذلك).
٦. يهتمون بالعمليات واسعة النطاق (على سبيل المثال، شراء قطع أراضٍ كبيرة لبناء منازل عليها، أو شراء مبانٍ كاملة، أو إقامة أعمال تتعلق بالأنشطة الترفيهية، وما إلى ذلك).

٧. المعاملات التي يتم فيها إجراء أي مدفوعات بواسطة طرف ثالث، بخلاف الأطراف المعنية قد يتم استبعاد الحالات التي يتم فيها الدفع من قبل مؤسسة ائتمانية مسجلة في الدولة وقت التوقيع على نقل الملكية، بسبب منح قرض الرهن العقاري.

الوسطاء

١. المعاملات التي تتم من خلال وسطاء، عندما يتصرفون نيابة عن مجموعات من الأفراد المرتبطين (على سبيل المثال، من خلال الروابط العائلية أو التجارية، والجنسية المشتركة، والأشخاص الذين يعيشون في نفس العنوان، وما إلى ذلك).
٢. المعاملات التي تتم من خلال وسطاء يعملون نيابة عن مجموعات الأشخاص الاعتباريين المحتمل أن يكونوا تابعين (على سبيل المثال، من خلال الروابط الأسرية بين المالكيها، أو ممثليهم، أو الروابط التجارية، أو حقيقة أن الكيان القانوني أو مالكيه أو ممثليه من نفس الجنسية، أو الكيانات القانونية، أو أصحابها، أو ممثليهم يستخدمون نفس العنوان، أو أن الكيانات لديها مالك مشترك أو ممثل أو محام، أو في حالة الكيانات ذات الأسماء المماثلة، وما إلى ذلك).
٣. المعاملات التي تتم من خلال وسطاء أجانب أو أفراد غير مقيمين لأغراض ضريبية.

طرق الدفع

١. المعاملات التي تنطوي على مدفوعات نقدية أو في أدوات قابلة للتداول والتي لا تذكر الدافع الحقيقي (على سبيل المثال، المسودات المصرفية)، حيث يعتبر المبلغ المترافق مهما بالنسبة للمبلغ الإجمالي للمعاملة.
٢. المعاملات التي يطلب فيها الطرف تقسيم الدفعة إلى أجزاء أصغر مع فاصل زمني قصير بينهما.
٣. المعاملات التي توجد فيها شكوك حول صحة المستندات المقدمة مع طلبات القروض.
٤. المعاملات التي يتم فيها منح قرض، أو محاولة الحصول على قرض، باستخدام الضمانات النقدية أو حيث يتم إيداع هذه الضمانات في الخارج. المعاملات التي يتم فيها الدفع نقداً، أو أوراقاً بنكية، أو شيكات لحامليها، أو غيرها من الأدوات المجهولة، أو حيث يتم السداد عن طريق المصادقة على شيك لطرف ثالث.
٥. المعاملات بأموال من دول تعتبر ملادات ضريبية أو مناطق خطر، وفق التشريعات مكافحة غسل الأموال، بغض النظر عما إذا كان العميل مقيماً في البلد أو الإقليم المعنى أم لا.
٦. المعاملات التي يأخذ فيها المشتري ديوناً تعتبر كبيرة فيما يتعلق بقيمة العقار. قد يتم استبعاد المعاملات التي تنطوي على الحلول للرهون العقارية الممنوحة من خلال المنشآت المسجلة في الدولة.

طبيعة الصفقة

١. المعاملات التي تتم في شكل عقد خاص، حيث لا توجد نية لتوثيق العقد، أو عندما يتم التعبير عن هذه النية، فإنها لا تتم بشكل ثباتي.
٢. المعاملات التي لم تكتمل في تجاهل ظاهر لشرط عقد يعاقب المشتري بخسارة الوديعة إذا لم يتم المضي قدماً في البيع.
٣. المعاملات المتعلقة بنفس الممتلكات أو الحقوق التي تتبع في تتابع سريع (على سبيل المثال، الشراء والبيع الفوري للممتلكات) والتي تنطوي على زيادة أو نقصان كبير في السعر مقارنة بسعر الشراء. يتم الدخول في المعاملات بقيمة تختلف اختلافاً كبيراً (أعلى بكثير أو أقل بكثير) عن القيمة الحقيقة للممتلكات أو تختلف بشكل ملحوظ عن قيم السوق.

٤. المعاملات المتعلقة بالتطوير العقاري في المناطق الحضرية عالية الخطورة، حسب تقدير الشركة (على سبيل المثال، نظراً لوجود نسبة عالية من المقيمين من أصل أجنبي، تمت الموافقة على خطة تطوير حضري جديدة، وعدد المباني قيد الإنشاء مرتفع بالنسبة لعدد السكان، إلخ).
٥. تسجيل بيع قطعة أرض ببناء متبعاً بتسجيل إعلان عن مبنى جديد كامل التشطيب في الموقع بتفاصيل زمنية أقل من الحد الأدنى من الوقت اللازم لإكمال البناء، مع مراعاة خصائصه.
٦. تسجيل إعلان بناء جديد مكتمل من قبل شخص اعتباري غير مقيم ليس له موطن دائم يشير إلى أن أعمال البناء قد اكتملت على نفقته الخاصة دون أي تعاقد من الباطن أو توريد مواد.

القسم السابع: مخاطر القطاع العقاري من واقع التقييم الوطني للمخاطر.

تم تقييم مخاطر غسل الأموال في القطاع العقاري بدرجة (مرتفع) ضمن مشروع التقييم الوطني لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب في العراق، حيث اعتمد الفريق في ذلك على القوانين والتشريعات والضوابط الخاصة بالعقارات في العراق وعلى قواعد البيانات والاحصائيات المتاحة والخاصة بالعقارات وقواعد البيانات المتوفّرة لدى مكتب مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وكذلك من خلال إجراء المقابلات مع المختصين وصياغة الاستبيانات لدعم نتائج التقييم إضافة إلى المصادر المفتوحة (الإنترنت) وعلى البحوث والكتب والمجلات العلمية الصادرة والتي تتضمن معلومات وافية عن العقارات.

مخاطر غسل الأموال في القطاع العقاري



الدليل الإرشادي لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب | مهنة دللين العقارات

يعود اعتبار مخاطر غسل الأموال في هذا القطاع مرتفعة، إلى تقييم كل من التهديدات ونقاط الضعف بدرجة مرتفعة. ويعد ارتفاع مستوى التهديدات في القطاع العقاري إلى أن اخفاء الأموال في هذا القطاع يعد امر شائعا في عمليات غسل الأموال عالميا وذلك لطبيعة هذا القطاع واستيعابه لمبالغ كبيرة نسبياً واعتماد التعامل النقدي على نطاق واسع كاحد طرق الدفع في عمليات البيع والشراء، اضافة إلى كثرة عدد المسماة العقاريين، كما ان التفاوت في اسعار العقارات تبعاً لاختلاف مواقعها الجغرافي والمباني المقامة عليها ، وحجم القطاع العقاري غير المنظم ، مما جعل تلك العوامل من اهم العوامل الجاذبة لاستغلال هذا القطاع في عمليات غسل الأموال ، وفي العراق تم اعتماد ضوابط مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في هذا القطاع لغاية عام ٢٠٢٢ وذلك نتيجة زيادة فهم المعنيين بالامتثال للقانون والتوصيات الدولية في هذا المجال .

أما على صعيد نقاط الضعف النهاية، فيعود تقييمها بمستوى مرتفع نتيجة الآتي:

- أولاًً: ضعف جودة الضوابط العامة لمكافحة غسل الأموال وعلى وجه الخصوص (من بين أمور أخرى) ضعف فعالية توافر العقوبات الادارية والجنائية في حالة عدم الامتثال، وضعف إطلاع الموظفين وتدريبهم على التزاماتهم الخاصة بمكافحة غسل الأموال بالإضافة ضعف فعالية رصد الأنشطة المشبوهة والابلاغ عنها.
- ثانياً: وجود نقاط ضعف كامنة مرتفعة في قطاع العقارات ، نظراً لكبر حجم القطاع العقاري وبروز أهميته النسبية حيث يشكل أكثر من ١٠% من الناتج المحلي الإجمالي ، ومواصفات قاعدة العملاء ذات الخطورة العالية، ووجود نشاط نقدي عالي ، وامكانية استخدام الوكالء، وبروز أنماط استغلال القطاع في غسل الأموال.

واستنجد تقرير تقييم القطاع العقاري في العراق بأن القطاع يشكل خطورة عالية في مجال غسل الأموال، لعدم وعي المعنيين بالواجبات المتعلقة بمكافحة غسل الأموال عند تحرير العقود ، وفي هذا الإطار يجب التأكيد على أهمية إتمام عملية شراء العقار من خلال التعامل المالي المصرفي خاصة عندما يتعلق الأمر بالزيائن ذوي المخاطر، مما يتطلب تنفيذ إلى المعلومات المتعلقة بالمستفيد الحقيقي من الشراء والتأكيد من هوية الزيائن، هذه الإجراءات مهمة باعتبارها تساهم في تكثيف الرقابة والتنسيق مع مراقبى القطاع.