

غسل الأموال عبر قطاع العقارات



نوفمبر 2018م



مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق

الأوسط وشمال أفريقيا

تقرير التطبيقات حول

"غسل الأموال عبر قطاع العقارات"

نوفمبر 2018م

© 2018 مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

جميع الحقوق محفوظة. لا يجوز القيام بنشر هذا المستند أو إعادة إصداره أو ترجمته، كلياً أو جزئياً، دون الحصول على إذن كتابي مسبق من مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، ص.ب: 101881، المنامة – مملكة البحرين، فاكس: 0097317530627، عنوان البريد الإلكتروني:

info@menafatf.org

المحتويات

4	ملخص تنفيذي
5	الفصل التمهيدي
8	الفصل الأول: الإطار التشريعي والرقابي
8	المبحث الأول: المعايير والمتطلبات الدولية المرتبطة بمكافحة غسل الأموال في القطاع العقاري
10	المبحث الثاني: التحديات التي تواجه الدول في الرقابة والإشراف على نشاط القطاع العقاري وكيفية مواجهتها.
12	المبحث الثالث: التشريعات الوطنية للدول الأعضاء في مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.
18	الفصل الثاني: نظرة على قطاع العقارات وتدابير مكافحة غسل الأموال
18	والجهات الرقابية والإشرافية
	المبحث الأول: مكونات قطاع العقارات في الدول الأعضاء وأنواع الجهات العاملة فيه: 22
	المبحث الثاني: حجم ونشاط القطاع العقاري بمختلف أنواعه ودرجة أهميته ودرجة تأثيره على عملية التنمية في الدول الأعضاء. 34
	المبحث الثالث: تدابير مكافحة غسل الأموال في مجال قطاع العقارات والتنسيق بين جهات الرقابة والإشراف: 40
56	الفصل الثالث: غسل الأموال من خلال قطاع العقارات
	المبحث الأول: العوامل الجاذبة لغسل الأموال في القطاع العقاري: 56
	المبحث الثاني: الأنماط والأساليب المستخدمة في غسل الأموال من خلال القطاع العقاري: 56
	المبحث الثالث: مخاطر سوء استغلال القطاع العقاري في عمليات غسل الأموال: 57
60	الفصل الرابع: تحليل نتائج استبيان جمع المعلومات
	المبحث الأول: تحليل ردود الدول الأعضاء على الاستبيان: 60
	المبحث الثاني: تحليل الحالات العملية الواردة من الدول الأعضاء: 65
	المبحث الثالث: قائمة دلائل ومؤشرات الأشتباه المستخلصة من نتائج التحليل: 67
70	الاستنتاجات والتوصيات
72	الملحقات
	ملحق (1) الحالات العملية 72
	الملحق (2) 79
82	الملحق رقم (3) 82
86	المصادر والمراجع

ملخص تنفيذي

تعتبر جريمة غسل الأموال من الجرائم الدولية، وقد عمد غاسلو الأموال إلى استحداث الطرق والأساليب لتنفيذ تلك الجرائم، وكذلك استغلال بعض المجالات التي لا 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 والالتزام بتطبيق متطلبات الرقابة والالتزام وغيرها.

وبنظرة معمقة علي مجال التعامل في العقارات، والذي يشهد طفرة كبيرة في التعاملات ونمو مطرداً في الفترة الأخيرة في العديد من الدول العربية ودول منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا، وسعي الحكومات والمجتمعات في هذه الأقاليم لإنشاء مجتمعات عمرانية وسياحية جديدة وتطوير المدن والأحياء القديمة، وجذب وتشجيع الاستثمارات المحلية والأجنبية للاستثمار في هذا المجال، نجد أنه يتصف بمجموعة خصائص في العديد من دول منطقتنا، منها اتساع سوق العقارات وتعدد الجهات والشركات والأطراف العاملة به، وعدم وجود رقابة علي البعض منها أو خضوع البعض للالتزام بمتطلبات مكافحة غسل الأموال، إلى جانب ضعف التشريعات المنظمة للشركات العاملة في هذا القطاع في بعض الدول وللتعاملات المالية الناتجة عن التعامل فيها، وعدم التطبيق الأمثل للقائم منها، إلى جانب عدم وجود إلزام في بعض الدول لإثبات المعاملات المالية الخاصة بالتعامل في العقارات من خلال وسائل وطرق مالية رسمية، وعدم وجود حصر كامل ودقيق للعقارات أو إثبات رسمي لعمليات نقل الملكية والتسجيل.

ولكل ما سبق، فقد وجد هؤلاء المجرمين الفرصة سانحة لاستغلال قطاع العقارات والشركات والأطراف والأفراد العاملين فيه لتمرير عمليات غسل الأموال، 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 في العقارات لتبدو وكأن الأموال متحصلة منها.

وفي ظل الأسباب التي تقدمت، ورغبةً في الوقوف على الأساليب والأنماط التي قد تحتل تنفيذ عمليات غسل الأموال عبر قطاع العقارات، بالإضافة لأهمية هذا الموضوع وضرورة التركيز عليه لما له من تأثيرات كبيرة على اقتصاديات الدول، وسلامة أداء مؤسساتها المالية، فقد وافق الاجتماع العام الخامس والعشرون لمجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب MENAFATF، الكويت أبريل 2017م، على توصية فريق عمل المساعدات الفنية والتطبيقات بإطلاق مشروع تطبيقات لدراسة "غسل الأموال عبر قطاع العقارات"، وذلك بناءً على اقتراح من جمهورية مصر العربية، بحيث يتولى رئاسة المشروع كل من مصر والسعودية وتم تشكيل فريق عمل المشروع بمشاركة كل من سلطنة عمان، وجمهورية السودان، والمملكة الأردنية الهاشمية كأعضاء في الفريق إلى جانب دولتي الرئاسة.

الفصل التمهيدي

مقدمة

تكشف الأبحاث الأولية وجود عدة قطاعات في مجال العقارات، ووفقاً لتوصيات مجموعة العمل المالي FATF فإن قطاع العقارات قد يكون محل استغلال في غسل متحصلات الجريمة، وهو ما يظهر جلياً من إدراج سماسرة العقارات ضمن الجهات المطالبة بالالتزامات لمكافحة غسل الأموال، حيث أظهرت الجهود الأولية لدراسة قطاع العقارات في المنطقة وجود العديد من الأنشطة ذات العلاقة بقطاع العقارات، مثل التطوير والتنمية العقارية والتسويق والتجارة والوساطة وغيرها من الأنشطة.

ونظراً إلى أن الكثير من هذه الأنشطة تمارس في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بهدف رفع مستوى المجتمعات العمرانية في بعض المناطق والمدن الجديدة وفقاً لخطط تنمية تنبأها العديد من دول المنطقة أو في إطار التوسع في إنشاء منتجعات سياحية لجذب المزيد من السياحة الداخلية والخارجية، فإن كل ذلك قد خلق المزيد من المخاطر التي قد تنشأ عن استغلال الرواج في مجال العقارات لغسل متحصلات الجرائم بعيداً عن الأطر الرسمية للمعاملات المالية ذات الصلة بالبنوك وغيرها من المؤسسات المالية، وهي الأطر الأكثر تنظيماً والأقل عرضة للرقابة من قبل السلطات الرقابية.

وفي ضوء ما سبق فقد نشأت الحاجة إلى تنفيذ مشروع تطبيقات يتناول عمليات غسل الأموال عبر قطاع العقارات، يتطرق إلى دراسة حجم المخاطر المتعلقة بإساءة استغلال القطاع المذكور في تنفيذ عمليات غسل الأموال، ومدى قدرة النظم والإجراءات الموضوعية لمكافحة غسل الأموال على الحد من تلك المخاطر، وكذلك استعراض عدد من الحالات العملية التي تتضمن كشف لبعض المخططات الخاصة بإساءة استغلال هذا القطاع، بالإضافة إلى التوصل لعدد من المؤشرات الاسترشادية المتعلقة بذلك.

وبالنظر إلى وجود عدة قطاعات في مجال العقارات، والتي تختلف عن بعضها البعض، وقد اتضح أيضاً أنه قد تمارسه تقوم بعض الشركات أكثر من نشاط مختلف في المجال العقاري، وقد تم الوقوف على طبيعة عمل تلك الشركات، وهي شركات على الأغلب تكون مهمتها النهوض ورفع مستوى المجتمعات العمرانية في مناطق بعينها ويمكن اعتبارها وجهاً آخر للمطور العقاري، أو جزء من مهامه لكن هنا هي تستهدف بالأساس المشروعات السكنية أو المنتجعات والفنادق، وكما أسلفنا فمع تلك المهام يجب توافر مهارات الجانب الاقتصادي والمالي والقدرة على تمويل أو توفير مصادر تمويل تلك المشروعات.

أهمية المشروع:

موضوع البحث يندرج تحت مسمى ((غسل الأموال عبر قطاع العقارات)) نظراً لإمكانية استغلال القطاع العقاري كمظلة لغسل الأموال المتحصلة عن جرائم من خلال الاستثمارات العقارية الكبيرة، وذلك لكونه من أكثر القطاعات الغير منظمة بالعديد من الدول، كما أنه يعتبر من القطاعات التقليدية للمعاملات المالية النقدية وغير النقدية وبمبالغ كبيرة، ولعل ذلك ما دعا غالبية الدول إلى اتخاذ كافة الإجراءات التي من شأنها تحديد مؤشرات الاشتباه بغسل الأموال من خلال هذا القطاع، إذ تكشف مؤخراً ما لذلك من أهمية في مواجهة محاولات إساءة استغلاله.

أهداف المشروع:

يهدف هذا المشروع بشكل أساسي إلى كشف وفهم طبيعة الأنشطة العقارية الأكثر عرضة لمخاطر غسل الأموال، والوقوف على كيفية استغلال قطاع العقارات في غسل متحصلات الجرائم، وكذلك أهم المخاطر التي قد تتعرض لها الدول الأعضاء في منطقة شمال أفريقيا والشرق الأوسط

- نتيجة استغلال هذا القطاع في العمليات السابق الإشارة إليها، والتوصل إلى التحديات التي تواجه الدول في التنظيم والرقابة والإشراف على هذا القطاع، وكيفية إلزامه بمتطلبات مكافحة غسل الأموال، الأمر الذي قد يصل إلى الحاجة للقيام بعمل تعديلات تشريعية، وذلك من خلال:
- الفهم الواضح لمدى ونطاق مشكلة غسل الأموال عبر قطاع العقارات من خلال جمع البيانات ومراجعة الأوراق المختلفة والإصدارات من قبل المؤسسات والجهات الإقليمية والدولية.
 - التعرف على الأساليب والأدوات والنظم المعمول بها في قطاع العقارات وكيفية إساءة استغلالها في عمليات غسل الأموال.
 - العلاقة بين جريمة غسل الأموال ووسائل تنفيذ المعاملات المالية المرتبطة بالتعاملات العقارية.
 - الوقوف على الأطر التشريعية والتنظيمية لدى الدول الأعضاء بالمجموعة في تنظيم قطاع العقارات وإخضاعه لمتطلبات مكافحة غسل الأموال، وما صدر عن المؤسسات والجهات الإقليمية والدولية في هذا الشأن، ومساعدة الدول الأعضاء على تنفيذها والاستعانة بها في تطوير نظمها وتشريعاتها الوطنية وتفاعلها وتكاملها مع المعايير الدولية في مجال المكافحة لعمليات غسل الأموال من خلاله.
 - الوقوف على التحديات الرئيسية والمشاكل التي تنشأ في سياق كشف عمليات غسل الأموال من خلال هذا القطاع.
 - الوقوف على التحديات التي تواجه الدول في عملية استرداد الأصول المرتبطة بعمليات غسل أموال عبر قطاع العقارات.
 - توفير أمثلة واقعية لحالات عملية تبرز الأنماط والأساليب وتوضح التدابير المطبقة للكشف عن والتصدي ومواجهة حالات غسل الأموال من خلال قطاع العقارات.
 - تحديد قائمة من الدلائل والمؤشرات وأية معلومات يمكن استخدامها من قبل الجهات المعنية لمواجهتها.
 - الوصول من خلال الدراسة لنتائج وتوصيات تساعد الدول الأعضاء بالمجموعة على تنظيم وتفعيل الرقابة على الجهات العاملة في هذا القطاع، والحد من إمكانية إساءة استغلاله في عمليات غسل الأموال.
- وفي إطار خطة عمل المشروع، وللحصول على المعلومات المطلوبة تم إعداد استبيان لطلب معلومات وحالات عملية وتوزيعه على الدول الأعضاء في المجموعة من خلال سكرتارية المجموعة، بهدف الحصول على معلومات وحالات عملية، حيث شاركت تسع دول في استيفاء الاستبيان وتوفير حالات عملية، شملت: جمهورية مصر العربية، والمملكة العربية السعودية، والمملكة الأردنية الهاشمية، وجمهورية السودان، وسلطنة عمان، إلى جانب دولة فلسطين، ودولة قطر، ودولة الكويت، وجمهورية العراق.

أهم المصادر والمراجع التي تم الاستناد إليها:

1. الحالات العملية التي وفرتها الدول الأعضاء، حيث بلغ عدد الحالات العملية التي شملتها الدراسة 12 حالة عملية لاستخدام العقارات في غسل الأموال.
2. استبيان طلب المعلومات.
3. التجارب والحالات العملية التي قدمت في الجلسة المخصصة لمشروع التطبيقات حول غسل الأموال عبر قطاع العقارات في ورشة العمل المشتركة للتطبيقات وبناء القدرات بين مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا ومجموعات العمل المالي في أفريقيا، والتي عقدت في الرباط، 22-25 يناير 2018م.
4. القوانين واللوائح والضوابط والتعليمات الصادرة لدى عدد من الدول الأعضاء بالمجموعة.
5. الأوراق الصادرة عن الجهات الدولية والإقليمية في مجال استغلال العقارات في عمليات غسل الأموال.
6. بعض المعلومات من خلال الأخبار والتحقيقات الصحفية والبيانات المنشورة على المواقع الصحفية والإعلامية والإنترنت.

نطاق المشروع:

يشمل نطاق هذه الدراسة ثلاث محددات أساسية على النحو التالي:

- المحددات الموضوعية للدراسة: وهي التركيز على عمليات غسل الأموال عبر قطاع العقارات واقتراح التوصيات المناسبة لمكافحة إساءة استغلال هذا القطاع.
- المحددات المكانية للدراسة: وهي التي ترتبط بالدول الأعضاء في مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا التي يساء استغلال قطاع العقارات في تنفيذ عمليات غسل أموال.
- المحددات الزمانية للدراسة: اخذت الدراسة بعين الاعتبار كافة الوسائل الإلكترونية الحديثة التي ظهرت أو تم استخدامها في دول المجموعة سالفة الذكر في تنفيذ المعاملات المالية من وقت ظهورها وحتى تاريخ إعداد الدراسة، وما تم استغلاله منها في تنفيذ عمليات غسل أموال من واقع الحالات العملية.

الأسلوب المنهجي المتبع في إعداد التقرير:

- المنهج الوصفي (التحليلي): وذلك بجمع كافة البيانات والمعلومات حول ظاهرة استغلال العقارات في عمليات غسل الأموال. خاصة تلك التي سيتم جمعها عبر استبيان جمع المعلومات والحالات العملية التي تقدمها الدول الأعضاء في مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا (MENAFATF)، وتحليلها واستخلاص النتائج منها.
- المنهج الاستقرائي (الاستنباطي): وذلك عن طريق بحث جذور المشكلة وعلتها وصولاً إلى استنباط النتائج والحلول المناسبة.

الفصل الأول: الإطار التشريعي والرقابي

يتناول هذا الفصل الإطار التشريعي والرقابي الذي يدور حول أطر مكافحة غسل الأموال الدولية والإقليمية ذات الصلة، وذلك من خلال استعراض الصكوك الدولية لمكافحة غسل الأموال وتحديدًا الصادرة عن مجموعة العمل المالي واتفاقية الأمم المتحدة لمكافحة الجريمة المنظمة عبر الوطنية (بالرمز 2000م)، بالإضافة إلى ما تناولته استجابة الدول الأعضاء التي شاركت في الرد على استبيان طلب المعلومات من معلومات حول القوانين والتشريعات الوطنية ذات الصلة، كذلك سيتم التعرض لأهم التحديات التي تواجه الدول في الرقابة والإشراف على القطاع العقاري وكيفية مواجهتها.

المبحث الأول: المعايير والمتطلبات الدولية المرتبطة بمكافحة غسل الأموال في القطاع العقاري

من المستقر لدى المجتمع الدولي أن جريمة غسل الأموال تُعد أكثر الأنشطة الإجرامية المنظمة التي تؤثر بشكل مباشر على الاقتصادات وتهدد استقرار الدول وأمنها وسيادتها، ونظراً للآثار السلبية الخطيرة لعمليات غسل الأموال، وإلى ضخامة حجم الأموال المغسولة سنوياً على مستوى العالم، تضافرت الجهود الدولية والإقليمية لمكافحة غسل الأموال.

ولخطورة جريمة غسل الأموال وبسبب الطبيعة الخاصة لهذه الجريمة والأضرار البالغة التي تسببها لجميع دول العالم من الناحية الاقتصادية والسياسية والاجتماعية، فقد جاءت المخرجات الدولية التي تساهم في مكافحة هذه الجريمة على مختلف أنماطها وأساليبها، ونشير إلى ما له علاقة مباشرة بموضوع بحثنا على النحو الآتي:

(1) توصيات مجموعة العمل المالي (FATF):

وهي الجهة ذات الاختصاص أصيل في مكافحة غسل الأموال، وبالإشارة إلى التوصيات التي أصدرتها وتم تطبيقها على نطاق عالمي واسع وفعاليتها في محاربة جرائم غسل الأموال بصورة ناجعة، نجد أن البنوك والمصارف شددت رقابتها على الأنشطة المشبوهة التي قد تنطوي على عمليات غسل الأموال وحاربتها من خلال إنشائها للإدارات والأقسام المتخصصة لذلك وأصدرت تعليماتها في هذا الصدد استناداً إلى توصيات مجموعة العمل المالي FATF ومنها مبدأ (اعرف عميلك)، وبذل العناية الواجبة تجاه العملاء، وتطبيق المنهج القائم على المخاطر، وأيضاً قيام الجهات الرقابية والإشرافية على هذه المصارف والمؤسسات المالية بدورها في فرض التعليمات ذات الصلة بمكافحة غسل الأموال وفقاً لمعايير مجموعة العمل المالي والسهل على الوجه المطلوب، وجدت الشبكات الإجرامية على مختلف أنواعها أن المؤسسات المالية غير مناسبة لتنفيذ أعمالها الإجرامية ويسهل اكتشافها، فالتجهت إلى قطاعات أخرى أقل صرامة في الضوابط الرقابية المختصة بغسل الأموال ومحاربتها، فوجدت ضالتها في قطاع الأعمال والمهن غير المالية المحددة ومنها القطاع العقاري الذي يصلح لمميزاته المتعددة لأن يكون أرضاً خصبةً لغسل أموالها القذرة، ومن هنا تزايد خطر استغلال هذا القطاع، وهنا نشير أيضاً إلى أنه قد يتم استغلال الأشخاص العاملين في القطاع العقاري على اختلاف مجالاتهم دون علمهم في عمليات غسل الأموال ولهذا جاءت التوصيات الأربعين الصادرة من مجموعة العمل المالي (FATF) تشدد على وضع الأنظمة للحيلولة دون استغلال القطاع العقاري في غسل الأموال لأن هذا الأمر وارد لحد كبير مما يتطلب وضع الدول التشريعات لتقنين ممارسات القطاع العقاري والإشراف عليها ومراقبتها لمنع اختراقها لتحقيق المقاصد الإجرامية، وتثقيف العاملين في القطاع العقاري بالتعليمات والإرشادات والدورات المتخصصة لتمكينهم من معرفة الأنماط والأساليب والمؤشرات التي تكشف لهم السلوك الإجرامي وكيفية تجنبه والتبليغ عنها للجهات الرسمية.

على هذا الأساس جاءت التوصية الأولى من توصيات مجموعة العمل المالي (FATF) تلزم الدول بإجراء تحديد وتقييم وفهم للمخاطر المرتبطة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب على المستوى الوطني بما فيها تلك المرتبطة بالقطاع العقاري، وتطبيق المنهج القائم على المخاطر لضمان خفض

المخاطر على نحو فعال، وجاء في المعيار رقم 4 لذات التوصية أنه ينبغي أن يكون لدى الدول آليات تسمح بتزويد كافة السلطات المختصة والهيئات ذات التنظيم والمؤسسات المالية والأعمال والمهن غير المالية المحددة ذات العلاقة بالمعلومات الملائمة عن نتائج عمليات تقييم المخاطر.

كما أقرت توصيات مجموعة العمل المالي (FATF) أهمية متطلبات العناية الواجبة للعميل وحفظ الدفاتر وإعداد التقارير الخاصة بقطاع العقارات، لضمان الامتثال الفعال لهذه المتطلبات، فمن المهم أن تقوم السلطات بإبلاغ القطاع بالتزاماته ومشاركة مؤشرات قطاعية معينة مع الصناعة، فقد جاء المعيار الأول تحت التوصية 22 أنه ينبغي أن تكون الأعمال والمهن غير المالية المحددة مطالبة بالالتزام بمتطلبات العناية الواجبة تجاه العملاء المنصوص عليها في التوصية رقم 10 في عدة حالات منها: الوكلاء العقاريين، المحامون وكتاب العدل وغيرهم من أصحاب المهن القانونية والمحاسبين المستقلين عند قيامهم بإعداد عمليات مالية أو تنفيذها لمصلحة عملائهم فيما يتعلق بالأنشطة التالية:

- شراء العقارات وبيعها.
- إدارة الأموال أو الأوراق المالية أو غيرها من الأصول التي يمتلكها العميل.
- إدارة الحسابات المصرفية أو حسابات التوفير أو حسابات الأوراق المالية.
- تنظيم المساهمات بغرض إنشاء الشركات أو تشغيلها أو إدارتها.
- إنشاء الأشخاص الاعتبارية أو الترتيبات القانونية أو تشغيلها أو إدارتها وشراء الكيانات التجارية وبيعها.

وورد في المعيار الثاني من ذات التوصية أن الحالات المنصوص عليها في المعيار الأول ينبغي أن تكون مطالبة بالالتزام بالمتطلبات المتعلقة بالاحتفاظ بالسجلات المنصوص عليها في التوصية 11، كما جاء في المعيار الثالث من ذات التوصية أن تلك الحالات أيضاً ينبغي أن تكون مطالبة بالالتزام بالمتطلبات المتعلقة بالأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر المنصوص عليها في التوصية 12، وفي المعيار الرابع بالالتزام بالمتطلبات المتعلقة بالتقنيات الجديدة المنصوص عليها في التوصية 15، وفق المعيار الخامس مطالبة بالالتزام بالمتطلبات المتعلقة بالاعتماد على أطراف ثالثة المنصوص عليها في التوصية 17.

كذلك فرضت التوصية 23 تدابير أخرى على الأعمال والمهن غير المالية المحددة ومن بينها القطاع العقاري منها: تطبيق المتطلبات المتعلقة بالإبلاغ عن العمليات المشبوهة المنصوص عليها في التوصية 20 بشرط توفر عدة حالات من بينها: المحامين وكتاب العدل وغيرهم من أصحاب المهن القانونية والمحاسبين عند إبرامهم نيابةً عن العميل أو لمصلحته عملية مالية تتعلق بالأنشطة المذكورة في المعيار 23-1، وفي تلك الحالات المنصوص عليها في المعيار 23-1، ينبغي أن تكون الأعمال والمهن غير المالية المحددة ومنها القطاع العقاري، مطالبة بالالتزام بالمتطلبات المتعلقة بالرقابة الداخلية المنصوص عليها في التوصية 18، وفقاً للمعيار الثاني، ومطالبة أيضاً بالالتزام بالمتطلبات المتعلقة بالدول مرتفعة المخاطر المنصوص عليها في التوصية 19، وفقاً للمعيار الثالث، ومطالبة بالالتزام بالمتطلبات المتعلقة بالتنبيه وسرية التبليغ المنصوص عليها في التوصية 21، وفقاً للمعيار الرابع.

كما جاءت التوصية 24 المتعلقة بالشفافية والمستفيدون الحقيقيون من الأشخاص الاعتبارية ومنها تلك التي تمارس النشاط العقاري، بعدة معايير ينبغي أن تلتزم بها معرفة المستفيد الحقيقي، وحتى لا تستغل بأن تكون واجهة تخبئ خلفها الشبكات الإجرامية التي تسعى لغسل أموالها القذرة، فقد جاء في المعيار الأول بأن الدول ينبغي أن يكون لديها آليات لتحديد ووصف الأنواع المختلفة للأشخاص الاعتبارية وأشكالها وسماتها الأساسية، وعمليات إنشاء تلك الأشخاص الاعتبارية والحصول على المعلومات الأساسية والمتعلقة بالمستفيد الحقيقي وتسجيلها، وأن تكون هذه المعلومات متاحة للعموم، كما ذكر المعيار الثاني بأنه ينبغي على الدول تقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب المرتبطة بجميع أنواع الأشخاص الاعتبارية المنشأة في الدولة ومن بينها تلك التي تمارس النشاط العقاري.

وفي هذا السياق جاء المعيار الثالث والرابع تحت التوصية 25 إلى أبعد من ذلك وأنه ينبغي على جميع الدول اتخاذ تدابير لضمان إفصاح الأوصياء عن وضعهم للمؤسسات المالية والأعمال والمهن غير المالية المحددة ومنها تلك التي تمارس النشاط العقاري عند إقامتهم لعلاقة عمل

أو تنفيذ معاملة عرضية تتجاوز الحد المعين، وأنه لا ينبغي أن يمنع القانون أو أية وسيلة ملزمة الأوصياء من تقديم أية معلومات تتعلق بالصندوق إلى السلطات المختصة وتقديم معلومات إلى المؤسسات المالية أو الأعمال والمهن غير المالية المحددة بشأن المستفيدين الحقيقيين حال طلبها وأصول الصندوق التي سيتم الاحتفاظ بها أو إدارتها بموجب شروط علاقة العمل.

(2) اتفاقية الأمم المتحدة لمكافحة الجريمة المنظمة عبر الحدود الوطنية (باليرو 2000م):

اعتبرت هذه الاتفاقية جريمة غسل الأموال من الجرائم العابرة للحدود الوطنية، وأنه على الدول وضع التدابير اللازمة لمكافحتها وتجريم غسل عائدات الجرائم بشئ أشكالها (يشمل ذلك بطبيعة الحال العقارات وغيرها من الممتلكات) وغيرها من المسائل ذات الصلة بانطباق جريمة غسل الأموال والتدابير التي تهتم بمحاربتها والضبط والمصادرة والتعاون الدولي وغيرها من المسائل والأحكام ذات الصلة، وفي هذا الإطار فقد وقعت معظم الدول الأعضاء في مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، على اتفاقية الأمم المتحدة لمكافحة الجريمة المنظمة عبر الحدود الوطنية وعممتها الأمانة العامة لمجلس وزراء الداخلية العرب، وأصدرت معظم الدول العربية القوانين والأنظمة والتعليمات في مجال مكافحة غسل الأموال باعتبارها من الجرائم العابرة للحدود ومنها جرائم غسل الأموال عن طريق استغلال القطاع العقاري.

المبحث الثاني: التحديات التي تواجه الدول في الرقابة والإشراف على نشاط القطاع العقاري وكيفية مواجهتها:

أولاً: التحديات التي تواجه الدول في الرقابة والإشراف على نشاط القطاع العقاري:

- يمكن أن نشير إلى عدد من التحديات والصعوبات المتعلقة بالرقابة والإشراف على النشاط العقاري للحد من استغلاله في غسل الأموال، وكي لا يصبح القطاع العقاري بيئة خصبة للشبكات الإجرامية التي تسعى إلى غسل عائدات ومتحصلات الجرائم وذلك على النحو التالي:
1. عدم وجود جهات رقابية وإشرافية متخصصة لدى الدولة تكون معنية بالرقابة والإشراف على القطاع العقاري.
 2. قصور دور الجهات الإشرافية والرقابية في القيام بأعمالها المنوطة بها ومنها وضع الارشادات والتعليمات التي تلزم القطاع العقاري بتطبيق متطلبات مكافحة غسل الأموال وتطبيق القطاع للمنهج القائم على المخاطر والعناية الواجبة وغيرها، أو عدم وجود فهم كافي لديها بمتطلبات هذا القطاع.
 3. تعدد الجهات الرقابية والإشرافية لدى الدولة في ظل عدم وجود تنظيم واضح يلزم كل جهة بنوع محدد من الاختصاصات مما يجعل كل جهة تتكلم على غيرها، ويمكن الشبكات الإجرامية من استغلال ذلك.
 4. في حين كانت الجهات المعنية بالإشراف والرقابة لدى الدولة من القطاع الخاص والتي ليس لديها تعاون مع المؤسسات الحكومية المعنية بتلقي البلاغات، والجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة، يضمن من خلاله تطبيق متطلبات مكافحة غسل الأموال.
 5. عدم إخضاع القطاع العقاري لتقييم مخاطر غسل الأموال وهذا يؤدي إلى عدم وجود فهم للمخاطر والتهديدات في هذا القطاع الحساس وعدم وجود تدابير لمواجهة تلك المخاطر بناءً على ذلك.
 6. كثرة وتنوع أشكال التملك العقاري والمتاجرة فيه بحيث يصعب معرفة المستفيد الحقيقي وراه، خاصة في ظل عدم الإلزام بتسجيل أو توثيق انتقال الملكية للعقارات لدى جهات رسمية، أو سداد قيم التعاملات العقارية من خلال نظم رسمية في بعض الدول.
 7. النمو السريع والكبير لقطاع العقارات، كونه قطاعاً جذاباً، مما يجعله معرضاً لأنشطة غسل الأموال بشكل مختلف، لا سيما وأنه يقدم عائدات جذابة بأسعار منخفضة مع وجود مساحة كبيرة للنمو، وهذا لن يمر دون أن يلاحظه الكثير من المجرمين.
 8. قبول المبيعات والصفقات العقارية بالنقد، يعد من أكبر التحديات؛ حيث يجعل تلك الصفقات بعيدة عن رقابة المؤسسات المالية، في ظل ضعف تطبيق القطاع العقاري لمتطلبات مكافحة غسل الأموال، فيكون بيئة مناسبة أمام المجرمين لغسل عائداتهم الجرمية.

9. كثرة عدد السماسرة العقاريين، وعدم تسجيل العديد منهم إلى جانب عمل البعض منهم بشكل متقطع وغير منتظم ودون أن تكون السمسرة في العقارات هو نشاطهم الأساسي أو المعلن.
10. ضعف الوعي بمخاطر غسل الأموال لدى العاملين في القطاع.
11. صعوبة حصر كافة العاملين في المجال العقاري.
12. أساليب وطرق نقل الملكية ووسائل إثباتها وتفاوتها بين الدول.
13. عدم وجود التسلسل الخلفي الموثق بالمستندات الرسمية لأسس الملكية في القطاع العقاري.
14. ضعف الاستفادة من التطبيقات الإلكترونية في القطاع العقاري خاصة المجال الفردي.
15. عدم سيطرة بعض الدول على أجزاء من الأراضي التابعة لها لظروف مختلفة.
16. غياب أو عدم انتظام قواعد البيانات التي تعنى بحصر وتسجيل العقارات وعدم تحديثها دورياً.

ثانياً: كيفية مواجهة التحديات التي تواجه الدول في الرقابة والإشراف على نشاط القطاع العقاري:

لما كان المعيار الدولي في هذا المجال يركز في المقام الأول على الوقاية، فمن الضروري التشديد على نوعين من التدابير في سبيل مواجهة هذه التحديات :

- الكشف عن العمليات المشبوهة في القطاع العقاري قبل استكمالها، لتفادي دخول الأموال القذرة في النظام المالي.
 - تحليل هذه العمليات في الحالات التي يكون من المستحيل فيها اكتشافها كنشاط مشبوه، من أجل الكشف عن مثل هذا النشاط في المستقبل.
- ويمكن أن نشير إلى عدد من العناصر خلافاً للاستنتاجات والتوصيات التي ترد في هذا التقرير التي تساعد الدول على مواجهة التحديات في الرقابة والإشراف على القطاع العقاري والحد من استغلاله في النشاط الإجرامي لغسل الأموال، على سبيل المثال:
1. سن التشريعات والتنظيمات التي تنظم القطاع العقاري وتحديد الجهات المعنية بالإشراف والرقابة عليه.
 2. وضع الإرشادات والتعليمات التي تساعد العاملين في القطاع العقاري على تطبيق متطلبات مكافحة غسل الأموال وتطبيق القطاع للمنهج القائم على المخاطر والعناية الواجبة وغيرها من المتطلبات.
 3. في حال تعددت الجهات الإشرافية والرقابية على القطاع العقاري، ينبغي أن تحدد مهام كل جهة من خلال التشريعات والتنظيمات لدى الدولة بحيث تقوم كل جهة بواجبها على الوجه المطلوب بما يحقق التكامل المنشود.
 4. زيادة الوعي لدى الجهات الإشرافية خاصة إذا كانت من القطاع الخاص، حتى ينعكس ذلك على القطاع العقاري بأكمله.
 5. إخضاع القطاع العقاري للالتزام بالقيام بتقييم مخاطر غسل الأموال بشكل مستمر، ومعرفة أنماط واتجاهات غسل الأموال.
 6. وضع التدابير الوقائية بناءً على نتائج تقييم المخاطر بحيث تتناسب مع واقع القطاع.
 7. ضمان معرفة المستفيد الحقيقي وراء أشكال التملك العقاري لدى الدولة.
 8. مواكبة النمو السريع والكبير لقطاع العقارات بحيث يكون قطاعاً غير جاذباً للشبكات الإجرامية لاستغلاله في عمليات غسل الأموال.
 9. عدم قبول تسوية المبيعات والصفقات العقارية بالنقد، وأن تكون من خلال المؤسسات المالية.
 10. سن الأنظمة التي تؤدي إلى حصر السماسرة العقاريين والعاملين فيه وربط حصولهم على مستحقاتهم من خلال المؤسسات المالية.
 11. رفع مستوى الوعي بمخاطر غسل الأموال لدى العاملين في القطاع.
 12. توثيق التسلسل الخلفي لأساسات الملكية في القطاع العقاري.
 13. تقنين أساليب نقل الملكية في القطاع العقاري بما يجعلها مكشوفة ويمكن رصدها وعدم استغلالها في المجال الإجرامي.

14. وضع العقوبات الرادعة التي تشمل تجريد المجرمين من عائدات جرائمهم.
15. زيادة عدد المراقبين والمشرفين بما يتناسب مع حجم القطاع العقاري لدى الدولة.
16. عدم تمكن أي شخص من ممارسة النشاط العقاري إلا بعد الحصول على التراخيص اللازمة بذلك ومعرفته والتزامه بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وآلية الإبلاغ عن العمليات المشبوهة.
17. الربط الإلكتروني للتعاملات العقارية مع الجهات الإشرافية والرقابية بما يمكنها من رصد العمليات المشبوهة.
- عقد ورش العمل لتوعية العاملين في القطاع العقاري بمخاطر غسل الأموال واستغلال القطاع فيه.

المبحث الثالث: التشريعات الوطنية للدول الأعضاء في مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

سيتناول هذا المبحث التشريعات الوطنية التي تنظم قطاع العقارات في الدول الأعضاء حسبما أفادت بذلك من خلال الرد على استبيان طلب المعلومات، بالإضافة إلى التشريعات المختصة في مجال قطاع العقارات لتطبيق متطلبات مكافحة غسل الأموال والجهات المعنية بتطبيقها. فيما يلي بيان ذلك:

أولاً: التشريعات الوطنية التي تنظم عمل الشركات والجهات العاملة في قطاع العقارات:

الدولة	ما تضمنته التشريعات الوطنية للدول الأعضاء
المملكة الأردنية الهاشمية	<ul style="list-style-type: none"> • قامت بإخضاع المكاتب العقارية لرقابة دائرة الأراضي والمساحة بموجب النظام الإداري لدائرة الأراضي والمساحة لسنة 1999، حيث تمت الإشارة إلى المهام والصلاحيات المنوطة بها، وأهمها تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية. • وفق احكام قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية وتعديلاته رقم 38 لسنة 1980 فإنه: (أ) لا يجوز لأي شخص أن يتعاطى أعمال شراء الأراضي والعقارات وبيعها أو التوسط في شراء الأراضي والعقارات وبيعها وإيجارها إلا في مكتب عقاري خاص وبعد الحصول على رخصة تصدر وفق أحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه، (ب) كما يعتبر متعاطياً لأعمال شراء الأراضي والعقارات وبيعها من مارس أيًا من هذه الأعمال بصورة منتظمة". • تناول نظام تنظيم المكاتب العقارية وتعديلاته رقم 53 لسنة 2001 العديد من البنود وأهم هذه الشروط عند التقدم للحصول على رخصة مكتب عقاري ما يلي: <ol style="list-style-type: none"> 1. أن يجتاز الفحص المقرر في معاملات تسجيل الأراضي وقراءة الخرائط والمخططات وفقاً لتعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية. 2. وألا يكون موظفاً في أي من الدوائر الحكومية أو المؤسسات الرسمية أو العامة أو البلديات. • تشكيل لجنة ترخيص ومراقبة المكاتب العقارية في الدائرة، على أن تكون مهامها: <ol style="list-style-type: none"> 1. دراسة طلبات الترخيص المقدمة للدائرة. 2. التحقق من التزام المكتب العقاري بالشروط والمتطلبات المنصوص عليها في هذا النظام. 3. التزامات مالك المكتب العقاري عند قبوله التوسط بين المتعاملين معه، ومنها القيام بالكشف على العقار والتأكد من المعلومات المقدمة من أصحاب العلاقة ومطابقتها مع سجلات وقيود دائرة الأراضي والمساحة وإعطاء وصف صحيح ودقيق عن هذا العقار للمتعاملين مع المكتب العقاري.

<ul style="list-style-type: none"> • ينظم عمل الشركات بصورة عامة، من حيث التسجيل والترخيص والتصنيف وغيرها من الاجراءات، مسجل عام الشركات بوزارة العدل وفق قانون الشركات لسنة 2015م، حيث تتولى إدارة التسجيلات التجارية، إحدى الإدارات المتخصصة بالمسجل والتي تتولى أي مسألة متعلقة بالتسجيلات التجارية، عملية تسجيل الشركات العقارية وكذلك الإشراف على التسجيلات التي توكل إلى وزير العدل. وقد حددت لائحة وزارة العدل لسنة 1983م اختصاصات الإدارة بتسجيل ومتابعة الشركات وفقاً للقانون وتسجيل أسماء الأعمال وفقاً لقانون تسجيل أسماء الأعمال لسنة 1931م، كذلك تسجيل التوكيلات التجارية وفقاً لقانون تسجيل الوكلاء التجاريين لسنة 1971م. • كما ينظم عمل الوسطاء العقاريين غرفة المكاتب العقارية، علماً بأن هنالك قانون قيد الإجازة ومن المتوقع صدوره في خلال العام الحالي. 	<p>جمهورية السودان</p>
<ul style="list-style-type: none"> • تم إصدار قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 والمعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 55 لسنة 2014 مواد رقم (34/33/28/11/6) • الوساطة العقارية: قانون التجارة رقم 17 لسنة 1999 الفصل السادس (المواد من 192 الى 207)، • قانون 114 لسنة 1946 بشأن تنظيم الشهر العقاري • قانون رقم 68 لسنة 1947 بشأن التوثيق • قانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن المجتمعات العمرانية الجديدة 	<p>جمهورية مصر العربية</p>
<ul style="list-style-type: none"> • قامت بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري رقم (27) لسنة 2017، حيث تم إنشاء مؤسسة التنظيم العقاري والتي تتولى مباشرة كافة المهام والصلاحيات اللازمة لتنظيم القطاع العقاري في المملكة من (تطوير ووساطة وتثمين عقاري)، ولها في سبيل ذلك القيام بوجه خاص بما يلي: 1- وضع وتنفيذ خطة وطنية بشأن تنظيم القطاع العقاري تتضمن الاستراتيجية والسياسة العامة بشأن القطاع، وذلك بمراعاة توجُّه الدولة وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية، 2- جمع وتحليل البيانات والمعلومات والإحصاءات المتعلقة بتنظيم القطاع العقاري في المملكة، بحيث تكون المؤسسة مصدراً رئيسياً للبيانات والمعلومات والإحصاءات الدقيقة فيما يخص قطاع التطوير العقاري في المملكة. • وتعمل المؤسسة على تحديث تلك البيانات بشكل مستمر ومنظم على نحو يمثل الواقع الحقيقي للقطاع العقاري في المملكة. • وتُعد المؤسسة في هذا الشأن تقارير يتم نشرها بالوسائل المناسبة، والتي يحددها مجلس الإدارة، على نحو يتيح للكافة فرصة الاطلاع عليها. • اقتراح برامج وسياسات من شأنها النهوض بالقطاع العقاري في الأمور الخارجة عن اختصاص المؤسسة، وتزويد الجهات المعنية بها. • توعية وتقديم الإرشاد للعاملين في القطاع العقاري. • وضع الأنظمة وإصدار اللوائح التنفيذية والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، بما في ذلك الأنظمة واللوائح والقرارات، حيث تم تحديد العديد من البنود التي شملت: (1) اجراءات الترخيص للمطورين. (2) التزامات وواجبات المطورين. (3) طرق تمويل مشروع البيع على الخريطة ومن ضمنها أنه لا يجوز للمطور الاعتماد بشكل كلي على الأموال والمبالغ المتحصلة من المشترين للوحدات العقارية على الخريطة في تمويل المشروع. 	<p>مملكة البحرين</p>

<p>4) إنشاء سجل قيد البيع على الخريطة، وذلك لتسجيل جميع المشاريع التي يتم انشائها من قبل المطورين العقاريين، ولا يجوز الاعلان عن تلك المشروعات بوسائل الاعلام قبل تسجيلها.</p> <p>5) إجراءات الترخيص بمزاولة الوساطة العقارية.</p> <p>6) إنشاء سجل الوساطة العقارية يتم تسجيل به جميع البيانات والمعلومات الخاصة عن المرخص لهم بمزاولة النشاط.</p> <p>7) التزامات وواجبات المرخص له بمزاولة نشاط الوساطة العقارية.</p> <p>8) شروط العمولة التي يجب أن يتقاضاها الوسطاء العقاريين.</p> <p>9) شروط الترخيص بمزاولة التثمين العقاري ومن ضمنها أنه يُحظر على أي شخص بمزاولة نشاط التثمين العقاري في المملكة إلا بعد حصوله على ترخيص مسبق من مؤسسة التنظيم العقاري.</p> <p>10) التزامات وواجبات المرخص له بمزاولة التثمين العقاري حيث تتضمن أنه يجب على كل مرخص له بمزاولة هذا النشاط أن يمسك سجلاً يقيد فيه كافة تفاصيل عمليات التثمين التي أجراها، على أن تتضمن كل منها وصف العقار الخاضع للتثمين، وقيمتها، والطريقة التي تم التوصل بها إلى التقييم.</p> <p>← وفيما يخص العقوبات، وعلى سبيل المثال وليس الحصر أنه يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سنتين وبالغرامة التي لا تقل عن ألف دينار بحريني ولا تجاوز خمسين ألف دينار بحريني أو بإحدى هاتين العقوبتين في حالات:</p> <p>1. تقديم المطور العقاري إلى المؤسسة بيانات كاذبة أو مضللة أو على خلاف الثابت في السجلات أو البيانات أو المستندات التي تكون تحت تصرفه.</p> <p>2. حجب عن المؤسسة أية بيانات أو معلومات أو سجلات أو مستندات من تلك التي يتعين عليه تزويد المؤسسة بها أو تمكينها من الاطلاع عليها للقيام بمهامها المقررة بموجب هذا القانون.</p>	
<p>← تم انشاء مؤسسة التنظيم العقاري بناءً على قانون 16 لسنة 2007 والتي تهدف إلى ترخيص جميع الأنشطة ذات الصلة بعمل المؤسسة بما في ذلك:</p> <p>1. ترخيص وتنظيم والرقابة والإشراف على الأنشطة المتعلقة بمزاولة نشاط التطوير العقاري في الإمارة (مكاتب الوسطاء العقاريين - الشركات والمؤسسات التي تدير العقارات والمجمعات السكنية).</p> <p>2. تقديم الدعم والمشورة للمتعاملين عن أسس التثمين العقاري للمنشآت وفق أحدث المعايير المعتمدة في هذا المجال.</p> <p>3. إصدار التقارير الإحصائية والبحوث والدراسات العقارية المتخصصة عن السوق العقاري بما في ذلك إعداد النشرات والبيانات التي تخدم تلك الدراسات، وتساهم في التعرف على السوق العقارية في الإمارة.</p> <p>4. إعداد وتنفيذ برامج ومشاريع تساهم في تعزيز دور المواطنين في قطاع العقارات وتشجيعهم على العمل فيه.</p> <p>5. تطوير وتنفيذ برامج تثقيفية وتوعوية عن حقوق وواجبات الأطراف المتعاملة في القطاع العقاري.</p> <p>← قانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن انشاء دائرة الأراضي والأماك، حيث تهدف الى التنظيم والتسجيل وتشجيع الاستثمار العقاري إلى تحقيق ما يلي:</p> <p>1- مواكبة أحدث النظم العالمية في مجال أنظمة التسجيل العقاري.</p> <p>2- تعزيز كفاءة التنظيم والرقابة العقارية في الإمارة.</p> <p>3- اقتراح التشريعات المنظمة للقطاع العقاري في الإمارة، وقياس مدى فعاليتها بعد تطبيقها، وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، وتسجيل عقود إيجار الوحدات العقارية.</p> <p>4- تقديم خدمات التقييم العقاري.</p> <p>قرار المجلس التنفيذي رقم (37) لسنة 2015 بشأن تنظيم مزاولة مهنة التقييم العقاري في إمارة دبي، حيث تم تحديد الجهة المسؤولة عن الرقابة على القطاع العقاري.</p>	<p>الإمارات العربية المتحدة</p>

<p>← قانون رقم (13) لسنة 2012 بإنشاء معهد دبي العقاري الذي يهدف إلى:</p> <p>(1) تشجيع المواطنين لزيادة نسبة مشاركتهم في الأنشطة العقارية المختلفة، وتأهيلهم وتطوير مهاراتهم في هذا الشأن.</p> <p>(2) إعداد وتنفيذ برامج تدريبية عقارية متنوعة لتأهيل العاملين في السوق العقاري سواءً على المستوى المحلي أو الإقليمي أو الدولي، من مطورين ووسطاء عقاريين، وغيرهم من مزاولي الأنشطة العقارية وذلك وفقاً لأفضل المعايير والممارسات الدولية المتبعة في هذا الشأن.</p> <p>(3) تنظيم الندوات وورش العمل والمؤتمرات العقارية، التي تهدف إلى بحث القضايا المتعلقة بالسوق العقاري، واقتراح الاستراتيجيات والحلول المناسبة لها.</p> <p>(4) تنظيم الدورات التثقيفية للملاك والمستأجرين والمستثمرين، بهدف توعيتهم بالمسائل المتعلقة بحقوقهم وواجباتهم.</p> <p>(5) إصدار شهادة التأهيل الخاصة:</p> <p>← كما تم اصدار مرسوم رقم (4) لسنة 2010 بشأن تنظيم تملك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة في إمارة دبي.</p> <p>← كما تم اصدار نظام رقم (1) لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.</p>	
<p>☒ مرسوم سلطاني 86/78 لتنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية والمعدل بمرسوم سلطاني 2010/91 فد تضمن الآتي:</p> <p>← شروط عمل سماسرة العقارات:</p> <p>1- يشترط فيمن يعمل في مجال الوساطة العقارية اجتياز دورة تدريبية متخصصة في المجال العقاري قبل الترخيص له بممارسة المهنة، على أن تتولى وزارة القوى العاملة وضع ضوابط وآليات اجتياز تلك الدورة.</p> <p>2- على المرخص لهم في مزاولة مهنة الوساطة في المجالات العقارية موافاة وزارة الإسكان بالترخيص الصادر لهم ورقم القيد لتسجيلهما لديها.</p> <p>3- مسك سجلات عن جميع المعاملات والصفقات التي يتوسط فيها مع الاحتفاظ بالسجلات عن المعاملات المنتهية لمدة لا تقل عن 5 سنوات</p> <p>4- إبلاغ قسم المهن والحرف بدائرة شئون الشركات عن كل تغيير في عنوان المكتب أو مقر العمل خلال 15 يوم من تاريخ التغيير.</p> <p>← شروط العقد يجب أن يكون عقداً مكتوباً، وتوضح فيه أسماء الأطراف المتعاقدة ومواصفات العقار وشروط الوساطة وأجرة الوسيط وأية بيانات أخرى.</p> <p>← توقيع عقوبة بدفع غرامة في حالة التكرار المخالفة للمرة الاولى وبالإضافة الى الغرامة وقف المخالف عن مزاولة المهنة لمدة لا تزيد على ستة أشهر فإذا تكررت المخالفة، يجوز الحكم عليه بحرمانه من مزاولة المهنة نهائياً وسحب الترخيص الممنوح له وشطب قيده من السجل الخاص بالوساطة في المجالات العقارية). "طبقاً للتعديلات على قانون تنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية" بموجب المرسوم السلطاني رقم (2010/91م).</p> <p>☒ تم تحديد وزارة الإسكان بأنها الجهة المسؤولة عن تسجيل جميع التصرفات والحقوق العينية الأصلية والتبعية المترتبة على العقارات، وتوثيق المحررات والتصرفات القانونية المتعلقة بها وفق نظام السجل العقاري وإصدار سندات الملكية بموجب مرسوم سلطاني رقم 64/2014.</p>	<p>سلطنة عمان</p>

ثانيا: الضوابط والتعليمات الرقابية في مجال مكافحة غسل الأموال الصادرة من الجهات الرقابية للجهات الخاضعة لها في مجال العقارات:

هذا البند يشتمل على المتطلبات المفروضة من قبل الجهات الرقابية على الجهات الخاضعة لمتطلبات مكافحة غسل الأموال والمعنية بالقطاع العقاري، وقد تناول عينة من الدول الأعضاء في المجموعة من خلال ما ورد في الرد على مسودة استبيان طلب المعلومات، وذلك على النحو التالي:

المملكة الأردنية الهاشمية:

تضمن قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب على أنه يجب على الجهات التالية الالتزام بالإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون والانظمة والتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضى اي منها:

- الجهات غير المالية وتشمل الأشخاص أو الجهات الذين يعملون في تجارة العقارات وتطويرها.
- الأشخاص أو الجهات الذين يقومون نيابة عن الغير ببيع العقارات وشراؤها.

أيضا تضمنت تعليمات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الخاصة بالمكاتب العقارية لسنة " 2018 " على أنه "تسري أحكام هذه التعليمات على كل مما يلي:

أ. المكاتب العاملة في المملكة.

ب. الفروع الخارجية والشركات التابعة الموجودة خارج المملكة.

بالإضافة لما سبق، فقد تضمنت المادة 12 من نظام تنظيم المكاتب العقارية وتعديلاته رقم 53 لسنة 2001 على أنه يلتزم مالك المكتب العقاري بتنفيذ تعليمات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الخاصة بالمكاتب العقارية المرخصة، كما يشكل المدير لجنة أو أكثر للكشف على المكاتب العقارية للتحقق من تنفيذها التعليمات المنصوص عليها في البند (2) من ذلك القانون". كما أشارت المادة 20 من هذه على أنه " يخضع المكتب لرقابة دائرة الأراضي والمساحة فيما يتعلق بالتزامه بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتأكد منها، وتطبق عليه أحكام المادة (12) والمادة (16) من نظام تنظيم المكاتب العقارية رقم 53 لسنة 2001، والمادة (6) من قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية وتعديلاته رقم 38 لسنة 1980".

جمهورية السودان:

تم إدراج الأشخاص الذين يمارسون تجارة العقارات عند إبرام صفقات لحساب العميل تتعلق بشراء وبيع العقارات ضمن المؤسسات غير المالية، وإلزامهم بمتطلبات مكافحة غسل الأموال (بما يشمل قواعد التعرف على هوية العملاء - حفظ السجلات وغيرها من المتطلبات) المنصوص عليها بقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لسنة 2014م وتعديلاته اللاحقة.

جمهورية مصر العربية:

صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2676 لسنة 2008 بإضافة الجهات العاملة في مجال سمسرة العقارات وجهات أخرى إلى المؤسسات المالية المنصوص عليها في قانون مكافحة غسل الأموال الصادر بالقانون رقم 80 لسنة 2002، وتحديد السلطة الرقابية عليها.

كذلك تم إصدار ضوابط رقابية لإلزام العاملين بسوق الوساطة التجارية في السمسرة في مجال العقارات في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الصادرة بموجب قرار وزير التجارة والصناعة رقم 1094 لسنة 2008، والتي تشمل قواعد التعرف على هوية العملاء ومن ضمنها عدم التعامل مع أشخاص مجهولي الهوية أو مستخدمين لأسماء صورية، وإجراءات الإخطار عن معاملات شراء أو بيع العقارات التي يشتبه في أنها تتضمن شبهة غسل أموال، ومؤشرات الاشتباه في عمليات غسل الأموال وعلى سبيل المثال وليس الحصر عند شراء أو بيع عقار

بقيمة لا تتناسب إطلاقاً مع القيمة الفعلية له بالمقارنة لأسعار السوق أو بأسعار العقارات في ذات المنطقة، شراء العقارات باسم شخص آخر لا تربطه بالعميل صلة واضحة أو علاقة مبررة.

سلطنة عمان:

تم إخضاع الوسطاء والوكلاء العقاريين ضمن أصحاب المهن والأعمال غير المالية لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بموجب مرسوم سلطاني 2016/30، وأيضاً المحامون والكتاب بالعدل والمحاسبون والمراجعون، عند إعدادهم أو تنفيذهم معاملة لصالح عملائهم أو نيابة عنهم تتعلق ببيع وشراء العقارات.

الجدير بالذكر أن ما تم الإشارة إليه من قوانين ونظم ولوائح في مجال مكافحة غسل الأموال عبر قطاع العقارات جاءت مقرونة مع تمويل الإرهاب، كما تم التطرق إليها في المبحث الثالث والرابع من الفصل الأول هو عبارة عن مقدمة لما سيتم عرضه بالتفصيل في المبحث الثالث بالفصل الثاني.

الفصل الثاني: نظرة على قطاع العقارات وتدابير مكافحة غسل الأموال والجهات الرقابية والإشرافية

سيتناول هذا الفصل نبذة مختصرة عن مفهوم غسل الأموال ونظرة عامة على القطاع العقاري وبعض المفاهيم والمصطلحات المتداولة فيه كتمهيد، كما سيضم الفصل أيضاً ثلاثة مباحث تعنى بهيكل قطاع العقارات في الدول الأعضاء، وذلك بما يشمل الشركات والجهات العاملة في القطاع باختلاف أنواعها، أيضاً سيتم التطرق لحجم نشاط هيكل القطاع العقاري بمختلف أنواعه ودرجة أهميته مقارنة بالأنشطة الاقتصادية الأخرى ودرجة تأثيره على عملية التنمية في الدول الأعضاء، ومن ثم تناول جانب الجهات العاملة في تنظيم قطاع العقارات وجهات الرقابة عليها وأوجه التنسيق بينها في مجال مكافحة غسل الأموال.

وكما هو معلوم فإنه يقصد بمفهوم غسل الأموال "بأنها ارتكاب أي فعل من الأفعال أو الشروع فيه بقصد إخفاء حقيقة الأموال المكتسبة خلافاً للشرع أو القانون وجعلها تبدو وكأنها مشروعة المصدر". ووفقاً لذلك يشير المصطلح إلى أن الأموال المكتسبة من هذه المصادر غير المشروعة لن تتمتع بالمشروعية إذا ظلت في حيازة مالكها إذ أن ذلك سيؤدي إلى اكتشاف نشاطها وبالتالي فإن غسل الأموال تمثيل ومحاولة إخفاء الأصل غير الشرعي لهذه الأموال. وقد أصبحت جرائم غسل الأموال من القضايا العالمية والتي باتت تشكل هاجساً كبيراً لدى معظم دول العالم لما لها من ظواهر اقتصادية واجتماعية خطيرة على وضع هذه الدول، وبدأت دول العالم تتسابق في وضع العديد من القوانين والإجراءات الحازمة لمنع انتشار هذه الظاهرة والتي تفشت في الآونة الأخيرة بشكل أدى إلى إلحاق الضرر باقتصاديات تلك الدول، لذا فإن عمليات غسل الأموال ماهي إلا نوع من أنواع الجريمة المنظمة والتي يتم من خلالها محاولة إخفاء الصفة الشرعية فيما على تلك الأموال الغير الشرعية وتحويلها إلى أموال مشروعة نظيفة يتم دفع الضرائب للدولة عنها وذلك بإدخالها في القطاع المالي الرسمي للدولة وخلطها بالأموال المشروعة من خلال استخدام العديد من الأساليب والحيل ومن بين تلك الأساليب لغسل الأموال:

- شراء أصول قيّمة (عقارات - سيارات - أسهم - تحف ومجوهرات....) حيث تستثمر عائدات الأنشطة الإجرامية في شراء السلع العالية القيمة والتي يمكن تداولها بسهولة وذلك للاستفادة من قلة متطلبات التبليغ مما يخفي مصدر هذه العائدات.
- الاستثمار في أسواق المال، وذلك من خلال شراء السندات القابلة للتداول.
- استخدام المؤسسات والشركات الوهمية.
- استخدام الخدمات المهنية (كالمحامين والمحاسبين والوسطاء العقاريون وغيرهم).

أولاً: نظرة على القطاع العقاري وبعض المفاهيم والمصطلحات العقارية بصورة عامة:

في الاصطلاح العام يطلق لفظ العقار Real Estate على أي شيء يُمثل أصلاً مُستقراً ذو طبيعة ثابتة غير منقولة؛ أي دائمة لا يمكن تحريكها من مكانٍ إلى آخر، ممّا يؤدي إلى عدم قابليته للانتقال من موقعٍ إلى آخر دون تعرّضه للتلف ومن الأمثلة عليه المباني، والمنازل وغيرها من العقارات. وصنفت الأنظمة الدوليّة الحديثة العقارات إلى ثلاثة أنواع هي:

- أ. الأملاك الوطنيّة: وتُصنّف إلى نوعين وهما
 - الأملاك العامة: هي كافة الممتلكات العقاريّة التي يَستخدمها الناس، سواء بطريقة مباشرة مثل الطُرق العامة أو المرافق العامة مثل المطارات أو التي توقّر خدّمت عموميّة مثل المحاكم والمدارس .
 - الأملاك الوطنيّة الخاصة: هي الأملاك والعقارات التي لا يوجد أيّ مالكٍ لها ولا تُشكّل ميراثاً، أي لا وارث لها ولا يُعرف من هو مالكها.

ب. الأملك الخاصة: هي العقارات الخاصة في شخصٍ ما ولا تشمل عامة الناس، وتُعتمد على وجود مُلكيّة مُطلقة لها، أي أن تكون ملكاً لشخصٍ واحد فقط، أو مُلكيّة مُقسّمة يملكها أكثر من مالك، ولكلّ شخصٍ منهم حصّة في هذه المُلكيّة، لذلك يجب أن يعرف كلّ مالك النصيب الخاص فيه.

ج- الأملك الوقفيّة: وتُصنّف إلى نوعين، وهما:

- الوقف العام: هو العقار الذي يتبع لجمعيات خيريّة أو مساجد.

- الوقف الخاص: هو العقار الذي حُبس لأفرادٍ مُحدّدين يصح تقديم الوقف لهم .

كما يمكن تصنيف العقارات وفقاً للهدف منها: هو تقسيم العقارات بناءً على طبيعة ونوعية استخدامها؛ حيث يعتمد كلّ قسمٍ منها على اختصاصٍ مُعيّن، ويشمل التصنيف تبعاً لذلك العقارات الزراعيّة، والعقارات الصناعيّة، والعقارات التجاريّة، والعقارات السكنيّة، والأراضي الفضاء أي التي لم تُستغل، والعقارات العامة الترفهيّة مثل الحدائق، والعقارات الخاصّة مثل المطارات، والموانئ البحريّة، والمستشفيات، والمدارس.

وعلى الرغم من أن سوق العقارات يمثل أكثر من 70 % من ثروات الشعوب وفقاً للعديد من الدراسات التي أُجريت في هذا الشأن، إلا أن مصطلحات القطاع العقاري تعاني من سوء الفهم بين عامة الناس بل ومن المتخصصين، مثلاً هناك خلط بين مصطلح "السمسار" و"مطور الوحدات العقاريّة" و"المسوق العقاري" ويطلقون عليهم جميعاً مجازاً مسمى «عقاري» على الرغم من الفارق الكبير بين تخصصاتهم، وذلك الخلط ناتج عن وجود ضعف في الإلمام بالمصطلحات العقاريّة وطبيعة كل وظيفة منها فكان لا بد من التوعية بأشهر هذه المصطلحات العقاريّة، ونذكر منها على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

1. العميل أو الزبون أو المشتري (Client or Customer or Buyer): هو الشخص أو الجهة التي تتوفر عندها، الرغبة في الشراء، القدرة على دفع بدل أو قيمة العقار، والقدرة على اتخاذ القرار.

2. التسويق العقاري (Real Estate Marketing): ويعتبر علم مكتمل الأركان يبحث في حاجات ورغبات العملاء الحاليّة والمستقبلية بالتملك العقاري، حيث يعمل على تحقيقها مقابل ربح مقبول للشركة، ويأتي ذلك من خلال البحث والتقصي وسؤال العملاء عن رغباتهم وطموحهم.

3. الاستثمار العقاري (Property Investment): عملية كسب المال وتنميته في العقارات ويتم ذلك إما بتأجير العقار وضمان عائد شهري ثابت أو شرائه وبيعه بعد فترة بزيادة ربحية مقبولة للمستثمر.

4. التطوير العقاري (Property Development): عملية يقوم بها أفراد أو شركات بغية تطوير وتحسين مساحات أو وحدات عقارية مهمة أو قديمة أو غير مهيّئة أو مجهزة للاستفادة إما من موقعها أو رفع قيمتها الاستثمارية.

5. الرهن العقاري (Mortgages): هو قرض مالي يُمكن الاقتراض سواءً كان فرداً أو مؤسسة من أن يشتري عقار، وتكون ملكيته لهذا العقار ضماناً للقرض، وبصورة أخرى فإن العقار يبقى مرهوناً حتى يتم سداد القرض.

6. المقايضة العقاريّة (Real Estate Swap): شراء عقار بعقار أو سندات ذات قيمة أو شراء عقار بمال وعقار.

7. التثمين العقاري (Valuation): تحديد ثمن الوحدة العقاريّة بغرض البيع أو غير ذلك.

8. إدارة الأملك (Property Management): هناك مستثمرون كثيرون يملكون مباني إدارية أو سكنية وقد لا يملكون الوقت أو الخبرة للاهتمام بالعمليات اليومية لهزة المباني لذلك يتم إسنادها إلى وسيط عقاري ممتاز.

9. البيع بالأجل (Sale On Credit): تنتقل ملكية العقار مقابل مبلغ نقدي يتقاضاه البائع بعد زمن يتفق عليه.

10. السمسار (Broker): هو الشخص الذي يعرف البائع بالمشتري بهدف الحصول على عمولة مالية بدون الحصول على رخصة من هيئة التمويل العقاري.

11. الوسيط العقاري (Real Estate Broker): هو الشخص الذي يشارك في تعريف البائع بالمشتري والحصول على عمولة مقابل ذلك، ويكون لديه رخصة من هيئة التمويل العقاري (Property Brokerage license).
12. الوكيل العقاري (Real Estate Agent): هو وسيط عقاري اجتاز دورة متقدمة واختصاصية في التسويق العقاري ثم حصل على ترخيص للتسويق العقاري، ومن جهة ثانية أبرم اتفاقيات بعقود قانونية مع شركات الإنشاء العقاري بتسويق منتجاتها حصرياً عن طريقه.
13. البائع أو المالك (Seller Or Owner): وهو شخص أو شركة انشاءات، الذي يرغب في نقل ملكية عقار له مقابل نقد أو مقايضة أو بهما معاً.
14. المستشار العقاري (Real Estate Consultant): هو الشخص الذي يقدم النصائح والاستشارات إلى الأفراد والشركات بخصوص الشراء والاستثمار في مجال العقارات.
15. العمولة (Commission): هي الأتعاب التي يتقاضاها الوسيط العقاري لقاء الخدمات التي يقدمها لكل من المشتري والبائع كنسبة مئوية من قيمة المعاملة.
16. العربون (Deposit or Earnest): هو المبلغ المالي المقدم لتأكيد الرغبة في الشراء والذي قد يكون غير قابل للاسترداد في حالة رجوع المشتري عن الشراء بحيث لا يزيد عن 2.5% من القيمة الفعلية للعقار حسب الاتفاق.
17. صك الملكية (Instrument Or Deed): هي الورقة الثبوتية التي تثبت ملكية وحدة عقارية.
18. نقل الملكية العقارية (Conveyance or Assignment): وهي عملية التنازل عن ملكية العقار وصكه من المالك إلى المشتري مقابل بدل مالي يساوي قيمة العقار.
19. التشطيب (Finishing): وهي عمليات إكمال مستلزمات البناء بعد انتهاء العظم.

ثانياً: الجهات المتعاملة والمتداخلة في القطاع العقاري:

يعتبر القطاع العقاري من أهم القطاعات التي تقود النهضة الاقتصادية في الدول في العصر الحالي، ووفقاً للتصنيف أعلاه، فإن الجهات المتداخلة في موضوع العقارات تختلف من حيث الطبيعة والأهداف من التعامل في مجال العقارات، ولكن يمكن تقسيم الجهات المتعاملة إلى قسمين رئيسيين وفقاً للهدف من التعامل في مجال العقارات:

1. الجهات الحكومية أو القطاعات ذاتية التنظيم: تعتبر الجهات الحكومية أو القطاعات ذاتية التنظيم في حالة بعض الدول من الجهات المتعاملة في مجال العقارات والتي تهتم بالأمور التنظيمية لهذا القطاع، ومهمتها إصدار التشريعات المنظمة وسن القوانين والتعامل مع النزاعات والملكية والحقوق وغيرها. وغالباً هذه الجهات تسعى لامتلاك العقارات العامة التي تقدم خدمات لمجتمع معين دون مقابل أو بمقابل يغطي نفقات تسييرها وصيانتها وضمان دوام الخدمة المنتفع بها من العقار (ولا يمنع ذلك بطبيعة الحال ممارسة بعض الأنشطة الاستثمارية على سبيل تحقيق هذه الغاية مثل التأجير والاستفادة من الأوقاف وغيرها).
 2. جهات أخرى خاصة: ويمكن أن نطلق على هذا النوع من الجهات أية أطراف أخرى خلا الصنف الأول تتعامل في مجال العقارات بهدف تحقيق منفعة خاصة أو بغرض الاستثمار في هذا المجال لما له من فوائد مهمة لا يمكن التغافل عنها من حيث العائد المتوقع وتأثيرها المباشر على اقتصاديات الدول والأفراد ودورها الكبير في تغيير أنماط المجتمعات، لذا كان الاستثمار هو القاعدة الأساسية لاقتصادات الدول الحديثة والنامية لاسيما في مجالات البنية التحتية.
- وتعتبر العديد من الدول العربية أرضاً خصبة للعديد من الاستثمارات، إلا أن هناك بعض العوامل التي يمكن أن تؤدي إلى التخوف من الاستثمار كالأوضاع السياسية والاجتماعية، وعموماً فإن الخبراء يتفقون على أن الاستثمار في السوق العقاري هو أحد أكثر الاستثمارات أماناً، حيث إن الحاجة إلى المسكن أو مكان العمل قائمة على الدوام ويحتاجها البشر بشكل مستمر، وما قد يختلف هو حجم الطلب الذي يعتمد على عوامل متغيرة.

حقيقة أنّ الاستثمار العقاري هو أحد أكثر أنواع الاستثمارات تحقيقاً للأرباح جعل منه أحد أكثر الأنشطة الاقتصادية شيوعاً بين الناس بصفة عامة، فلا يقتصر النشاط التجاري فيه على المحترفين فحسب، بل يمكن لأيّ فرد أن يمارس ذلك النشاط من أجل زيادة الدخل بشكل آمن ومستقر.

ومن أمثلة الجهات الخاصة المتعاملة في مجال العقارات والتي تهمنا في مجال هذه الدراسة، نجد الأشكال الشائعة التالية:

1- شركات التطوير العقاري:

هو نوع من الأعمال التجارية ذات الأوجه المتعددة والتي تشمل أنشطة تبدأ من نطاق الإصلاح والتجديد للمباني القائمة أو التأجير لها وحتى شراء الأراضي الخالية ثم بيع الأراضي المطورة بعد ذلك، والمطورون العقاريون هم المنسقون بين الأنشطة المختلفة السابقة والذين يقومون بتحويل الأفكار المبتكرة إلى واقع على الأرض في شكل عقارات، ولا بد من التفريق بين التطوير العقاري وصناعة التشييد، فالمطور العقاري يقوم بشراء الأرض ثم يقوم بتمويل المشروع وبالاتفاق مع مقاول تشييد يتم بناء العقار.

2- شركات التسويق العقاري:

تعتبر شركات التسويق العقاري هي الشركات التي تعمل في إنتاج ما يمكن بيعه من العقارات، وليس "بيع ما يمكن إنتاجه من العقارات"، وهي تقوم بمجموعة الأنشطة والفعاليات التسويقية الهادفة إلى نقل ملكية العقارات أو تأجيرها ومعرفة حاجات السكان الحالية والمستقبلية إليها، والعمل على إشباعها بما يحقق رفاهية المجتمع، وأهداف المنظمات العاملة فيها وتقديم الاستشارات في مجال الأسعار والمكان وغيرها.

ويمكن تحديد أهم الأنشطة والفعاليات التي يتناولها التسويق العقاري في:

- نقل ملكية العقارات أو تأجيرها من خلال أنشطة التفاوض وتقريب وجهات النظر بين البائعين والمشتريين أو المالكين والمستأجرين.
- أنشطة تحديد أسعار العقارات بأشكالها المتنوعة.
- تقديم استشارات تسويقيه في مجال الأسعار، واختيار المواقع الأفضل وغيرها.
- التعرف على حاجات السكان الحالية والمستقبلية للعقارات بأنواعها (السكنية التجارية، الصناعية الزراعية، الترفيهية، الخدمية، الدينية، وغيرها).

3- المكاتب العقارية والوسطاء العقاريون:

تعتبر هذه الجهات من أن أهم المتعاملين في القطاع العقاري ذلك لانتشارهم بصورة كبيرة وارتفاع عددهم في الدول، فهم يمثلون النسبة الأكبر التي تعمل في مجال قطاع العقارات بيعاً وشراءً، والمكاتب العقارية والوسطاء العقاريون هم عبارة عن أفراد أو مؤسسات يتمثل عملهم في تقديم الخدمات العقارية من تأجير وبيع العقارات والأراضي، وكذلك أعمال غير الوساطة كإدارة الأملاك والأصول وغيرها بمقابل محدد.

4- سمسرة العقارات:

السمسار العقاري أو مندوب مبيعات العقارات (غالباً ما يسمى وكيل عقارات) هو الشخص الذي يعمل كوسيط بين البائعين والمشتريين للعقارات، وتكمن مهمته في استكمال عملية البيع والتوثيق لمعاملة عقارية بين المشتري والبائع، وعادة ما يتلقى السمسار العقاري عمولة لاستكمال هذه العملية بنجاح.

5- شركات الاستثمار العقاري:

هي شركات تقوم بشراء الأرض التي سوف يقيم عليها المشروع وفي نفس الوقت هي صاحبة البناء أي بمعنى أدق أنها شركة مجهزة بالعمالة الفنية والأدوات والتجهيزات اللازمة للبناء وبعد الانتهاء من تنفيذ المشروع أو أثناء التجهيز تقوم هي أيضا بتسويق وحداته بمعنى أن شركات الاستثمار العقاري أشمل من شركات المقاولات العقارية.

المبحث الأول: مكونات قطاع العقارات في الدول الأعضاء وأنواع الجهات العاملة فيه:

وسيتعرض هذا المبحث لأنواع القطاعات العقارية في الدول الأعضاء من حيث طبيعتها والشركات والجهات العاملة باختلاف أنواعها (مباني، أراضي، مجمعات سكنية، سياحية، صناعية، زراعية)، وذلك وفقاً للترتيبات المختلفة المتخذة في الدول الأعضاء في المجموعة، فيما يلي بيان ذلك بالتفصيل:

1. سلطنة عمان:

القطاع العقاري في السلطنة يعتمد أساساً فيما يخص إجراءات التوثيق والتسجيل حضور أطراف العقد أنفسهم (البائع والمشتري) أو وكلائهم القانونيين بموجب سند التوكيل الصادر عن دائرة الكاتب العدل أمام الموثق بدائرة السجل العقاري بوزارة الإسكان، حيث تتم بهذه الدائرة توثيق كافة التصرفات القانونية (كالبيع والشراء والمبادلة والهبة والرهن سواء كان رهناً تأمينياً أو حيازياً، وتتم أيضاً بها تسجيل البيوع القضائية والتي تصدر بها أحكام قضائية حصلت نتيجة المزايدة الصادرة عن المحاكم، وتسجيل حقوق الإرث والوصية وغيرها من التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار وسواء كان العقار أرضاً فضاء بكافة الاستخدامات (سكنية أو تجارية أو صناعية أو زراعية) أو مباني قائمة (كالفلل والشقق أو البنايات)، حيث أن نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (98/2) ولائحته التنفيذية عرّف حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأصلية والتبعية والإجراءات الواجب اتباعها في التسجيل والتوثيق والتسوية فيما يخص الحقوق التي ترد على الوحدة العقارية ومناطق التسوية وكذلك الرسوم والعقوبات وقد نصت المادة الأولى من النظام في الأحكام العامة "يهدف النظام إلى ضبط حق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على الوحدة العقارية بما يحقق الحماية اللازمة للملكية العقارية ولغيرها من الحقوق العينية، ويضمن استقرارها والتعامل عليها".

ومن مناط أعمال التسجيل ما نصت عليه المادة (7) "على أمانة السجل العقاري وفروعها إعداد فهرس شخصي هجائي تدون فيه الأملاك العقارية لكل مالك من واقع البيانات الثابتة في السجل العقاري". كما نصت المادة (13) "تخصص أمانة السجل العقاري وفروعها تسجيل وتوثيق المحررات والتصرفات القانونية الواردة على الوحدة العقارية وما يطرأ على الوحدة من تعديلات، كل في دائرة اختصاصه".

وفي حالة إذا كان التعامل عن طريق الوكالات الشرعية فيجب أن تكون صادرة من الجهة المخولة بإصدارها مع ذكر نوع التصرف المراد القيام به، حيث نصت المادة (44) في تعريف الوكالة "يقصد بالوكالة في تطبيق أحكام هذا النظام العقد الذي يتيح للوكيل القيام بعمل معين لصالح الموكل، ولا يجوز للوكيل أن يتعاقد مع نفسه مالم ينص صراحة على ذلك"، كذلك نصت المادة (45) "يجب أن تكون الوكالة محددة وصرحة وينص فيها على التصرف المراد القيام به، وخاصة البيع أو الرهن أو الهبة أو القسمة أو التنازل، ولا تخول الوكالة التي تتضمن عبارات عامة الوكيل سوى أعمال الإدارة"،

ومن ضمن الهيكل العقاري في السلطنة الوسطاء العقاريين وشركات التطوير العقاري، والبنوك التجارية وذلك فيما يخص التمويلات العقارية وصناديق الاستثمار والمجمعات السياحية المتكاملة والخدمات، كما وأن نوعية العقارات التي يمكن التعامل بها هي: (الأراضي الفضاء السكنية، والسكنية التجارية، والصناعية، والسياحية، والمباني، والأراضي الزراعية)، مع وجود بعض القيود القانونية لأنواع معينة لبعض العقارات وفي أماكن معينة تحددها القوانين المعمول بها في هذا الشأن.

هذا وبصدور المرسوم السلطاني رقم (2006/12) الخاص بإصدار نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة أجاز في مادته الأولى بالتملك العقاري سواءً للعمانيين وغير العمانيين من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين بتملك الأراضي أو الوحدات المبنية في هذه المجمعات والمرخص لها من الجهات المختصة بالدولة، وذلك بغرض السكن أو الاستثمار وبإحدى طرق التملك المقررة قانوناً.

وفيما يخص الشركات فقد صدر القرار الوزاري رقم (2017/92) بشأن تملك الشركات التجارية العمانية المملوكة بالكامل للعمانيين أو لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية وشركات المساهمة العامة العمانية التي يمتلك العمانيون نسبة لا تقل عن 30% من رأسمالها عند التأسيس وشركات المساهمة المقفلة العمانية التي يمتلك العمانيون نسبة لا تقل عن 30% من رأسمالها للأراضي لأغراض التطوير العقاري

وفقاً للضوابط الآتية: أ- أن لا تقل مساحة الأرض عن "5000م²"، ب- أن تكون لدى الشركة الملاءة المالية لتنفيذ المشروع، ج- ألا يتم التسويق والترويج لمشروع التطوير العقاري بغرض التملك إلا بعد الحصول على كافة الموافقات والتصاريح اللازمة من الجهات المختصة، ونصت المادة الثانية من ذات القرار بحظر تملك الأراضي في بعض المناطق بالنسبة للشركات الغير مملوكة بالكامل للعمانيين .

وبالنسبة لصناديق الاستثمار العقاري للعقارات فقد أجاز القرار الوزاري رقم (2017/95) تملكها للعقارات اللازمة لممارسة نشاطها المرخص به وذلك عن طريق الشراء وفقاً للضوابط الآتية: أ- أن يكون العقار المراد تملكه قائماً، ب- يقتصر التملك على العقارات ذات الاستخدام التجاري والسكني التجاري والصناعي والسياحي ويجوز لها تملك المجمعات السكنية القائمة شريطة ألا تقل مساحة المجمع السكني عن "10000م²" (عشرة آلاف متر مربع)، أما تلك الغير المملوكة بالكامل للعمانيين فيمنع عليها أو قبول طلبات الشراء في مناطق معينة حددها القرار المشار إليه. ومن ناحية سداد رسوم الشراء (الدفع) تتم إلكترونياً أو بشيكات مصدقة ومسجلة لدى البنوك العاملة بالسلطنة.

2. المملكة الاردنية الهاشمية:

أن غالبية وكلاء العقارات والسماسة يعملون في ثلاثة أنواع من الممتلكات الرئيسية والتي تعتبر من أكثر العقارات التي تشهد حركة في السوق العقاري لكثرة الطلب عليها وسهولة التداول فيها، وهي: (العقارات السكنية/ الأراضي الفضاء بمختلف استخداماتها / العقارات التجارية كالفنادق والمحلات التجارية).

وحسب المعمول به فإن هيكل قطاع العقارات فيما يخص تقديمها إلى دائرة الأراضي والمساحة تتم أما من خلال أطراف التعاقد (المالك الأصلي) أو عن طريق المكتب العقاري بصفته الوسيط في العلاقة التعاقدية أو من خلال الوكيل القانوني. كما وأن إجراءات بيع وشراء العقارات تتم بدائرة الأراضي والمساحة طبقاً لأحكام نص المادة (2) من القانون رقم 49 لعام 1953 والتي نصت "ينحصر إجراء جميع معاملات التصرف في الأراضي الأميرية والموقوفة والأموال والمستغلات الوقفية واعطاء سندات التسجيل بها في دوائر تسجيل الأراضي"، ويستفاد من نص هذه المادة أن أنواع الأموال الغير المنقولة هي: (الأراضي الأميرية، الأراضي الموقوفة، أراضي الاملاك، أراضي المسقوفات والمستغلات الوقفية).

كما وأن الدولة وضعت الأحكام العامة فيما يخص الوكالات بجميع أنواعها وذلك وفقاً للقانون المدني الأردني، وأيضا نظم القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 م أحكاماً خاصة بالوكالة الخاصة والوكالة الخاصة غير القابلة للعزل ومدد سريانها طبقاً لنص المادة (11).

من جهة أخرى فإن القانون رقم (47 لسنة 2006)، في المواد (3 و4 و8 و10 و11 و13)، سمح للأجانب والأشخاص الاعتبارية بتملك العقارات في الأردن بشرط الحصول على الموافقات اللازمة للتملك من الجهات المعنية من حيث عدد مساحاتها ومواقعها بالإضافة إلى الموافقات الأمنية، شريطة المعاملة بالمثل ويستثنى حملة جنسية أي دولة عربية من هذا الشرط، وتملك الشخص الطبيعي الأجنبي بغرض السكن الخاص به أو لأسرته داخل حدود التنظيم بعد موافقة مدير عام دائرة الأراضي والمساحة إذا كانت الملكية لا تزيد على منزلين ومكتب لمزاولة عمله، وبموافقة وزير المالية بناءً على تنسيب دائرة الأراضي والمساحة لأكثر من منزلين ومكتب لمزاولة عمله شريطة ألا تزيد مساحة القطعة على عشرة دونمات¹، وفي حال كان الشخص يحمل جنسيتين فيجب الإفصاح عنهما ويسري شرط المعاملة بالمثل على كلا الجنسيتين تحت طائلة بطلان العقد، ويسمح للأشخاص الأجنبية الاعتبارية بناءً على موافقة وزير المالية وفق التسييب مدير عام الأراضي والمساحة السماح بتملك الأموال غير المنقولة داخل حدود التنظيم "كالبعثات الدبلوماسية المعتمدة والمنظمات العربية والاقليمية والدولية المعتمدة في المملكة".

¹ الدونم = 1000 متر.

كما يجوز لأي شخص معنوي ووفقاً لوثائق تسجيله أن يمتلك داخل حدود التنظيم الأموال غير المنقولة اللازمة لممارسة أعماله وذلك بعد الحصول على موافقة وزير المالية بناء على تنسيب المدير إذا كانت مساحة الأراضي لا تزيد على (30) ثلاثين دونماً (الدونم = 1000 متر) وبموافقة مجلس الوزراء بناء على تنسيب الوزير إذا كانت مساحة الأراضي تزيد على (30) ثلاثين دونماً.

كما يشترط القانون على كل من يمتلك مالا غير منقول وفقاً لأحكامه إنجاز مشروعه خلال ثلاثة سنوات من تاريخ تملكه أو خلال خمس سنوات حسب مقتضى الحال، وإذا انقضت المدة دون استكمال إنجاز المشروع يجوز تمديد مدته بمائة ومرة واحدة بقرار من الوزير، وإذا انقضت أي من المدد المنصوص عليها دون إنجاز المشروع تستوفي الدائرة سنوياً من المالك مبلغ قدره (5%) من القيمة السوقية للعقار وفقاً لما يقدره المدير لمدة عشر سنوات كحد أعلى على أن يتم بيع الأرض بعد ذلك بالمزاد العلني لحساب المالك إذا لم يتم بيعها من قبله.

أما طريق الدفع بالنسبة للمعاملات المتعلقة بالبيع والشراء فتتم غالباً بالطرق غير النقدية كالشيكات المسجلة، وفي بعض حالات قليلة تكون نقداً إذا كانت قيمة العقارات قليلة كما أن التملك قد يكون بواسطة عقود رهن تأميني أو عقود تأجير تمويلي منتهي بالتمليك.

3. المملكة العربية السعودية:

إن نظام القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية من حيث التعاملات تقوم به العديد من العناصر والمتمثلة في: أ- شركات التمويل العقارية التي تقوم بتمكين الأفراد من امتلاك عقارات سكنية، ب- الوكلاء العقاريين ج- العملاء "البائع والمشتري"، د- شركات التطوير العقارية، هـ- الوكالات الشرعية، حيث يتيح هذا النظام صلاحية التحقق من الوكالات الشرعية المقدمة إن كانت صحيحة وسارية المفعول.

كذلك نجد أن الأراضي والعقارات تنقسم إلى (أراضي فضاء - عقارات مبنية سواء كانت سكنية أو تجارية أو صناعية أو زراعية)، أما أكثر الجهات استخداماً في التعاملات العقارية تشمل الوسطاء العقاريين بنسبة 56%، وشركات التسويق العقاري بنسبة 27%، ونسبة 17% لغير ذلك.

هذا وقد صدر نظام التسجيل العيني للعقار بموجب المرسوم الملكي رقم 6/م في 1423/2/11هـ والذي نظم إجراءات قيد الوحدات العقارية حيث نصت المادة الأولى السجل العقاري هو "مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه وحالته الشرعية، وما له من حقوق وما عليه من التزامات، والتعديلات التي تطرأ عليه تباعاً"، كما عرف النظام المنطقة العقارية بأنها مجموعة من الوحدات العقارية محددة بشوارع رئيسية أو معالم ثابتة وواضحة.

وأوضحت المادة (9) من ذات النظام بأن كلا من وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة العدل تتولى أعمال التسجيل العقاري والتوثيق، حيث تقوم الإدارة المختصة بالأراضي والمساحة في وزارة الشؤون البلدية والقروية بحصر الوحدات العقارية والقيام بالأعمال المساحية وتقوم الإدارة المختصة بالسجلات العقاري والتوثيق في وزارة العدل بقيد وتوثيق الحقوق المتعلقة بالوحدات العقارية الواقعة في دائرة اختصاصها.

والجدير بالذكر أن من الشركات العاملة في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية شركات التمويل، والصادر بشأنها المرسوم الملكي رقم (51) بتاريخ 1433/8/13هـ والتي تزاوّل أعمال التمويل بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، وفق المادة الثالثة بالتعديلات.

وصدر أيضاً المرسوم الملكي رقم (55) بذات التاريخ الخاص "لنظام التمويل العقاري"، حيث عرّفت المادة الأولى منه عقد التمويل العقاري هو عقد الدفع الآجل لتمتلك المستفيد للسكن، والمستفيد هو الشخص ذو الصفة الطبيعية الحاصل على التمويل العقاري.

ومن الأنظمة الإلكترونية المستخدمة في السعودية فيما يخص القطاع العقاري "النظام الشامل العقاري" من خلاله يتم توثيق جميع المبيعات العقارية، ونظام "أبشر" وهذا النظام مرتبط مباشرة مع قاعدة البيانات لدى وزارة الداخلية ويتم فيه التحقق من هوية المتبايعين، مما يسهل عملية تتبع المعاملة وأطرافها.

كما وأن نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم (15) بتاريخ 1421/4/17هـ سمح للأجنبي المقيم إقامة نظامية تملك عقار لغرض السكن الخاص به بعد حصوله على موافقة من الجهات المختصة "وزارة الداخلية" بشرط عدم التملك في مدينتي "مكة

المكرمة والمدينة المنورة"، أما الفقرة (أ) من المادة الأولى أجازت للمستثمر الأجنبي شراء المباني أو الأراضي لإقامة المباني عليها ومنها المباني السكنية واستثمارها بالبيع أو بالتأجير بشرط أن لا تقل تكلفة المشروع عن (30 مليون ريال) ويجوز لمجلس الوزراء السعودي تعديل هذا المبلغ، ويجب على المستثمر الأجنبي استثمار العقار بيعاً أو تأجيراً خلال مدة (5 سنوات) من تملك العقار.

والتملك لغير المواطنين يكون وفق ضوابط وإجراءات محددة كما أن التملك لا يمكن أن يتم إلا بالحصول على الموافقة من وزارة الداخلية فيما يتعلق بالأفراد ووزارة التجارة والاستثمار فيما يتعلق بالمستثمرين وجميعها تخضع إلى (نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بموجب القرار رقم 89 بتاريخ 1421/4/8 هـ عن مجلس الوزراء - تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الاعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار)، ومن غير ذلك وبصفة عامة فإنه لا يسمح للأجانب في الخارج بالتملك للعقار في السعودية.

هذا وتتم عملية الدفع في المبيعات العقارية في المملكة العربية السعودية بإحدى الطرق التالية: (شيك مصرفي مسجل، إيداع بنكي مسجل)، طبقاً للتعميم رقم 13/ت/5817 في 1436/10/7 هـ ورقم 13/ت/6322 في 1437/8/19 هـ.

4. دولة فلسطين:

بالنسبة للأراضي في فلسطين فهي من المواضيع الأكثر تعقيداً نظراً للواقع الفلسطيني، حيث الأراضي فيها لها طابع خاص تختلف عن باقي الدول فهي مقسمة وفق اتفاقية أوصلو الى أراضي (A,B,C).

فالمناطق التابعة للسلطة الفلسطينية هي المنطقة (A) وتشكل حوالي 18% من أراضي دولة فلسطين، ومناطق (B) تخضع للسيطرة الإدارية الفلسطينية والسيطرة الأمنية الإسرائيلية الفلسطينية المشتركة وتشكل حوالي (22%) من أراضي فلسطين، أما مناطق (C) فتخضع للاحتلال الإسرائيلي وتشكل حوالي (60%) من أراضي دولة فلسطين ولا توجد للسلطة الفلسطينية أي سيطرة عليها.

ولما كانت الأراضي الفلسطينية تعاني من مشكلة التسوية وثببت الملكية في دائرة سجل الأراضي لعدم وجود تسوية مثبتة في الدوائر الرسمية، ففي الأون الأخيرة تم تسوية حوالي (33%) فقط من الأراضي التي تقع ضمن منطقتي (A) و (B).

فالهيكلة التنظيمية لعمليات البيوع العقارية تتم عن طريق عدة جهات (سواءً تم البيع مباشرة بين البائع والمشتري أو عن طريق سمسرة العقارات أو شركات التطوير العقاري أو شركات التسويق العقاري أو عن طريق المحامين) وهذه الفئة الأخيرة هي الأكثر تنفيذاً للمعاملات العقارية نظراً لمعرفتهم لكافة القوانين وتمكّتهم من تنظيم الوكالات الخاصة بالبيوع العقارية، وتلي هذه الفئة في تنفيذ المعاملات العقارية شركات التطوير والتسويق العقاري.

أما طريقة بيع الأراضي التي لم يتم تسويتها فتتم عن طريق ما يعرف (بالوكالة الدورية) عند كاتب العدل بعيداً عن التسجيل المبني على نقل الملكية لدى سلطة الأراضي، والوكالة الدورية نظمها المادة (3) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958م والمتعلقة بالبيوع العادية والتي نصت على "تعتبر البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلق بالأراضي الأميرية والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنيت منها نافذة إذا مر على تصرف المشتري تصرفاً فعلياً مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة".

ونصت المادة (11) الفقرة (1) من ذات القانون في مدة سريان الوكالة الدورية على الآتي:

أ- الوكالات ببيع أو إفراغ أموال غير منقولة التي ينظمها أو يصدقها كتاب العدل داخل المملكة أو التي ينظمها أو يصدقها قناصل المملكة الأردنية الهاشمية والقناصل الذين لهم صلاحية مماثلة بموجب ترتيب خاص وكتاب العدل خارج المملكة الأردنية الهاشمية لتمكين الوكيل من بيع وفراغ أموال غير منقولة إلى شخص آخر لدى دوائر تسجيل الأراضي تعمل بها دوائر التسجيل خلال سنة واحدة من تاريخ تنظيمها أو تصديقها وتعتبر ملغاة إذا لم تنفذ أحكامها لدى الدوائر خلال المدة المذكورة. أما الوكالات المنظمة أو المصدقة قبلاً فتعتبر ملغاة إذا لم

تنفذ أحكامها خلال سنة واحدة من تاريخ نفاذ هذا القانون وإذا كانت أية مدة مما عينتها المادة السادسة من قانون تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (35) لسنة 1946م آخذة في المضي عند بدء العمل بهذا القانون فينتهي أجلها بانتهاء تلك المدة....."

ب- الوكالات التي ينظمها أو يصدقها الموظفون المذكورون في الفقرة السابقة والمتضمنة بيع وفراغ الأموال غير المنقولة والمتعلق بها حق الغير كقبض الثمن واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى دوائر التسجيل والمحاكم في خلال سنة واحدة من تاريخ تنظيمها أو تصديقها وكذلك الوكالات المنظمة أو المصدقة قبلاً واجبة التنفيذ خلال مدة سنة واحدة من تاريخ نفاذ هذا القانون سواءً أعزل الموكل الوكيل أم توفي الموكل أو الوكيل وفي حالة وفاة الوكيل تقوم دائرة تسجيل الأراضي بإتمام معاملة البيع أو الفراغ وتكون دائرة التسجيل مسؤولة عنه."

أما الأجانب فيسمح لهم بتملك العقارات بدولة فلسطين وذلك من خلال تقديم إذن شراء لجهات نفاذ القانون ويتم بعدها الحصول على موافقة من قبل مجلس الوزراء، فيما يتم استثناء الفلسطيني حاملي الجنسية الإسرائيلية حيث لا يسمح لهم التملك لأكثر من دونم واحد. وبخصوص الشركات الأجنبية فيجب أن تكون مسجلة من قبل مراقب الشركات الفلسطيني وتتمسك بأعمالها في فلسطين.

تتم عمليات البيع والشراء في فلسطين نقداً أو من خلال شيكات بنكية صادرة أما عن المشتري أو عن المصرف الذي منح العميل قرضاً عقارياً، كما من الممكن أن تتم عمليات البيع والشراء من خلال الحوالات المالية والشيكات العادية، حيث لا توجد قواعد تنظم طرق ووسائل سداد قيمة التعاملات العقارية.

5. دولة قطر:

أن هيكله القطاع العقاري في قطر فيما يخص التعاملات العقارية تتم عن طريق سماسرة العقارات ومكاتب الوساطة العقارية، وشركات التطوير والتسويق العقاري، كما يمكن أن تتم عمليات البيع والشراء مباشرة بين البائع والمشتري، حيث يتصدر الفئات سالفه الذكر سماسرة العقارات وتلي هذه الفئة شركات التطوير العقاري، ومن ثم شركات التسويق العقاري.

كما تم إنشاء إدارة للتسجيل العقاري والتوثيق تتبع وزارة العدل بموجب القانون رقم (14) لسنة 1964م، حيث نصت المادة (1) منه "تنشأ إدارة للتسجيل العقاري والتوثيق تتبع وزير العدل ويكون مقرها مدينة الدوحة وتختص بتسجيل المحررات المتعلقة بالعقارات.....". من أعمال إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بقطر تسجيل جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق الملكية أو حق عيني عقاري آخر أو نقله أو تغييره أو زواله، ولا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين، وذلك طبقاً للمادة (4) من القانون أعلاه. ومن ضمن أعمالها أيضاً (معاينة العقارات ومسحها وتحديثها، إعداد نماذج مطبوعة لأهم العقود يقضي القانون بتسجيلها، إثبات المحررات، التصديق على توقيعات ذوي الشأن، التأشير على المحررات بما يفيد تسجيلها نهائياً، حفظ أصول المحررات بعد تصويرها..).

ومن ضمن المشاريع للهوض بأنظمة التسجيل العقاري والتوثيق "صك الالكتروني" ويقوم هذا النظام على احتساب القيمة التقديرية للعقار، وكذلك برنامج "بورصة عقارية" والهدف منها ضبط أسعار السوق العقاري ويمنع الدخلاء على المهنة وتعزز الشفافية في السوق العقاري، كما وأنها وسيلة للقضاء على السماسرة غير المرخصين، ونظام "المثمن العقاري" الذي يحدد القيمة العادلة والفعلية لسعر العقار في السوق من خلاله يتم اطلاع المتعاقدين بالمخاطر التي تترتب على العشوائية وطمع سماسرة العقارات في التقييم والتثمين العقاري التي قد تصدر على غير الأصول والأسس العلمية.

وأيضاً من القوانين المتعلقة بالقطاع العقاري في قطر، القانون رقم (22) لسنة 2017م الخاص بتنظيم أعمال الوساطة العقارية.

أما بالنسبة لتملك الأجانب للعقارات في قطر، فالأصل العام عدم جواز التملك لغير القطريين، إلا أنه بصدر القانون رقم (17) لسنة 2004م وما نص بالمادة (2) أجاز لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية تملك العقارات في المناطق الاستثمارية التي يصدر بتحديدها قرار

من مجلس الوزراء. وغير هذه الفئة من غير القطريين أجازت المادة (3) من ذات القانون تملك العقارات والوحدات السكنية في المناطق التالية: (جزيرة لؤلؤة الخليج، مشروع بحيرة الخليج العربي، مشروع منتجع الخور)، وكذلك يجوز لغير القطري الانتفاع بالعقارات لمدة لا تتجاوز (99) سنة قابلة للتجديد في المناطق الاستثمارية التي يصدر بتحديدها وبشروط وإجراءات الانتفاع فيها قرار من مجلس الوزراء، وفق المادة (4). ويتم سداد رسوم التعاملات العقارية في قطر إلكترونياً أو بشيك مصدق من أحد البنوك العاملة في قطر.

6. جمهورية مصر العربية:

أن قطاع العقار في مصر وهيكلته تتمحور في العديد من الجهات القائمة على أساسه من حيث التعاملات العقارية كالأشخاص الطبيعيين (الأفراد وسماسرة العقارات)، والأشخاص الاعتبارية (كشركات التطوير العقاري وشركات التسويق العقاري وشركات الاستثمار العقاري) وتلي هذه الفئات مكاتب الوساطة العقارية والمحامون، إذ بلغ عدد شركات التطوير العقاري في مصر والمسجلة لدى غرفة التطوير العقاري باتحاد الصناعات المصرية قرابة (110 شركة تطوير عقاري).

ولما كان النظام المتبع بمصر بتوثيق وتسجيل التعاملات التعاقدية كالبيع والشراء تتم بمصلحة "الشهر العقاري" والذي صدر بشأنه القانون رقم (114) لسنة 1946م فقد نص في مادته (1) "ينشأ في المديرية والمحافظات مكاتب للشهر العقاري تتولى شهر المحررات التي تقضي القوانين بتسجيلها أو قيدها..". ونصت المادة (5) "يختص كل مكتب من مكاتب الشهر العقاري دون غيره بشهر المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع بدائرة اختصاصه". كما وأنه يمكن إجراء البيع والشراء بعقود ابتدائية، مع إمكانية تسجيل تلك المبيعات بالشهر العقاري "السجل العيني التابع لوزارة العدل" إلا أنه في العديد من المعاملات يلزم تسجيل البيع خاصة إذا كان أحد الاطراف جهة رسمية أو شخص اعتباري وذلك تبعاً لنوع وطبيعة الغرض من الشراء ووفقاً للإجراءات التي ستعقب عملية التسجيل، ولإضفاء صفة الرسمية على تلك العقود يلجأ بعض أطراف العقد الى رفع دعاوي امام المحاكم الابتدائية المختصة لإثبات صحة التوقيع.

فالأصل العام أن جميع التعاملات والتصرفات القانونية المتعلقة بالبيع العقارية يتم تسجيلها لدى مصلحة الشهر العقاري، فقد نصت المادة (9) "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية ويترتب على عدم التسجيل إن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين أصحاب الشأن ولا بالنسبة الى غيرهم، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن، ويجوز لمن حصل مع آخرين على حكم نهائي مثبت لحق من هذه الحقوق أن يطلب قصر التسجيل على القدر الذي قضى به، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل على العقارات المقضي له بها في قسم أو ناحية معينة ويجوز لمن حصل على حكم نهائي لصالحه أن يطلب قصر التسجيل على القدر المقضي له به في قسم أو ناحية معينة، ولا تسري الفقرتان السابقتان إذا كان التصرف المقتضى به من عقود المقايضة أو البذل".

كما أجاز القانون الاستثمار رقم (230) لسنة 1989م في المادة (2) الفقرة (ج) تملك الأجانب حيث عرّفت المادة "رأس المال العربي: المال المستثمر المنصوص عليه في (أولاً) من المادة (3) المملوك لشخص طبيعي يتمتع بجنسية إحدى الدول العربية أو لشخص اعتباري تكون أغلبية ملكية رأس ماله لأشخاص يتمتعون بجنسية دولة عربية، والفقرة (د) برأس المال الأجنبي: المال المستثمر المنصوص عليه في (أولاً) من المادة (3) من هذا القانون والمملوك لشخص طبيعي يتمتع بجنسية إحدى الدول الأجنبية غير العربية أو لشخص اعتباري تكون أغلبية ملكية رأس ماله لأشخاص يتمتعون بجنسية دولة أجنبية".

كما أجاز القانون رقم (230) لسنة 1996م الخاص بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء، فقد نص بالمادة (1) منه "مع عدم الأخلال بأحكام قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم (230) لسنة 1989م، يكون تملك غير المصريين، سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين، للعقارات المبنية أو الأراضي الفضاء في جمهورية مصر العربية أيأ كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث وفقاً لأحكام هذا القانون"، وقد حدد هذا القانون شروط تملك غير المصريين للعقارات في جمهورية مصر العربية: أولاً: 1- أن يكون التملك لعقارين على الأكثر في جميع

انحاء الجمهورية بقصد السكنى الخاصة له ولأسرته، وذلك دون إخلال بحق تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط الخاص المرخص به من السلطات المصرية المختصة، 2 - ألا تزيد مساحة العقار على أربعة آلاف متر مربع، 3 - ألا يكون العقار من المعتبرة اثرأ في قانون حماية الآثار. ثانيا- لرئيس مجلس الوزراء استثناء من الشرطين الواردين أعلاه من هذه المادة في الحالات التي يقدرها ولمجلس الوزراء أن يضع شروطاً وقواعد خاصة بالتملك في المناطق السياحية والمجتمعات العمرانية التي يحددها. ثالثاً- إذا اكتسب الأجنبي ملكية عقار مبنى أو أرض فضاء في ظل هذه الشروط، فإنه ملزم بالبناء عليها خلال مدة لا تتجاوز السنوات الخمس التالية لشهر تصرفه - فإذا انقضت هذه المدة دون أن يبدأ في البناء زبدت مدة الحظر من التصرف فيه مدة مساوية للتأخر في البدء في البناء. رابعاً- لا يجوز لغير المصري الذي اكتسب ملكية عقار وفقاً لأحكام هذا القانون أن يتصرف فيه بأي وجه من وجوه التصرفات المؤكدة للملكية قبل مضي 5 سنوات من تاريخ اكتساب الملكية، ومع ذلك يجوز لرئيس مجلس الوزراء في الحالات التي يقدرها الأذن بالتصرف في العقار قبل مضي هذه المدة (ملاحظة: 1. يحظر تملك الأجانب في بعض المناطق بمصر خاصة المناطق الحدودية، ومحافظتي شمال وجنوب سيناء. 2. وضع خاص للتملك في شرم الشيخ: صدر قرار إداري في عام 2005 ماستثنى شرم الشيخ من القواعد السابقة وبموجب هذا القرار يكون من حق الأجنبي الحصول على حق انتفاع لمدة (99) سنة وليس تملك حر).

أما طريقة سداد قيمة عمليات البيع فتتم من خلال المعاملات المصرفية المباشرة بالوسائل المصرفية المختلفة (كالشيكات أو تحويلات أو إيداعات نقدية أو عن طريق سداد أقساط من خلال بعض البنوك المتخصصة) حال كون الوحدات العقارية مباعه بواسطة هيئات تعمير المدن الجديدة أو عن طريق شركات التمويل العقاري من خلال حسابات وتعاملات مع البنوك. وتتضمن التعليمات المنظمة لبيع الوحدات في المدن الجديدة والمشروعات القومية للإسكان نظم البيع وطرق وآلية السداد.

7. جمهورية السودان:

القطاع العقاري في السودان تنظمه القوانين العقارية وهي (قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة 1925م وقانون التخطيط العمراني والتصرف في الأراضي لسنة 1994م وقانون الشركات لسنة 2015م وقانون تشجيع الاستثمار بولاية الخرطوم لسنة 2015م). وحيث أن الفئات أو الجهات العاملة في مجال تنفيذ التعاملات العقارية هي (سماسرة العقارات والوسطاء العقاريين، شركات التطوير العقاري، الأفراد "أطراف العقد - البائع والمشتري")، حيث يعتبر سماسرة العقارات والوسطاء العقاريين هم الفئة الأكثر استخداماً في تنفيذ عمليات البيع والشراء وتلي هذه الفئة شركات التطوير العقاري، إذ يبلغ عدد السماسرة المسجلين لدى الجهة المختصة بالسودان (5000)، وعدد الوسطاء العقاريين "الوكلاء العقاريين" (3000)، ويبلغ عدد شركات التطوير (20 شركة).

هذا وقد عرّف قانون تسوية الأراضي وتسجيلها في المادة (3) "الأرض والأشياء القائمة عليها" تشمل الفوائد الناشئة عن الأرض والمباني والأشياء الثابتة على الأرض بصورة دائمة كما تشمل الحصة الشائعة في الأرض وإيضاً أية مصلحة في الأرض تتطلب تسجيلاً بموجب أحكام هذا القانون أو تكون قابلة لذلك التسجيل.....". ونصت المادة (4) من الفصل الثاني منه "متى أتضح لوزير العدل أنه من مناسب إجراء تسوية ملكية أي أرض وتسجيلها فعليه أن ينشر إعلاناً في الجريدة الرسمية يبين أنه في النية إجراء تسوية وتسجيل للأراضي في تلك المنطقة وتسمى فيما بعد "منطقة التسوية" وفقاً لما يوضح في الإعلان". وفي الفصل الثالث منه المادة (20) الفقرة (1) تنص على: "تشكل مكاتب تسجيل الأراضي الحالية مع أي مكاتب التسجيل الأراضي تنشأ فيما بعد جزءاً من السلطة القضائية"، كما نصت المادة (24) "تقدم جميع الوثائق لتسجيلها في مكتب تسجيل الأراضي في المحافظة أو المنطقة التي تقع في دائرتها الأراضي".

فيما يخص التوكيلات فقد نصت المادة (39) "الوثائق والتوكيلات الشرعية التي حررت خارج السودان يجب تحريرها بالكيفية المقررة وإذا لم تقرر أية كيفية فتحرر بالكيفية التي يوجه به المسجل العام في أية حالة يعينها". وفيما يخص التوثيق فقد نصت المادة (54) "يجوز مالك الأراضي

بمقتضى وثيقة في الشكل المقرر أن ينقل ملكية الأرض أو أي جزء منها ويكتمل نقل الملكية عندما يقيّد المسجل في السجل اسم الشخص الذي نقلت عليه ملكية الأرض".

وبناء على القانون الخاص بالتخطيط العمراني لسنة 1994م، تم إنشاء مجلس قومي للتخطيط العمراني والتصرف في الأراضي، يقوم بعدة اختصاصات منها: (وضع الاستراتيجيات العمرانية بعد موافقة مجلس الوزراء وبما يتصل بها من سياسات تكفل ترشيد استخدام الأراضي في كافة المجالات، تطور النظم والأساليب التي تؤدي الى المشاركة والتنسيق بين اجهزة التخطيط، إجراء الدراسات والبحوث بالتعاون مع بقية اجهزة التخطيط بمختلف الولايات، مراجعة مشاريع خطط النمو العمراني، المصادقة على الهياكل العمرانية المجمعات السكنية....).

هذا وقد أجاز قانون التخطيط العمراني في مادته (59) السماح للأجانب بتملك الأراضي والعقارات في السودان حيث نصت المادة "عدم تملك الأجانب الأراضي - مع عدم الإخلال بأحكام المادة 41 (ج) أو أي أحكام قانون آخر لا يجوز لأي شخص أجنبي أن يملك أي قطعة أرض في السودان بأي من طرق التملك ما لم يحصل على موافقة من مجلس الوزراء"، كما سمح للأجانب بالتملك كميزة استثمارية (انتفاع) وفق قانون تشجيع الاستثمار لسنة 2015م، حيث عرّف هذا القانون "المال المستثمر الفقرة (ب) النقد الأجنبي القابل للتحويل المحول عن طريق أحد المصارف المسجلة لدى بنك السودان يستخدم في إنشاء المشروع أو تشغيله أو تحديثه أو إعادة تأهيله أو التوسع فيه، كما حظرت المادة (9) التمييز بين المشاريع والمستثمرين الفقرة (1) لا يجوز التمييز بين المستثمر كونه محلياً أو عربياً أو بسبب كونه قطاعاً عاماً أو خاصاً أو تعاونياً أو مختلطاً.

أما من ناحية سداد عمليات البيع والشراء فإنه لا توجد تشريعات في السودان تنظم طرق سداد قيمة تلك العمليات، فالسمة الغالبة في التعاملات العقارية هي النقد بنسبة كبيرة، كما يتم التعامل أيضاً عن طريق الشيكات المصرفية وذلك فيما يتعلق بالمخططات السكنية التي يتم تنفيذها عن طريق شركات التطوير العقاري، مع إمكانية التعامل بالشيكات العادية حسبما يتم الاتفاق عليه بين الاطراف.

وقد عدد قانون الشركات الصادر لسنة 2015م، أنواع الشركات (شركات محدودة المسؤولية وشركات غير محدودة المسؤولية وشركات خاصة وهذا النوع يحظر عليها دعوة الجمهور للاكتتاب في أسهمها والشركات العامة والتي يحظر عليها نقل أسهمها).

8. دولة الكويت:

القطاع العقاري في الكويت تنظمه عدة قوانين فمنها إدارة التسجيل العقاري التابعة لوزارة العدل طبقاً لقانون (5 لسنة 1959) وهي الجهة المعنية بتسجيل كافة التعاملات العقارية وكذلك التصرفات التي ترد على العقار طبقاً لنص المادة (3) من القانون أعلاه "تختص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل المحررات المتعلقة بالعقارات. وتقوم - في سبيل ذلك - بما يلي - 1- معاينة العقارات ومسحها وتحديدها وعمل رسوماتها وحساب مسطحاتها 2- تحرير العقود 3- إثبات المحررات في الدفاتر المعدة لذلك....."، فإتم إجراء البيوع العقارية امام الموثق بإدارة التسجيل العقاري، حيث نصت المادة (7) "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب تسجيلها بطريق التسجيل....."، عليه فإن عمليات البيع تتم أما بحضور الأطراف (البائع والمشتري) أو عن طريق وكلائهم أو عن طريق الوسيط العقاري في حالة ما إذا تم عقد الصفقة عن طريق المكاتب المرخصة وفق قانون الوساطة العقارية، وفي كل الأحوال يجب التسجيل لدى إدارة التسجيل العقاري.

أما من ناحية جواز تملك الغير من غير الكويتيين فإن القاعدة العامة أن تملك العقارات بالكويت قاصراً على الكويتيين، ويجوز استثناء منح حق التملك لمن ترى الحكومة الكويتية منحهم هذا الحق من رعايا الدول العربية الأخرى بالشروط التي تضعها الحكومة بشرط المعاملة بالمثل، وهو ما نصت عليه المادة (5) من قانون التسجيل العقاري المشار إليه أعلاه.

كما نصت المادة الأنفة الذكر أن تملك العقارات مقصور على الكويتيين ، واستثناءً من ذلك يجوز أن تملك الدول العربية والأجنبية العقار المخصص لسفارتها أو مفوضيتها أو قنصليتها وكذلك سكن رئيس البعثة الدبلوماسية على ألا تزيد مساحة الأرض المقام عليها العقار على أربعة

آلاف متر مربع للدولة الواحدة جميعاً، ويجوز للعربي المنتمي لجنسية دولة عربية أن يكتسب ملكية عقار واحد بالكويت في حالة موافقة الحكومة الكويتية على منحه هذا الحق ووفقاً للشروط الآتية: (يخصص العقار للسكن له وأسرته، ألا تزيد المساحة على ألف متر مربع، ألا يكون مالكاً لعقار آخر بالكويت، وشرط المعاملة بالمثل في البلد الذي ينتمي إليه طالب التملك).

أما بالنسبة لتملك الخليجين للعقار بالكويت فقد نصت المادة الأولى من القانون (1 لسنة 2004) "يعامل رعايا دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية فيما يتعلق بتملك الأراضي والعقارات المبنية في دولة الكويت معاملة الكويتيين وبشرط المعاملة بالمثل في تلك الدول. ويسري حكم المادة على الاشخاص الطبيعيين والاشخاص الاعتبارية العامة والخاصة التي يكون جميع أعضائها أو المساهمين فيها أشخاصاً طبيعيين متمتعين بجنسية هذه الدول".

كما اتاح للمستثمر الأجنبي وفقاً للقانون رقم (116 لسنة 2013) الخاص بتشجيع الاستثمار المباشر في الكويت حق الانتفاع بالأراضي والعقارات المخصصة للهيئة أو التي تخضع لإشرافها أو إدارتها، حسب الأسس والقواعد المعتمدة في هذا الشأن. ويجوز للشركات المساهمة التي يشترك بها شركاء غير كويتيين ولا يكون من بين أغراضها التعامل في العقارات تملك العقار اللازم لإدارتها أو لتحقيق أغراضها، إذا صدر مرسوم بمنحها هذا الحق.

ومن ضمن الهيكل العقاري بالكويت مكاتب الوساطة العقارية فقد بلغ عدد الوسطاء العقاريين (3500)، وشركات التطوير العقاري وشركات التسويق العقاري، وقد صدر بدولة الكويت قرار وزاري من وزارة التجارة والصناعة رقم (639 لسنة 2017) خاص بتنظيم عمل المعارض العقارية في البلاد.

طريقة الدفع بالنسبة للتعاملات العقارية بالكويت كبقية الدول الأخرى تتم إلكترونياً.

9. الجمهورية العراقية:

القطاع العقاري بالعراق من حيث التعاملات العقارية تقوم به عدة جهات العاملة بالقطاع، حيث أن تمركز البيوع العقارية والنصيب الأوفر من خلال سمسارة العقارات ومكاتب الوساطة العقارية، حيث بلغ وبشكل تقريبي عدد (132) ألف دلال عقارات مجاز في العراق، ثم تلي هذه الفئة شركات التطوير العقاري وشركات التسويق العقاري، وقد تأتي البيوع العقارية عن طريق الأفراد دون الاستعانة بالفئات أعلاه.

دائرة التسجيل العقاري – في وزارة العدل المؤسسة بموجب القانون رقم (43 لسنة 1971) المعدل بالقانون رقم (31 لسنة 1982) قانون التعديل الثاني هي الجهة المختصة بتسجيل التصرفات العقارية والأحكام القضائية التي صدرت فيها أحكام وما في حكمها الواردة على الحقوق العقارية الأصلية والتبعية وانتقال هذه الحقوق إلى الخلف العام (المادة 2 من الفصل الثاني الاختصاص).

وقد عدد القانون أعلاه أنواع العقارات بالمادة (5) من الفصل الثالث ((المادة 5) - العقارات المملوكة هي التي تعود رقبته وحقوقها إلى مالكها وفق احكام القوانين. (مادة 6) 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 رقبته اميرية وحقوق التصرف فيها أو رسومها أو اعشارها أو جميعها موقوفة تخصيصاً لجهة من الجهات. (مادة 7) الأراضي الاميرية هي التي تعود رقبته للدولة وتكون على ثلاثة أنواع: أ- الأراضي الاميرية الصرفية هي التي تعود رقبته وجميع حقوقها إلى الدولة. ب- الأراضي الأميرية المفوضة بالطابو هي الأراضي التي فوض حق التصرف فيها إلى الأشخاص وفق احكام القوانين. وتعتبر الأراضي الموقوفة وفقاً غير صحيح التي يقتصر وقفها على الرسوم أو الاعشار أو كليهما بحكم الأراضي الاميرية المفوضة بالطابو. ج- الأراضي الاميرية الممنوحة باللزمة هي الأراضي التي منح حق التصرف فيها إلى الأشخاص حسب احكام قانوني التسوية واللزمة. (مادة 8) الأراضي المتروكة: هي العقارات العائدة للدولة والمخصصة لأغراض المنفعة العامة أو لمنفعة اهالي قرية أو قصبه معينة).

بالنسبة لقانون اتحاد الغرف التجارية العراقية رقم (43) لسنة 1989 المادة-1- (أولاً: يؤسس بهذا القانون اتحاد باسم (اتحاد الغرف التجارية العراقية) يتكون من مجموع الغرف التجارية العراقية ويعرف فيما بعد ب(الاتحاد) يكون مقره في بغداد. ثانياً: الاتحاد منظمة اقتصادية مهنية ويتمتع بالشخصية المعنوية وباستقلال مالي واداري ويمثله رئيس الاتحاد أو من يخوله. المادة-2- (يهدف الاتحاد الى العناية بتنظيم وتنمية النشاط التجاري في نطاق اختصاصاته وتعزيز دور هذا النشاط في عملية التنمية).

ومن ضمن أهداف الاتحاد (تنسيق أعمال الغرف التجارية وتوجيهها وتمثيلها لدى دوائر الدولة والقطاع الاشتراكي والهيئات العربية والأجنبية والدولية، الإشراف على عمليات تسجيل الأسماء التجارية، المشاركة في المعارض التجارية في العراق واقتراح المعالجات الهادفة إلى تطوير النشاط التجاري وتنمية الصادرات وغيرها من المهام).

وتوجد فئة أخرى تعمل بالقطاع العقاري وفق قانون الدلالة رقم (58 لسنة 1987)، وقد عدد هذا القانون أربعة أنواع من الدلالة ومن ضمنها "الدلالة في التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار" وفق المادة (2)، وقد يكون الدلال إما شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً وكلاهما له شروط خاصة، ويوجد شرط أساسي إذا كان الدلال شخصاً معنوياً كشركة أن يمتلك أسهمها عراقيون مقيمون في العراق ومسجلة وفق قانون الشركات العراقي، حيث تم تناول مصطلح الدلالة وتعريفه كما يلي:

المادة (1) أولاً – الدلالة: عمل ينبغي القائم به تسهيل ابرام عقد من العقود لقاء اجره. ثانياً: الدلال: الشخص الطبيعي أو المعنوي، الذي يمتن الدلالة.

مادة (2) الدلالة أربعة أنواع: أولاً – الدلالة في التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار. ثانياً – الدلالة في بيع وشراء وتأجير المركبات. ثالثاً – الدلالة في محلات المزاد العلني. رابعاً – الدلالة في بيع وشراء المنتجات الزراعية والصناعية والاموال الأخرى.

المادة (4) أولاً – تمنح اجازة الدلالة من غرفة التجارة والصناعة التي يقع محل عمل طالب الاجازة ضمن دائرة اختصاصها بعد اخذ رأي الاجهزة المعنية. ثانياً – لا يجوز منح الاجازة لاكثر من نوع واحد من أنواع الدلالة المبينة في المادة الثانية من هذا القانون.

المادة (9) يلتزم الدلال بما يلي: أولاً: أن يكون أميناً في اطلاع الطرفين على جميع البيانات التي يعلمها عن الصفقة والظروف الخاصة بها. ثانياً: أن يوقع على نسخ العقد الذي توسط في ابرامه، وأن يحتفظ بنسخة من العقد لديه مدة خمس سنوات. ثالثاً: أن يمسك سجلاً يوثق من الكاتب العدل، تدون فيه اسماء المتعاقدين وماهية العقد وتاريخه ومحلّه وقيمته. رابعاً: أن يحافظ على الوثائق والمستندات التي يتسلمها من طرفي العقد وأن يعطي وصلاً باستلامها. خامساً: أن يعطي صورة من بيانات السجل والعقود التي يحتفظ بها لمن يطلبها من ذوي الشأن. المادة (10) على الدلال تمكين الاجهزة الرسمية من الاطلاع على السجلات والعقود التي يحتفظ بها .

كما أجاز قانون تملك الأجنبي العقار في العراق رقم (38 لسنة 1961) وفق نص المادة (1) "يعامل الأجنبي في حق الملكية وفي المعاملات التصريفية التي ترد على العقار بما يعامل به العراقي في بدل ذلك الأجنبي وفقاً لقاعدة المقابلة بالمثل فلا يجوز أن يملك من العقار في العراق إلا ما يجوز أن يملكه العراقي في ذلك البلد من حيث النوع والمساحة والموقع والاستعمال ووفقاً لما نص عليه في هذا القانون، وتضع وزارة العدل تعليمات بقواعد المقابلة بالمثل".

وحسب القانون المشار إليه أعلاه، فإن المادة (3) تنص على: لا تسري احكام هذا القانون على رعايا واطفال الدول والاقطار العربية ويطبق بشأنهم الاحكام المنصوص عليها في القوانين الخاصة. كما تنص المادة (5) على: 1- لا يجوز أن تتجاوز ملكية الاجنبي عقاراً واقعاً في العراق داراً واحدة للسكنى ومحلاً للعمل إذا كانت له مهنة يزاولها بنفسه. وتعتبر الحصّة الشائعة ملكية تامة لهذا الغرض.

ونصت المادة (4) من ذات القانون "لا يجوز أن يملك الأجنبي عقاراً في العراق بأي سبب كان من أسباب التملك ولا أن يشترك في مزايده بيعه إلا بعد توفر الشروط التالية واستحصال موافقة وزير الداخلية":

1 – سبق له الإقامة في العراق مدة لا تقل عن سبع سنوات.

2- عدم وجود مانع إداري أو عسكري.

3- ألا يكون قريباً من الحدود العراقية بما لا يقل عن ثلاثين كيلو متراً.

4- ألا يكون العقار أرضاً زراعية أو أرضاً أميرية مهما كان نوعها ويشمل ذلك تفويض الأرض وفراغها بطريق الانتقال أو بأي سبب آخر.

وبخصوص أنواع الشركات، فقد نصت عليها مختلف المواد في قانون الشركات العراقي رقم (21 لسنة 1997 المعدل لسنة 2004) ووفق المادة (7) والمادة (8) من قانون تعديل قانون الشركات رقم 21 لعام 1997 الصادر عن سلطة الائتلاف المؤقتة، رقمه (64) صادر بتاريخ 2004، والتي نصت على الآتي:

أولاً: الشركة المساهمة المختلطة أو الخاصة، شركة تتألف من عدد من الأشخاص لا يقل عن خمسة يكتب فيها المساهمون بأسهم في اكتتاب عام ويكونون مسؤولين عن ديون الشركة بمقدار القيمة الاسمية للأسهم التي اكتتبوا بها .
ثانياً: لا يزيد عدد الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين في الشركة المختلطة أو الشركة المحدودة الخاصة عن (25) خمسة وعشرون شخصاً، ويساهم هؤلاء في أسهم الشركة وتحملون مسؤولية ديونها بالقيمة الاسمية للأسهم التي ساهموا بها .
ثالثاً: لا يقل عدد الأشخاص الطبيعيين الذين يكونون شركة تضامنية، عن شخصين ولا يزيد عددهم على خمسة وعشرين شخصاً، يكون لكل منهم حصة في رأس مال الشركة، وتحملون على وجه التضامن مسؤولية شخصية وغير محدودة عن جميع التزامات الشركة .
رابعاً: المشروع الفردي، شركة تتألف من شخص طبيعي واحد يكون مالكا للحصة الواحدة فيها ومسؤولا مسؤولية شخصية وغير محدودة عن جميع التزامات الشركة.

المادة (7) عدلت الفقرة (أولاً) من هذه المادة بموجب المادة (9) من قانون تعديل قانون الشركات رقم (21) لعام 1997 الصادر عن سلطة الائتلاف المؤقتة، رقمه (64) صادر بتاريخ 2004، واستبدلت بالنص الآتي:

أولاً: تتكون الشركة المختلطة باتفاق شخص واحد أو أكثر من قطاع الدولة مع شخص واحد أو أكثر من غير القطاع المذكور، ورأس مال مختلط لا تقل مساهمة قطاع الدولة فيه مبدئياً عن (25%) خمس وعشرين في المئة. ويجوز كذلك لشخصين أو أكثر من القطاع المختلط تكوين شركة مختلطة، وتعتبر الشركة المختلطة التي تنخفض مساهمة قطاع الدولة فيها إلى اقل من (25%) خمس وعشرين في المئة شركة خاصة وتعامل على هذا الأساس، كما هو مآذون به في المادة (8) الفقرة ثانياً البند (2).

ثانياً: تكون الشركة المختلطة مساهمة أو محدودة. المادة (8) عدلت الفقرة (ثانياً-1) من هذه المادة بموجب المادة (10) من قانون تعديل قانون الشركات رقم (21) لعام 1997 الصادر عن سلطة الائتلاف المؤقتة، رقمه (64) صادر بتاريخ 2004، واستبدلت بالنص الآتي: أولاً: تتكون الشركة الخاصة باتفاق بين شخصين أو أكثر من غير قطاع الدولة، برأس مال خاص. ثانياً: استثناء من حكم البند أولاً من هذه المادة يجوز: 1- يتكون المشروع الفردي من شخص طبيعي واحد أو من شركة محدودة المسؤولية يملكها شخص طبيعي أو معنوي واحد. 2- مساهمة قطاع الدولة في الشركة الخاصة المساهمة أو المحدودة بنسبة تقل عن (25%) خمس وعشرين من المئة من رأس المال، وتستثنى من هذه النسبة شركات التأمين وإعادة التأمين الحكومية ودائرة العمل والضمان الاجتماعي وأية جهة استثمارية أخرى يقرر مجلس الوزراء إضافتها إلى هذه الفقرة.

ثالثاً: تكون الشركة الخاصة مساهمة أو محدودة أو تضامنية أو مشروعاً فردياً أو شركة بسيطة. بموجب المادة (18) من قانون تعديل قانون الشركات رقم (21) لعام 1997 الصادر عن سلطة الائتلاف المؤقتة، رقمه (64) صادر بتاريخ 2004، وأصبحت على الشكل الآتي: يتولى مؤسس شركة محدودة المسؤولية، عندما لا يكون للشركة مؤسسين آخرين، أو مؤسس المشروع الفردي إعداد بيان يقوم مقام عقد الشركة وتسري عليه الأحكام التي تُطبق على العقد حيثما وردت في هذا القانون.

قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل والمعدل بالقانون رقم 50 لسنة 2015 التعديل الثاني المادة 10، نص على البنود التالية: أولاً: يتمتع المستثمر العراقي أو الأجنبي بجميع المزايا والتسهيلات والضمانات ويخضع للالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون.

- ثانياً: أ – 1. يجوز تملك المستثمر العراقي أو الأجنبي الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية والعائدة للدولة والقطاع العام، وللمستثمر العراقي أو الأجنبي شراء الأرض العائدة للقطاع الخاص أو المختلط لإقامة مشاريع الإسكان حصراً شريطة عدم تعارضها مع استعمالات التصميم الأساسي. 2. يجوز تملك المستثمر العراقي الأراضي المخصصة للمشاريع الصناعية والعائدة للدولة والقطاع العام، ويجوز عقد شراكة مع المستثمر الأجنبي في التمويل أو الإدارة وللمستثمر العراقي شراء الأرض العائدة للقطاع الخاص أو المختلط وفق نظام تصدره الهيئة.
- ب – يتم أبرام عقد المشروع الاستثماري مع الجهة القطاعية المنظمة للنشاط أو مع الهيئة مانحة الإجازة على أن يبرم العقد الخاص بالعقار مع الجهة المالكة.
- ج - توضع إشارة عدم تصرف على سند الملكية إلى حين تنفيذ المستثمر العراقي أو الأجنبي التزاماته بتأييد من هيئة الاستثمار المانحة للإجازة.
- د – يلتزم المطور أو المستثمر العراقي أو الأجنبي بالغرض الذي ملك من اجله العقار، وبعد المضاربة به وبخلافه يتحمل اجر المثل عن مدة الاستغلال.
- هـ - في حالة عدم إيفاء المطور أو المستثمر العراقي أو الأجنبي الذي تملك عقاراً بموجب هذا القانون، في تنفيذ التزاماته ضمن المدة المحددة في الاتفاق المبرم، تتولى دائرة التسجيل العقاري وبناء على طلب من الهيئة، إلغاء التسجيل وإعادة العقار الى مالكة السابق مقابل إعادة بدل البيع إليه بعد استيفاء اجر المثل عن تلك الفترة.
- و – يلتزم المستثمر العراقي أو الأجنبي بتشييد الوحدات السكنية خلال الفترة المحددة في الاتفاق وبيعها أو إيجارها الى المواطنين وفقاً لتعليمات تصدر لهذا الغرض، وللمستثمر العراقي أو الأجنبي أن يتصرف ببقية أجزاء المشروع غير السكني طيلة فترة الإجازة وفق شروط الاتفاق المبرم معه.
- ز – للمطور نقل ملكية جزء من المشروع الاستثماري بعد انجازه نسبة 40% من المشروع إلى المطور الثانوي وبموافقة الهيئة مانحة الإجازة، ولا يجوز للمطور الثانوي نقل ملكية المشروع الاستثماري الا بعد انجاز كامل المشروع.
- ح – يتمتع المطور الثانوي بمزايا هذا القانون ويخضع لالتزاماته من تاريخ حصوله على إجازة استثمار الجزء المنقول اليه من المشروع.
- ثالثاً: أ – للمستثمر العراقي أو الأجنبي حق استئجار وتأجير العقارات أو المساطحة من الدولة أو من القطاعين الخاص والمختلط لغرض إقامة مشاريع استثمارية عليها لمدة لا تزيد عن (50) خمسين سنة قابلة للتجديد بموافقة الهيئة مانحة الإجازة والجهة ذات العلاقة بعد مراعاة طبيعة المشروع والجدوى الاقتصادية منه باستثناء المشاريع الصناعية المشيدة في المدن الصناعية تملك بموجب بدل وحسب التعليمات.
- ب – لهيئة الاستثمار المانحة للإجازة الاتفاق مع المستثمر العراقي أو الاجنبي على عودة المشروع الى الدولة أو الاقليم أو المحافظة غير المنتظمة في اقليم بعد انتهاء مدة الاجازة وبالشروط الواردة في الاتفاق المبرم معه.
- ج - للمستثمر ان ينقل ملكية المشروع الاستثماري كلاً أو جزءاً خلال مدة الاجازة الى أي مستثمر اخر بعد استحصال موافقة الهيئة مانحة الاجازة بشرط انجازه بنسبة 40% من المشروع ويحل المستثمر الجديد محل المستثمر السابق في الحقوق والالتزامات المترتبة عليه وفق القانون والاتفاق المبرم معه.
- د – لهيئة المانحة للإجازة الاتفاق مع المستثمر العراقي أو الاجنبي على بقاء المشروع الاستثماري ملكاً للمستثمر ارضاً وبنياً، أو بناء حسب ما إذا كان المشروع سكنياً أو غير سكني على التوالي والتعاقب بعد انتهاء فترة الاجازة دون التمتع بالمزايا والتسهيلات والضمانات الواردة في هذا القانون.
- هـ - يجوز للمستثمر اقامة مشاريع استثمارية صناعية ومخازن خاصة بالقطاع الزراعي على الأراضي الزراعية والعقود الزراعية داخل وخارج حدود التصميم الاساس. خامساً – تستثنى العقارات التي تخصص لإقامة مشاريع استثمارية عليها من احكام القوانين والقرارات الآتية:
- أ – قانون بيع وإيجار اموال الدولة رقم (21) لسنة 2013 وتحدد اسس احتساب بدلات البيع والايجار وفق نظام يصدر لهذا الغرض. ب – قانون ايجار اراضي الاصلاح الزراعي للشركات الزراعية والافراد رقم (35) لسنة 1983 وقانون اعادة تنظيم الملكية الزراعية رقم (42) لسنة 1987 وقانون تأجير الأراضي الزراعية المستصلحة رقم (79) لسنة 1985. ج – قانون الاستثمار الصناعي رقم (20) لسنة 1998 في شان احتفاظ المستثمر بقطعة الارض المخصصة له بموجب احكامه.

المبحث الثاني: حجم ونشاط وهيكل القطاع العقاري بمختلف أنواعه ودرجة أهميته مقارنة بالأنشطة الاقتصادية الأخرى ودرجة تأثيره على عملية التنمية في الدول الأعضاء.

1. سلطنة عمان:

في ظل النمو الذي يشهده القطاع العقاري على مختلف مستوياته بالسلطنة، والذي اقترب حجمه في العام المنصرم إلى حوالي خمس مليارات ريال عماني، علماً بأن هذا الرقم مرشح لزيادة مستقبلاً على حسب رأي أصحاب الشأن، ووفق ما أشارت إليه الإحصائيات الأولية الصادرة عن مركز الاحصاء الوطني ارتفع إجمالي القيمة المتداولة للنشاط العقاري بالسلطنة بنسبة (244.3%) بنهاية أبريل 2016م ليصل إلى 5 مليارات و643 مليوناً و400 ألف ريال عماني مقارنة بمليار و638 مليوناً و900 ألف ريال عماني خلال نفس الفترة من العام المنصرم.

وفقاً للإحصائيات الواردة بالتقرير الصادر عن أمانة السجل العقاري خلال عام 2017م و2016م كالتالي:

النسبة الزيادة والانخفاض	2017	2016	البنود
%13(-)	59495	68001	عدد عقود البيع التي تم التعامل بها
%46	1086	746	عدد العقود المبادلة
%18(-)	18613	22593	عدد عقود الرهن

أما فيما يتعلق بإجمالي التعامل العقاري بالسلطنة خلال عام 2017م، فقد بلغ (2.609.974.561) اثنان مليار وستمئة وتسعة مليون وتسعمائة وأربعة وسبعون ألف وخمسمائة وواحد وستون ريال، مقارنة بإجمالي التعامل العقاري خلال عام 2016م حيث بلغ (6.622.521.598) ستة مليار وستمئة واثنان وعشرون مليون وخمسمائة وواحد وعشرون ألف وخمسمائة وثمانية وتسعون ريال، بنسبة انخفاض بإجمالي قيمة التعامل قدرها (61%).

ووفقاً لتوقعات مستثمرون بالقطاع العقاري أن يشهد العام 2018م نمواً أكبر في المؤشرات العقارية، معتبرين أن العام الجاري لم يشهد انخفاضاً في السوق العقاري، حيث أن التداولات كانت تسير بوتيرة بطيئة وهادئة وفقاً للأوضاع الراهنة التي يمر بها الاقتصاد العالمي، وأشار المستثمرون إلى أن السلطنة تعتبر بيئة آمنة على المستويين السياحي والاستثماري ولا شك أن ذلك يدفع عجلة النمو في اتجاه تصاعدي، إلى جانب النمو السكاني الذي من شأنه تعزيز الطلب على العقارات في جميع محافظات السلطنة.

2. المملكة الأردنية الهاشمية:

بلغ حجم التداول في سوق العقار خلال عام 2016م حوالي (11 مليار دولار) بانخفاض 7% عن حجمه لعام 2015م. ووفقاً للتقرير السنوي لأداء الاقتصاد الأردني للعام 2016م، فيما يخص نشاط سوق العقار حيث انخفض حجم التداول إلى (7.1) مليار دينار كان (7.6) مقارنة لعام 2015م وارتفع معدل بيع العقار إلى (32.7%) وانخفض بيع الأراضي والشقق. وحسب التقرير الصادر عن دائرة الأراضي والمساحة للعام 2017م، نجد أنه:

1. فإن حجم التداول في سوق العقار انخفض خلال العام بنسبة بلغت (14%) مقارنة بعام 2016م ليبلغ (6.062) مليون دينار تقريباً وانخفاض بلغت نسبته (20%) مقارنة بعام 2015م
2. بلغ حجم التداول في سوق العقار في المملكة خلال عام 2017م (ست مليارات واثنان وستون مليون دينار) تقريباً بانخفاض بلغت نسبته (14%) مقارنة بعام 2016م.
2. انخفضت حركة بيع العقار في المملكة خلال عام 2017م بنسبة بلغت (6%) حيث انخفضت مبيعات الشقق بنسبة (10%) وانخفضت مبيعات الأراضي بنسبة بلغت (5%) مقارنة بعام 2016م.

3. انخفاض القيمة التقديرية لمبيعات غير الأردنيين خلال عام 2017م بنسبة بلغت (14%) مقارنة بعام 2016م حيث بلغت (321.825.313) دينار بانخفاض بلغت نسبته (24%) مقارنة بعام 2015م.

ووفق لتقرير مركز الرأي للدراسات "أصبح الأردن بسبب الاستقرار الأمني والسياسي وسط إقليم مضطرب بيئة خصبة للاستثمار في قطاع العقارات، حيث يوفر الأردن بشكل رئيسي أربعة أنواع من فئات الأصول العقارية وهي العقارات التجارية، الإسكان الاجتماعي، والمناطق الاقتصادية الخاصة، تطوير السياحة، أن الدوافع الرئيسية للنمو في قطاع العقارات في الأردن تعود إلى زيادة عدد السكان والتي تقدر بنحو 2.4% سنوياً، والسيولة المالية في الاقتصاد بسبب تأثير أسعار النفط المرتفعة والاستثمارات العربية والأجنبية وفق رؤية أردنية طموحة لجذب الاستثمارات مما ينعكس إيجاباً على الاقتصاد الأردني (يجدر ذكره أنه ورد في الأخبار كما نشر في "العربي الجديد" بتاريخ 4 نيسان/إبريل 2018م بعنوان "مشتريات الأجانب في قطاع العقارات الأردني تراجع بنسبة 30%"، أن الانخفاض في حجم التداولات العقارية في فترة الربع الأول يعود إلى انخفاض الطلب من قبل غير الأردنيين، ورصدت أرقام رسمية انخفاض حجم الشراء في قطاع العقارات الأردني بنسبة 7% خلال الربع الأول من العام الحالي 2018م، ليبليغ 1.97 مليار دولار مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي، وتوقع مدير دائرة الأراضي والمساحة ارتفاع مبيعات العقارات في الأردن خلال الربعين الثاني والثالث من العام الحالي وخاصة مع عودة المغتربين الأردنيين العاملين في الخارج والذين يساهمون بفاعلية في تحريك السوق العقاري ومختلف الأنشطة الاقتصادية).

3. المملكة العربية السعودية:

يحتل القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية المرتبة الثانية في الاقتصاد بعد قطاع البترول ويساهم بحوالي "55 مليار ريال" في الناتج المحلي الإجمالي وبنحو 9,5% من الناتج المحلي غير النفطي، حيث ارتفع مؤشر العقار بنسبة 50% خلال الفترة من 99-2008م بمعدل نمو سنوي 5%. كما ارتفع التمويل العقاري ليصل إلى 128% في الربع الأخير للعام الماضي وذلك وفق "صحيفة مكة" بتاريخ 2018/2/22م (28 ألف عقد تمويل سكني توزعت على 8% للأراضي السكنية و27% للشقق السكنية و65% للفلل السكنية) حيث بلغ حجم التمويلات العقارية الإجمالية لعام 2017م نحو "19 مليار ريال" بزيادة 27% عن عام 2016م.

وأكدت دراسة علمية أعدها إدارة البحوث والدراسات الاقتصادية أن القطاع العقاري في المملكة يشكل محوراً هاماً من محاور التنمية التي تعيشها المملكة في المرحلة الراهنة، لما يقوم به من دور هام في دفع عجلة النمو وخلق المزيد من فرص العمل وتحريك النشاط الاقتصادي في العديد من الصناعات والأنشطة الأخرى المرتبطة به، حيث تبين أن أكثر من 92 صناعة ونشاط ترتبط بقطاع العقارات منها ما هو مرتبط بمرحلة ما قبل الإنشاءات مثل مكاتب الدراسات الاستشارية العقارية، وما هو مرتبط بمرحلة الإنشاءات مثل صناعة المقاولات، وما هو مرتبط بعد مرحلة الإنشاء، فالدور الاقتصادي لقطاع العقارات في السعودية له مؤشرات منها (مساهمة القطاع في الناتج المحلي، تدفق حجم الاستثمار في هذا القطاع، تزايد حجم الطلب على العقار، اتساع حجم العمالة بالقطاع).

وفي الجدول أدناه حجم الأصول العقارية التي تم تداولها حسب البيانات الإحصائية عن وزارة العدل مقارنة بين عامي 2016م و2017م (1 دولار أمريكي يعادل 3.75 ريال سعودي تقريباً).

القيمة (المليون ريال سعودي)	العدد	عام 2016
3,3778	261	تجاري
9,188239	32749	زراعي
2,292354	495836	سكني
عدد المتعاملين		
305836	بائع	فرد
281737	مشتري	
16959	بائع	شركة
30802	مشتري	

عام 2017	العدد	القيمة (المليون ريال سعودي)
تجاري	2155	2486,3
زراعي	33794	15394,5
سكني	495836	249977
عدد المتعاملين		
فرد	بائع	321751
	مشتري	292999
شركة	بائع	21144
	مشتري	41059

حجم الأصول العقارية التي تم تداولها حسب البيانات الإحصائية عن وزارة العدل مقارنة بين عامي 2016م و2017م

وفي سياق متصل، في إطار آخر المستجدات في هذا الشأن نورد منشورات رسمية صادرة عن الجهات المختصة عبر الإعلام، والتي ذكرت ما يلي: (في بيان صادر عن وكيل وزارة الإسكان للدراسات والتخطيط المنشور في صحيفة (عكاظ) بتاريخ 1 مارس 2017م، أن قطاع العقار والإسكان يعدان من القطاعات الحيوية ذات التأثير الاستراتيجي على الاقتصاد الوطني للمملكة ، منوهاً إلى دورهما في حجم الاستثمارات المتوقع ضخها، ونسبة المساهمة في الناتج المحلي والمرشحة للزيادة في الأعوام المقبلة ، كاشفاً عن أن الإحصاءات الرسمية الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء في العام 2016م تشير إلى أن الناتج المحلي الإجمالي لقطاع العقار يبلغ بالأسعار الثابتة لعام 2010م حوالي (128) مليار ريال، بنسبة مساهمة نسبية تصل إلى نحو (4.9%) في الناتج المحلي الإجمالي، وهو يشكل نسبة (8.3%) من إجمالي الناتج المحلي غير النفطي، كما أوضح أن أهمية قطاع العقار وتأثيره الفاعل على الاقتصاد الوطني يظهر من خلال بعض البيانات الاقتصادية، إذ تشير التقديرات إلى أن العائد الاقتصادي على الاستثمارات في القطاع العقاري يصل إلى حوالي (8.7) ريالاً لكل مستثمر كـمخرجات اقتصادية مباشرة وغير مباشرة....).

4. دولة فلسطين:

توجد صعوبة في جمع المعلومات الخاصة بالتعاملات العقارية في فلسطين وذلك لعدم وجود جهة مسؤولة تقوم بهذا الدور، إلا أنه يمكن الحصول على معلومات عن الأراضي المثبتة ملكيتها من سلطة الأراضي ووزارة المالية "الإدارة العامة لضريبة الأملاك" لكن كلتا الجهتين لا تقوما بعمل إحصائيات تخص عدد المتعاملين بالبيع والشراء وحجم الأصول العقارية التي يتم تداولها، وإن كانت هذه الجهات تقوم بعمل تلك الإحصائيات فإنها لا تمثل الحجم الفعلي والحقيقي لعدد المتعاملين بالبيع والشراء وحجم الأصول العقارية التي يتم تداولها على أرض الواقع لكون معظم الأراضي في فلسطين والعقارات التي تقع ضمنها غير مسجلة ضمن تلك الجهات وخارج السيطرة الفلسطينية.

وفي بيان صادر عن هيئة سوق رأس المال الفلسطينية، أن السوق الأولي لتمويل الرهن العقاري يعاني من عدم وجود شركات تمويل رهن عقاري متخصصة حيث يقتصر التعامل في السوق الأولي على البنوك فقط، وتعتمد بعض البنوك على مصادرها الذاتية للتمويل في عمليات الإقراض العقاري، في حين تلجأ البنوك الأخرى إلى إعادة تمويل قروضها من خلال السوق الثانوي لتمويل الرهن العقاري، حيث يعمل في السوق شركتان هما "شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري" (PMHC) والتي أسست كشركة مساهمة عامة عام 1999م والشركة التابعة لها "شركة تمويل الرهن العقاري الفلسطينية". أما السوق الثانوي فمصادر تمويله محدودة وذلك بسبب عدم إقبال شركات إعادة التمويل على إصدار سندات القرض أو السندات المدعومة بموجودات عقارية، علماً بأن السندات المدعومة بموجودات عقارية تحتاج إلى قانون خاص بها لإصدارها.

وبخصوص التخمين العقاري (التثمين)، ونظراً لأهمية هذه المهنة في تحديد قيمة الضمانات العقارية التي يتم منح القروض على أساسها ، وبالتالي الحد من المخاطر التي تتعرض لها الجهات المقرضة، تسعى الهيئة إلى منح الترخيص لذوي الخبرة والكفاءة وعليه فقد قامت الهيئة وبالتنسيق مع المعهد المصرفي الفلسطيني، بعقد دورة تدريبية خلال العام 2017م لأغراض منح الترخيص وفقاً لتعليمات رقم (3) لسنة 2012م

بشأن ترخيص المخمنين العقاريين، فقد شهد العام 2017م ترخيص ثلاثة مخمنين (متمنين) عقاريين جدد، لصبح عدد المخمنين العقاريين المرخصين 54 مخمناً عقارياً.

وبناءً على التقرير الصادر عن مركز المعلومات الوطني الفلسطيني - وفا - تشير معظم التقارير الاقتصادية لنمو ملحوظ يشهده الاستثمار العقاري في فلسطين، وحسب تقرير لصندوق الاستثمار الفلسطيني، يتبين أن الاقتصاد تتوفر فيه مقومات جذب ونقاط قوة، جعلت من الاستثمارات العقارية محطة مهمة في الاقتصاد الفلسطيني، ويتبين ذلك من الضواحي السكنية الجديدة في عدة مناطق من فلسطين.

أستطاع صندوق الاستثمار خلال العام 2010م، أن يوقع اتفاقيات مع عدة أطراف دولية لتمويل بقيمة (500 مليون دولار)، لتمويل العقارات للمواطنين الذين لا يملكون البيوت، بالشراكة مع بعض البنوك الفلسطينية، لتكون المراكز النهائية لإقراض المواطنين لهذه الأموال، والتي ستأتي من الخارج على شكل قروض وليس على شكل هبات أو مساعدات، وذلك بالتنسيق ما بين الجهات الفلسطينية الرسمية (سلطة الأراضي، الطابو، وزارة العدل ووزارة الإسكان) لاستيعاب الأموال.

ويمكن القول إن قطاع الإسكان في فلسطين مر بتطورات مهمة خلال الأربعين سنة الماضية، ويعد أحد أكثر القطاعات تأثراً بالأوضاع السياسية والأمنية والاقتصادية التي سادت الأراضي الفلسطينية طيلة السنوات التي تلت العام 1967م.

5. دولة قطر:

القطاع العقاري في قطر يمثل 7% من الناتج المحلي، حيث بلغ حجم التداول العقاري في عقود البيع المسجلة لدى إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل خلال شهر 12 من العام 2017م (1.028.833.451) مليار ريال قطري، وأظهرت النشرة العقارية التحليلية الصادرة عن وزارة العدل لشهر 12 تسجيل (261) صفقة عقارية شملت عمارات وأراضي فضاء منها متعددة الاستخدام ومسكن. وبلغ حجم معاملات الرهن (94) معاملة بقيمة إجمالية بلغت (3.544.314.076) مليار ريال قطري. كذلك شهدت حركة تداول العقارات خلال عام 2017م أعلى حركة لها بشهر أكتوبر بعدد (580) صفقة عقارية، ويليه شهر يناير بعدد (414) صفقة عقارية، ومن ثم مايو بعدد (411)، وبمقارنة حركة التداول للعقارات خلال عام 2016م، يتضح أن أعلى عدد الصفقات العقارية سجلت بشهر أكتوبر بعدد (539) صفقة عقارية، تم شهر نوفمبر بعدد (355) صفقة عقارية ثم شهر مايو بعدد (335) صفقة عقارية، وبالملاحظة العامة لحركة الارتفاع والانخفاض الشهري لحركة التداول نجدها متقاربة مقارنة بين العامين.

الجدير بالذكر أن القطاع العقاري في قطر شهد اطلاقاً كبيرة على مدار السنوات الماضية بشكل عام والأشهر الأخيرة على وجه الخصوص، وذلك لما يتمتع به من إمكانيات هائلة ومميزات كبيرة جعلته منافساً قوياً في الشرق الأوسط، وجاذباً لكبرى الشركات العالمية، مستفيداً من الدفعة الحالية في أعمال ومشروعات البنية التحتية استعداداً لمونديال 2022م. حيث أكد خبراء ومتخصصون أن مشروعات الاستثمار العقاري في السوق القطري حققت تقدماً كبيراً ولعبت دوراً مهماً في الحفاظ على استقرار معدلات النمو على اعتبار انها قاطرة للعديد من القطاعات الأخرى، حيث كشفت أحدث التقارير أن حجم المشاريع العقارية المقترحة قبل عام 2022م كبيرة للغاية، حيث سيتم إنشاء قرابة 250 عقاراً لقطاع الضيافة معظمها سيكون فنادق.

وأكدت مواقع مختصة في الشؤون العقارية في قطر، أن هناك العديد من المحاور التي تتعلق بالقضية العقارية والدور المطلوب من الجهات التشريعية والرقابية لضبط سوق العقارات الدولية والتي يتم عرضها وتسويقها داخل قطر عن طريق العديد من الشركات المرخص لها بالعمل داخل الدولة، وأن الأهمية التي يتمثل فيها قطاع العقارات ليست مرتبطة فقط باستعدادات كأس العالم وإنما بالقدرة الشرائية العالية التي يتمتع بها القطريون من جانب، والإمكانيات الهائلة للشركات المحلية، ونوهت هذه المواقع إلى التركيز على عنصر الرقابة لضمان حقوق

المستهلكين والشركات، وأنه لا بد من إخضاع ضبط وإحكام الرقابة على سوق العقارات الدولية التي تعرض في الدولة، وإلزامها بالتقيد بالتشريعات والقوانين التي تحفظ لكل الأطراف حقوقها.

6. جمهورية مصر العربية:

سوق العقارات شهد ارتفاع غير مسبوق ليس فقط لارتفاع قيمة الدولار وانخفاض قيمة الجنية ولكن لعوامل عدة من أهمها أن قطاع العقارات أصبح المحفضة الأولى للمواطنين والعملاء، حيث أصبح الكثير من المصريين يفضل قطاع العقارات عما سواه للاحتفاظ بالمدخرات وكأصول ثابتة حافظة لرأس المال، وقد ساعد ذلك في انتعاش سوق العقارات بشكل مبالغ فيه حيث وصلت الطلبات لنصف مليون وحدة سكنية سنوياً فيما ينتج السوق المصري أقل من ذلك مما أوجد فرق هائل بين الطلب والعرض مما رفع بدوره أيضا الأسعار، أيضا من المؤشرات الكبيرة قياس أرباح وعائدات الشركات العقارية حيث تعتبر من أعلى الإيرادات وحتى على مستوى المواطنين المستثمرين المالكين، فقد أصبح العقار في 2017م السلعة الأشهر والأكثر طلباً.

أيضاً على مستوى الأراضي فقد عرضت الدولة العديد من المناقصات والقرع على العديد من المناطق الواعدة في القاهرة الجديدة وامتدادها على طريق السويس، وعلى الجهة الأخرى في محافظة الجيزة في أكتوبر والشيخ زايد والمحافظات المختلفة، مما رفع من أسعار الأراضي بشكل ملحوظ أيضاً.

وحيث يرى العديد من المحللين أن عام 2018 سوف يشهد ارتفاع آخر للعقارات على مستوى الجمهورية بنسب متفاوتة مما سوف يشكل معادلة صعبة تواجه المطورين العقاريين والمواطنين أيضاً، بعد أن ارتفعت بنسب تجاوزت في بعض الأحيان 70% ببعض المناطق مثل القاهرة الجديدة والشيخ زايد، والتي وصل سعر المتر فيها إلى 18 ألف جنية³، حيث واجهت شركات التطوير العقاري عدد من التحديات خلال 2017م من ضمنها زيادة تكاليف التشييد 30% على أساس سنوي وارتفاع تكلفه امتلاك الأراضي وارتفاع أسعار الفائدة، إلا أن شركات القطاع تمكنت من مواجهة هذه التحديات عبر زيادة الأسعار بنسبة 30-40% سنوياً ثم إطالة جدول سداد الأقساط الزمني لفته متوسطها 7 سنوات، فضلاً عن توفير وحدات سكنية أقل حجماً من أجل تخفيف تأثير زيادة الأسعار على قدرة المستهلك على تحمل التكاليف، ويمكن القول أنه بعد هذه الخطوات استطاعت معظم شركات القطاع المضي في الطريق الصحيح لتحقيق مستهدفاتها البيعية خلال عام 2017م.

ووفقاً لبيانات وزارة التخطيط والمتابعة والإصلاح الإداري، أن جملة الاستخدامات الاستثمارية العامة والخاصة، والمنصرف لقطاع العقارات (أنشطة الملكية العقارية، وأنشطة التشييد والبناء، وخدمات الأعمال) خلال العامين الماليين 2015/2014 و2016/2015م، قد زادت بالأسعار الجارية من 42 مليار جنية لتصبح 51 مليار جنية، وبمعدل نمو سنوي 20,4% تقريباً. وإذا ما نسبنا تلك الأرقام لجملة الاستخدامات الاستثمارية في الاقتصاد المصري، فإنها توضح أن هذا القطاع يلهم وحده 13% من جملة الاستثمارات المنفذة، للدرجة التي جعلته يحتل المنزلة الثانية بعد قطاعي النفط والغاز⁴.

7. جمهورية السودان:

تعد العقارات في السودان الملاذ الآمن لحفظ الأموال حيث يتوجه الكثير من الأفراد في السودان لشراء العقارات والأراضي. وحسب عادات وثقافة المستثمرين والمواطنين السودانيين في شراء العقارات لحفظ أموالهم، فإن موجة الشراء زادت هذه الأيام وأصبح العقار ملاذاً أكثر أماناً

³ دولار أمريكي واحد يعادل 17.85 جنية تقريبا وفقاً لأسعار البنك المركزي في 25 أكتوبر 2018م.

⁴ المصدر: مقال نشر بأحدي الصحف في 2017/9/10م بعنوان القطاع العقاري ونوعية النمو الاقتصادي.

للأموال، في وقت تشهد فيه أسعار العقارات بمدن العاصمة الخرطوم الثلاث ارتفاعاً غير مسبوق بسبب ارتفاع سعر الدولار مقابل الجنيه في السوق الموازية وارتفاع أسعار مواد البناء.

ووفقاً لخبراء ومختصين في سوق العقار في السودان فإن اتجاه كثير من المواطنين لشراء العقار والأراضي والمضاربات الناجم عن اقتناعهم بأنها تحفظ القيمة المالية، بجانب خلو السوق السودانية من نشاطات أخرى، وعدم وجود تجارة تناسب المضاربين غير العقارات.

وفي مجال الاستثمار، تتوقع شركات عقارية في السودان أن يشهد العام المقبل تدفقات استثمارية من قبل شركات العقارات والمقاولات العالمية، وذلك بعد إعلان وزارة المالية والتخطيط الاقتصادي في السودان عن تسهيلات وضمانات لاستقطاب مؤسسات التمويل الخارجي لتنفيذ مشروعات الإسكان الريفي وسكن الفقراء في البلاد، وفي إطار انفتاح السوق السودانية على سوق العقارات العالمية أطلقت صناديق الإسكان في ولايات السودان المختلفة، ومشروعات وفرصاً استثمارية للشركات العالمية في السكن الرأسمي والشقق والفلل لإسكان محدودي الدخل في العاصمة الخرطوم وذلك ضمن خطة للتوسع في مشروعات الإسكان لمختلف فئات المجتمع في السودان.

الجدير بالذكر أن السودان أطلق بورصة للعقار لتنظيم السوق وضبط عمليات شراء والبيع، وذلك بعد غياب تام للسوق المنظمة طيلة العشرين عاماً الماضية التي قضتها البلاد تحت وطأة الحصار الأمريكي والعقوبات الاقتصادية، التي رفعت عنه في يوليو 2018م فقط. ووفقاً للقرار الذي أصدرته وزارة العدل السودانية سيتم تأسيس مؤسسة حكومية تنظم عمل البورصة العقارية، والتي ستكون كضامن في عمليات البيع والشراء لجميع أنواع العقارات والمباني والمزارع، بما في ذلك ضمان وسلامة المستندات التي تتداول بين البائع والمشتري، وضمن حقهما في التعامل العقاري تجارياً وبيعاً.

وفي حين يشكل العقار في السودان أحد أهم الاستثمارات في المنظومة الاقتصادية في البلاد، ويوصف بأنه أفضل استثمار طويل الأجل، فإن سوقه تواجه تحديات كبرى فهي بحاجة إلى رساميل ومواعين ومحافظ تمويلية كبيرة، وثبات في السياسات الاقتصادية التي تعد أكبر مسبب للضبابية التي تعاني منها السوق حالياً، بسبب سياسات تقلب سعر الدولار أمام الجنيه السوداني.

8. دولة الكويت:

وفقاً لتقرير صادر عن بيت التمويل الكويتي ((بيتك)) ان قيمة التداولات العقارية في الربع الأول من 2018 زادت بشكل لافت في مقارنة بها في الربع السابع له، حيث ارتفعت قيمتها مقترية من (832) مليون دينار لتصل إلى أعلى مستوياتها منذ منتصف 2015 مسجلة زيادة قدرها (43%) على أساس ربع سنوي. ويمكن تفسير ذلك على الرغم من اجواء الركود التي تسيطر على السوق العقاري من خلال تحليل التداولات على البنائيات التي استحوذت على حوالي (66%) من قيمة التداولات، في حين كان نصيب الأراضي من التداولات حوالي (37%) فيما شكلت التداولات على الشقق حوالي (3.1%). ويخالف هذا الأداء العقاري تجاه السوق خلال الفترات الماضية، حيث كانت تلك العوامل السابقة دافعة لتنشيط حجم التداولات بشكل استثنائي. ووفقاً للتقرير الإحصائي الشهري الصادر شهر نوفمبر وديسمبر 2017 عن إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بخصوص عدد الوكالات العقارية والعقود المسجلة بإدارة التسجيل بلغ كما يلي:

العقود المسجلة في ديسمبر 2017م (المبالغ بملايين الدينارات الكويتية):

القطاع	العدد شهر نوفمبر	المبلغ	العدد	المبلغ
الخاص	236	83	246	82,3
الاستثماري	60	38,4	76	39,113
التجاري	5	25,8	1	50
الحرفي	3	2,15	4	3,2

عدد الوكالات العقارية (خلال شهري نوفمبر وديسمبر 2017) - المبالغ بملايين الدينارات الكويتية:

المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	
	في ديسمبر 2017		في نوفمبر 2017	
9,538	29	13,9	33	الخاص
1,525	1	3,1	1	الاستثماري
2	3	1,5	1	المخازن

9. الجمهورية العراقية:

القطاع العقاري في العراق يشكل خطورة عالية في مجال غسل الأموال، حيث تم رصد عمليات شراء عقارات في إطار دمج لأموال مشبوهة"، وهناك (23) مؤشرات تدل على عمليات غير عادية في بيع وشراء العقارات تدخل في نطاق غسل الأموال، أبرزها طلب العميل تحويل ثمن العقار إلى دول ذات مخاطر عالية. إذ أن الأسعار في القطاع العقاري قد زادت بين عامي 2017-2018 بنسبة 13.5% (نسبة زيادة أسعار العقارات السكنية والأراضي)، كما أن ارتفاع أسعار مواد البناء وظهور فئة جديدة من الزبائن ذات الموارد المالية الوفيرة رفعت أسعار العقارات السكنية والأراضي، حيث بلغت الزيادة المشار إليها أعلاه، وبلغت الزيادة السنوية في مجال العقارات 6% بين عامي 2017م و2018م، مما يجعلها سوقاً رائجة. وننبه هنا إلى أن استمرار ارتفاع أسعار العقارات يمكن أن يتسبب في انعكاسات سلبية تنتج عنها ممارسات مضاربة وانخفاض مفاجئ للأسعار مما يلحق أضراراً اقتصادية واجتماعية بالبلاد " خاصة أن القطاع العقاري يساهم بنسبة 6.6 بالمئة من الناتج الإجمالي للدولة.

وتعود هذه خطورة هذه الظاهرة لعدم وعي الوسطاء العقاريين بالواجبات المتعلقة بمكافحة غسل الأموال عند تحرير العقود، وغياب سلطة رقابية وانعدام التصاريح بالشبهة. وفي هذا الإطار يجب التأكيد على أهمية إتمام عملية شراء العقار من خلال التعامل المالي المصرفي خاصة عندما يتعلق الأمر بالزبائن ذوي المخاطر، مما يتطلب النفاذ إلى المعلومات المتعلقة بالمستفيد الفعلي من الشراء والتأكد من هوية الزبائن، هذه الإجراءات مهمة باعتبارها تساهم في تكثيف الرقابة والتنسيق مع مهنيي القطاع، حيث أنه وفقاً للمعلومات المتوفرة من خلال الاطلاع على هذا القطاع وآلية العمل فيه فيجب ان تكون هناك جولات رقابية للجهات المشرفة على هذا القطاع للتأكد من مدى التزام الجهات الخاضعة بالمتطلبات الواردة في قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، كما أنه يجب توجيه الجهات المختصة في اتحاد الغرف التجارية والغرف التجارية الفرعية في المحافظات، بأهمية التنبيه على مكاتب الوسطاء العقاريين المنتسبين لها بوضع لوحة داخل المحل تحتوي على كامل بيانات التواصل مع مكتب مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وتوضع هذه اللوحة في مكان ظاهر للعملاء. كذلك يجب التشديد على مكاتب الوسطاء العقاريين بالإبلاغ عن أية عملية يشتبه في أنها غسل أموال أو تمويل إرهاب، كما أن الجهة المسؤولة عن الوسطاء العقاريين (الدلائل) هي الجهة التي تقوم بتخصيص عملهم وهناك مقترح لغرض التنسيق مع دائرة التسجيل العقاري التابعة الى وزارة العدل لغرض مراقبة عمليات بيع وشراء ورهن وتوثيق العقارات سواء تمت عن طريق الوسطاء العقاريين او أطراف العلاقة مباشرة.

المبحث الثالث: تدابير مكافحة غسل الأموال في مجال قطاع العقارات والتنسيق بين جهات الرقابة

والإشراف:

المملكة الأردنية الهاشمية:

دائرة الاراضي والمساحة هي الجهة المختصة بإجراء كافة معاملات تسجيل البيع ومنها معاملات البيع والشراء واي معاملة تتم خارج دائرة الاراضي والمساحة تعتبر باطله، وكذلك تختص أيضا الدائرة بتنظيم قطاع المكاتب العقارية سواء كان المكتب مؤسسة فردية أو شركة وهي ذات الجهة المعنية بالرقابة والإشراف على هذا القطاع من خلال قسم مختص "قسم التراخيص ومكافحة غسل الأموال" لدى الدائرة تم إنشاؤه لهذه

الغاية. هناك لجان رقابية تم تشكيلها تقوم بجولات تفتيشية على المكاتب للتحقق من مدى التزام المكاتب بتعليمات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الخاصة بالمكاتب العقارية كما تم تشكيل لجنة مركزية تتابع وتشرف على أعمال اللجان الرقابية، وتنسب اللجنة بالتوصيات الواجب اتخاذها بحق المكاتب العقارية المخالفة، وذلك طبقاً لنص المادة (12) من قانون تنظيم المكاتب العقارية وتعديلاته رقم (53) لسنة 2001 م، والتي نصت يلتزم المكتب العقاري بما يلي (أ-.....ب- تنفيذ تعليمات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الخاصة بالمكاتب العقارية المرخصة)، وقد نصت المادة (20) من تعليمات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الخاصة بالمكاتب العقارية المرخصة لسنة 2018م على انه " يخضع المكتب العقاري لرقابة دائرة الأراضي والمساحة فيما يتعلق بالتزامه بمتطلبات مكافحة غسل الأموال..".

كما نصت المادة (13) من قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتعديلاته رقم (46) لسنة 2007م "تلتزم الجهات الميينة أدناه بالإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون والأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضى أي منها أ-.....ب- الجهات غير المالية وتشمل 1- الأشخاص أو الجهات الذين يعملون في تجارة العقارات وتطويرها" - 3- الأشخاص أو الجهات الذين يقومون نيابة عن الغير بالأعمال التالية بيع العقارات وشراءها، إدارة الأموال أو أي أصول مالية أخرى، إدارة الحسابات المصرفية أو حسابات توفير البريد أو حسابات الاستثمار في الأسواق المالية المحلية و الدولية، الإجراءات القانونية اللازمة لتأسيس أي شخص اعتباري أو إدارته أو شراء محلات تجارية أو بيعها، تنظيم المساهمات الخاصة بإنشاء الشركات أو إدارتها. ج- الجهات أو المهن التي يقرر مجلس الوزراء تطبيق احكام هذا القانون عليها بناء على تنسيب اللجنة"، وكذلك المادة (3) من تعليمات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الخاصة بالمكاتب العقارية لسنة 2018م، على أنه "تسري أحكام هذه التعليمات على كل مما يلي:

أ- المكاتب العاملة في المملكة.

ب- الفروع الخارجية والشركات التابعة الموجودة خارج المملكة للمكاتب المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.....".

كما نصت المادة (14) من قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتعديلاته لسنة 2007م، في البند "أ" على الآتي: "تلتزم الجهات الخاضعة لأحكام هذا القانون بما يلي:

1. بذل العناية الواجبة للتعرف على هوية العميل وأوضاعه القانونية ونشاطه والغاية من علاقة العمل وطبيعتها والمستفيد الحقيقي من العلاقة القائمة بين هذه الجهات والعميل إن وجد، والتحقق من كل ذلك والمتابعة المتواصلة للعمليات التي تتم في إطار علاقة مستمرة مع عملائها بأي وسيلة من الوسائل المحددة بمقتضى التشريعات ذات العلاقة.
2. عدم التعامل مع الأشخاص مجهولي الهوية أو ذوي الأسماء الصورية أو الوهمية أو مع البنوك أو الشركات الوهمية.
3. اخطار الوحدة فوراً عن أي عملية يشتبه بانها مرتبطة بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب سواء تمت هذه العملية أم لم تتم وذلك بالوسيلة أو النموذج المعتمدين من الوحدة.
4. التقيد بالأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة عن الوحدة أو الجهات الاشرافية والرقابية المختصة.
5. بذل عناية خاصة لفئات العملاء أو علاقات العمل أو التعليمات مرتفعة المخاطر ووضع الإجراءات الخاصة بها بما في ذلك:

أولاً: نظم إدارة المخاطر الخاصة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب متضمنة تصنيف العملاء إلى فئات وفقاً لدرجات المخاطر مع وضع الإجراءات اللازمة للتعامل مع هذه المخاطر.

ثانياً: سياسات وتدابير منع استغلال التكنولوجيا الحديثة في غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

ثالثاً: مسك سجلات ومستندات لقيده ما تجرته من عمليات مالية محلية أو دولية بحيث تتضمن البيانات الكافية للتعرف على هذه العمليات مع الاحتفاظ بهذه السجلات والوثائق والمستندات والبيانات والمعلومات بما في ذلك سجلات بيانات التعرف على هوية العملاء والمستفيدين الحقيقيين لمدة لا تقل عن 5 سنوات من تاريخ إنجاز المعاملة أو تاريخ انتهاء علاقة العمل حسب مقتضى الحال وتحديث هذه البيانات بصفة دورية.

وتتم عملية التعاون والتنسيق بين دائرة الأراضي والمساحة ووحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب باتخاذ الوسائل اللازمة والكفيلة لتبادل المعلومات من خلال ضوابط ارتباط تتم تسميتهم لهذه الغاية ومن خلال مذكرات تفاهم ثنائية توضح وتبين مجال تبادل المعلومات بينهما.

جمهورية السودان:

يتم مراقبة المعاملات في مجال العقارات من خلال مصلحة الأراضي ومسجل عام الأراضي، حيث يتم تسجيل وسداد كافة الرسوم المتعلقة بعمليات البيع والشراء في مجال العقارات التي تتم عبر الجهات ذات العلاقة بالقطاع العقاري (سماسرة، وكلاء عقارات، شركات تطوير عقاري) لدى مصلحة الأراضي ومسجل عام الأراضي.

وفيما يخص مجال مكافحة غسل الأموال، توجد جهة ذاتية التنظيم وهي اتحاد أصحاب المكاتب والوكالات العقارية وتقوم بالإنشرف والرقابة على السماسرة والوكلاء العقاريين وذلك استناداً إلى قانون تنظيم أصحاب العمل لسنة 1994م، ونظامها الأساسي.

يُنظم عمل الشركات العقارية بصورة عامة، من حيث التسجيل والترخيص والتصفيح وغيرها من الإجراءات مسجل عام الشركات بوزارة العدل وفق قانون الشركات لسنة 2015م، حيث تتولى إدارة التسجيلات التجارية إحدى الإدارات المتخصصة بالمسجل والتي تتولى أي مسألة متعلقة بالتسجيلات التجارية عملية تسجيل الشركات العقارية وكذلك الإنشرف على التسجيلات التي توكل الى وزير العدل و قد حددت لائحة وزارة العدل لسنة 1983م اختصاصات الإدارة بتسجيل ومتابعة الشركات وفقاً للقانون وتسجيل أسماء الأعمال وفق قانون تسجيل أسماء الأعمال لسنة 1931م، كذلك تسجيل التوكيلات التجارية وفقاً لقانون تسجيل الوكلاء التجاريين لسنة 1971م.

ووفقاً لقانون الشركات لسنة 2015م، ومن ضمن الشروط لتأسيس أي شركة أنه لا يجوز لمن أدين بجريمة غسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو أي جريمة تمس الأمانة بتأسيس شركة أو الانضمام إليها، المادة (5).

كذلك ينظم عمل الوسطاء العقاريين غرفة المكاتب العقارية، علماً بأن هنالك قانون قيّد الإجازة ومن المتوقع صدوره خلال العام الحالي.

ومن النصوص التشريعية التي تلزم الجهات العاملة في قطاع العقارات بمتطلبات مكافحة غسل الأموال في قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لسنة 2014م، نصت المادة (4) على: "تختص جهات الرقابة والإنشرف على أنشطة المؤسسات المالية والمؤسسات غير المالية التابعة لها أو التي تقع في نطاق اختصاصها والإشرف عليها لضمان امتثالها للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون"، كما نصت المادة (5) بأنه: "يجب على المؤسسات المالية والمؤسسات غير المالية اتخاذ تدابير العناية الواجبة":

في التعرف على هوية العملاء في الحالات الآتية:

(أولاً) عند بدء علاقة عمل مع عميل.

(ثانياً) عند القيام بعملية لصالح عميل عابر تزيد قيمتها عن الحد الذي تحدده اللوائح، سواء أجريت كمعاملة واحدة أو عدة معاملات تبدو أنها مرتبطة مع بعضها.

(ثالثاً) عند القيام بعمليات التحويلات الإلكترونية في الأحوال التي تشملها المادة 7.

(رابعاً) عند وجود شكوك حول صحة أو دقة بيانات التعرف المسجلة سابقاً.

(خامساً) عند وجود شبهة غسل أموال أو تمويل إرهاب.

لكل العملاء على الوجه الآتي:

(أولاً) تحديد هوية العميل والتحقق منها باستخدام الوثائق الأصلية والبيانات أو المعلومات المستقلة والموثوقة وتحديد هوية المستفيد الحقيقي واتخاذ إجراءات معقولة للتحقق منها.

- (ثانياً) الحصول على إثبات هوية أي شخص يعمل لحساب العميل والتحقق منها، بما في ذلك الأدلة على أن هذا الشخص لديه صلاحية سليمة تجيز له العمل بهذه الصفة.
- (ثالثاً) فهم الغرض المنشود من علاقة العمل وطابعها المقصود والحصول حسب الاقتضاء على معلومات عنها.
- (رابعاً) فهم هيكل الملكية والسيطرة لدى العميل.
- (خامساً) متابعة علاقة العمل على أساس مستمر وإجراء فحص للمعاملات المنفذة ضماناً لتوافقها مع ما تعرفه المؤسسة عن العميل وأنشطة أعماله وهيكل المخاطر في التعامل معه، ومصدر أمواله عند الاقتضاء.
- (سادساً) تحديث المعلومات والبيانات والمستندات بصفة مستمرة، ولا سيما للعملاء ومن ذوي المخاطر المرتفعة.
- (سابعاً) تصنيف عملائها حسب المخاطر واتخاذ المستوى اللازم من تدابير العناية الواجبة بناءً على ذلك.
- وأيضاً ما نصت عليه المادة (6): (1) يجب على المؤسسات المالية وغير المالية الالتزام بالآتي:
- (أ) تقييم المخاطر المعرضة لها في مجال غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بما في ذلك مخاطر المنتجات المستحدثة والتكنولوجيا.
- (ب) توفير جميع سجلات ومعلومات العملاء والعمليات في وقت مناسب للسلطات المختصة.
- (ج) إخطار الوحدة فوراً عندما تشبهه أو يكون لديها أسباب معقولة للاشتباه بأن أي أموال هي متحصلات أو معاملات أو شروع فيها تتعلق بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب.
- (د) وضع النظم الداخلية على أن تتضمن السياسات الداخلية والإجراءات ونظم المراقبة والالتزام والتعيين والتدريب والتدقيق وفقاً للضوابط والمعايير والقواعد التي تضعها الجهات المختصة بما يتفق مع نشاط كل منها ودرجة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- (هـ) الاحتفاظ بالسجلات والبيانات المتعلقة بالعملاء والعمليات وضمن إتاحة هذه السجلات والمعلومات إلى السلطات المختصة بالسرعة المناسبة والسجلات هي:
- (أولاً) السجلات والبيانات التي يتم الحصول عليها من خلال اتخاذ تدابير العناية الواجبة للعملاء بما في ذلك الوثائق الدالة على هويات العملاء والملاك المستفيدين، والملفات المحاسبية، ومراسلات العمل، لمدة خمس سنوات على الأقل بعد انتهاء علاقة العمل أو تاريخ تنفيذ المعاملة العارضة، أيهما أطول.
- (ثانياً) السجلات والبيانات المتعلقة بالمعاملات المحلية والدولية، سواء المنفذة بالفعل أو التي كانت هناك محاولة لتنفيذها لمدة خمس سنوات على الأقل وبعد تنفيذ المعاملة أو محاولة تنفيذها، ويجب أن تكون تلك السجلات منفصلة بالقدر الذي يسمح بإعادة تمثيل خطوات كل معاملة على حدة.
- (ثالثاً) السجلات والبيانات المتعلقة بالإخطارات المقدمة إلى الوحدة وفقاً لأحكام الفقرة (ج) وما يتصل بها من وثائق لمدة خمس سنوات على الأقل من تاريخ إخطار الوحدة، وتلك المتعلقة بدعوى جنائية لحين البت فيها، وإن تجاوزت المدة المذكورة.
- (رابعاً) السجلات المتعلقة بتقييم المخاطر وأي معلومات مرتبطة بها لمدة خمس سنوات من تاريخ تنفيذها أو تحديثها.
- (2) يجب على المؤسسات المالية والمؤسسات غير المالية وضع نظام للإدارة المخاطر من شأنه تحديد ما إذا كان العميل أو المستفيد الحقيقي هو الشخص الذي ذو نفوذ وفقاً للآتي:
- (أ) إذا كان الشخص ذو النفوذ أجنبياً فإن عليها:
- (أولاً) الحصول على موافقة الإدارة العليا بالمؤسسة قبل إقامة علاقة عمل مع هذا الشخص أو الاستمرار فيها.
- (ثانياً) اتخاذ إجراءات وتدابير مناسبة لتحديد مصدر ثروة وأموال هذا الشخص.
- (ثالثاً) إجراء رقابة مستمرة معززة لعلاقة العمل.

(ب) تطبق الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (أ) إذا كان الشخص ذو النفوذ محلياً أو شخص يشغل وظيفة بارزة في منظمة دولية وكانا من ذوي المخاطر العالية.

(ج) تطبق الإجراءات المنصوص عليها في الفقرتين (أ) و (ب) على أفراد العائلة المقربين لأشخاص ذوي النفوذ والأشخاص المقربين منهم. أما من حيث أوجه التنسيق فيتم من خلال اللجنة الوطنية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، والتي غالباً ما تقوم بوضع الأسس الواجب أتباعها في حالة ما كانت توجد شبهة غسل للأموال وطرق الإبلاغ عنها.

المملكة العربية السعودية:

الجهة المعنية بالإشراف والرقابة على الوكلاء العقاريين هي وزارة التجارة والصناعة، حيث أنها الجهة التي تقوم بمنح تراخيص ممارسة النشاط العقاري في المملكة العربية السعودية، وهي السلطة المسئولة عن التزام القطاع المشار إليه بمتطلبات قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب عبر إدارة مكافحة غسل الأموال، التي تضطلع بمهام الإشراف والرقابة للتأكد من تنفيذ التزامات ومتطلبات نظام مكافحة غسل الأموال، كما تقوم بوضع التعليمات والقواعد الواجب تطبيقها بشأن مكافحة غسل الأموال واتخاذ الوسائل الكفيلة للتحقق من التزام العاملين في القطاع العقاري بهذه المتطلبات. أيضاً تعتبر هذه الوزارة الجهة المعنية بتوثيق إجراءات البيع والشراء للعقارات هي "وزارة العدل" متمثلة في كتابة العدل وهي إدارة حكومية شرعية ذات اختصاص ولائي بتوثيق العقود والإقرارات الشرعية وإصدار الصكوك المتعلقة بها وفق ما تقضي به الأصول الشرعية والأنظمة المرعية ومن بين هذه العقود والإقرارات التي يختص كاتب العدل بتوثيقها (انتقال ملكية العقارات، الرهن وفكها، عقود الشركات.....)، كما وأن كاتب العدل ملزم بمتطلبات نظام مكافحة غسل الأموال وملزم بموجب النظام بالإبلاغ عن العمليات المشبوهة.

ومن ضمن القوانين والأنظمة الصادرة بالمملكة العربية السعودية فيما يخص قطاع العقارات "نظام التمويل العقاري" الصادر بالمرسوم الملكي (م/50) بتاريخ 1433/8/13هـ والذي يخضع لإشراف مؤسسة النقد العربي السعودي وبموجب هذا المرسوم تختص هذه المؤسسة بتنظيم قطاع التمويل العقاري حسبما نصت عليه المادة (2) السماح للبنوك بمزاولة التمويل العقاري بتملك المساكن لأجل تمويلها / الترخيص لشركات التمويل العقاري وفقاً لهذا النظام ونظام مراقبة شركات التمويل / الترخيص لشركة مساهمة (أو أكثر) لإعادة التمويل العقاري وفقاً لاحتياجات السوق.....

وباعتبار أن مؤسسة النقد العربي السعودي من الهيئات التي تقوم بالرقابة على قطاع التمويل العقاري فقد أصدرت المؤسسة قواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لشركات التمويل لمواكبة التطورات والمتطلبات المحلية والدولية لمكافحة غسل الأموال، إذ قامت بإنشاء إدارة متخصصة في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ومن مهامها متابعة الجهات التي تشرف عليها المؤسسة والتأكد من تطبيقها للأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.

وايضا من الأنظمة التي تخضع تحت إشراف المؤسسة شركات التمويل وذلك بموجب نظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/51) بتاريخ 1433/8/13هـ حيث يحظر مزاولة أي من نشاطات التمويل المحددة بهذا النظام إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك وفق أحكام هذا النظام أو الأنظمة المرعية الأخرى، وفق المادة (4) من التعديلات، كما يحظر على شركات التمويل المتاجرة في العقارات بالإضافة الى بعض الأنشطة المذكورة بالمادة (11) من التعديلات.

المكاتب العقارية في السعودية تخضع لرقابة "وزارة التجارة والاستثمار" حيث نصت المادة الأولى من القرار رقم 334 الصادر بتاريخ 1398/3/7هـ "لا يجوز فتح مكتب عقاري ما لم يكن مسجلاً بالسجل التجاري....."، وباعتبار أن وزارة التجارة من الجهات الرقابية والإشرافية القائمة على

التنظيم والرقابة على الشركات العاملة في قطاع العقارات، وأيضاً من الجهات الرقابية في المملكة "هيئة السوق المالية" والتي تقوم على مراقبة صناديق الاستثمار العقاري.

كما وأن نظام مكافحة غسل الأموال الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/20) بتاريخ 9143/2/5هـ ولائحته التنفيذية، حدد بالمادة (7) والفقرات (1/7 و2/7 و7/7 و8/7 و9/7) الإجراءات الواجب أتباعها في تدابير العناية الواجبة وعن حالات الاشتباه بعمليات غسل الأموال.

فقد نصت الفقرة (9/7) "في الحالات التي تشتبه فيها الجهة المبلغة بوجود عملية غسل الأموال ولديها أسباب معقولة تشير إلى أن ممارسة تدابير العناية الواجبة قد تنبّه العميل، قد تقرر عدم تطبيق تدابير العناية الواجبة ورفع تقرير معاملة مشبوهة إلى الإدارة العامة للتحريات المالية، وذكر الأسباب التي دعت إلى عدم تطبيق تدابير العناية الواجبة".

كما نصت المادة (15) "على المؤسسات المالية والأعمال والمهن غير المالية المحددة، والمنظمات غير الهادفة للربح – بما في ذلك الأشخاص الذين يقدمون خدمات قانونية أو محاسبية – عند اشتباههم أو إذا توافرت لديهم أسباب معقولة للاشتباه في أن الأموال أو بعضها تمثل متحصلات جريمة أو في ارتباطها أو علاقتها بعمليات غسل الأموال أو في أنها سوف تستخدم في عمليات غسل الأموال بما في ذلك محاولات إجراء مثل هذه العمليات، أن تلتزم بالآتي:

1. إبلاغ الإدارة العامة للتحريات المالية فوراً وبشكل مباشر، وتزويدها بتقرير مفصل يتضمن جميع البيانات والمعلومات المتوافرة لديه عن تلك العملية والأطراف ذات الصلة.

2. الاستجابة لكل ما تطلبه الإدارة العامة للتحريات المالية من معلومات إضافية.

كما نصت الفقرة (1) من المادة (16) "يحظر على المؤسسات المالية، والأعمال والمهن غير المالية المحددة، والمنظمات غير الهادفة إلى الربح، وأي من مديريها أو أعضاء مجالس إدارتها التنفيذية أو الإشرافية أو العاملين فيما: تنبّه العميل أو أي شخص آخر بأن تقريراً بموجب النظام أو معلومات متعلقة بذلك قد قدمت أو سوف تقدم إلى الإدارة العامة للتحريات المالية أو أن تحقيقاً جنائياً جار أو قد أجري، ولا يشمل ذلك عمليات الإفصاح أو الاتصال بين المديرين والعاملين أو عمليات الاتصال مع المحامين أو السلطات المختصة".

أما عن أوجه التنسيق بين الجهات المعنية بغرض مكافحة جرائم غسل الأموال، فقد قامت المملكة العربية السعودية خلال عام 1999م بإنشاء لجنة دائمة لمكافحة غسل الأموال والتي تعد مسؤولة عن السياسات الوطنية لمكافحة غسل الأموال ومن مهامها التنسيق مع السلطات المعنية واقتراح السياسات والضوابط التي تكافح غسل الأموال.

مملكة البحرين:

ويكون جهاز المساحة والتسجيل العقاري هو الجهة المسؤولة عن تسجيل العقارات، وتقوم مؤسسة التنظيم العقاري حالياً بصياغة اللوائح لوضع الالتزامات الخاصة بوكلاء العقارات في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

سلطنة عمان:

نظام السجل العقاري (دائرة السجل العقاري) هي الجهة التي تتم فيها إجراءات التوثيق بالنسبة للتعاملات العقارية، حيث نصت المادة (3) تتولى أمانة السجل العقاري وفروعها أعمال السجل العيني وفقاً لأحكام هذا النظام، كما نصت المادة (12) يكون للسجل العقاري قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه، ولا يجوز تغيير البيانات الواردة في السجل إلا طبقاً لهذا النظام، ونصت المادة (13) تختص أمانة السجل العقاري

وفروعها بتسجيل وتوثيق المحررات والتصرفات القانونية الواردة على الوحدة العقارية وما يطرأ على الوحدة من تعديلات، كل في دائرة اختصاصه.

كما نصت المادة (21) من نظام السجل العقاري "يجوز تسجيل العقارات باسم بعثات الدول الأجنبية بغرض اتخاذها مقاراً لها أو دوراً للسكنى شريطة المعاملة بالمثل"، ونصت المواد من (28 إلى 34) من ذات النظام بتسجيل كافة التصرفات والحقوق والأحكام وعقود الانتفاع وعقود الإيجار إذا زادت هذه العقود أي عقود الإيجار مدتها على سبع سنوات، حيث أنه لا يكون للتصرفات والأحكام غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين الطرفين.

كما نصت المادة الأولى من تنظيم تملك مواطي دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار والصادر بالمرسوم السلطاني رقم (2004/21) "يسمح لمواطي دول مجلس التعاون الطبيعيين أو الاعتباريين (المملوكين بالكامل لمواطي دول مجلس التعاون) باستئجار وتملك العقارات المبنية والأراضي لغرض السكن أو الاستثمار في دولة....."، كذلك نصت المادة الأولى من المرسوم السلطاني رقم (2006/12) الخاص بتملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة "يسمح للعمانيين وغير العمانيين من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين بتملك الأراضي أو الوحدات المبنية في المجمعات السياحية المتكاملة المرخص لها من الجهات المختصة بالدولة، وذلك بغرض السكن أو الاستثمار.....". هذا وقد نظم المشرع في سلطنة عمان نطاق تملك الشركات للأراضي بالسلطنة من خلال وضع ضوابط من شأنها تنظيم القطاع العقاري بالسلطنة، ووفقاً لذلك فقد أجاز المشرع للشركات العاملة في السلطنة تملك العقارات إما للأغراض اللازمة لممارسة نشاطها وذلك بموجب القرار الوزاري رقم 2017/41 أو لأغراض التطوير العقاري وفقاً للقرار الوزاري رقم 2017/92، كما أتاح لصناديق الاستثمار العقاري شراء العقارات وفقاً لضوابط معينة استناداً للقرار الوزاري رقم 2017/95 م، وقد سبق تفصيله بالقسم الأول من هذا الفصل.

وقد تم إنشاء مديرية عامة للتطوير العقاري ضمن هيكل وزارة الإسكان وتتضمن الدوائر الآتية (دائرة تنظيم المكاتب العقارية والوسطاء العقاريين ودائرة تنظيم والإشراف على جمعيات الملاك ودائرة تطوير وتقييم مشاريع التطوير العقاري).

ومن الجهات الرقابية تعتبر وزارة الإسكان إحدى تلك الجهات التي حددها المرسوم السلطاني رقم 2016/30 م في الفصل الأول من الأحكام العامة بالمادة الأولى، حيث أن المديرية العامة للتطوير العقاري هي الجهة المشرفة في الوزارة على عمل المكاتب العقارية، فقد نصت المادة (6) من المرسوم السلطاني رقم 86/78 الخاص بإصدار قانون تنظيم أعمال السمسرة في المجالات العقارية "يلتزم السمسار (أ).....(ب) تقديم السجلات ونسخ الوثائق والعقود التي يحتفظ بها إلى من يطلبها للاطلاع عليها من الجهات الحكومية المختصة"، كما نصت المادة (5) مكرراً بموجب التعديلات على قانون تنظيم أعمال السمسرة في المجالات العقارية والصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2010/91 م "على المرخص لهم في مزاولة مهنة الوساطة في المجالات العقارية موافاة وزارة الإسكان بالترخيص الصادر لهم ورقم القيد لتسجيلها لديها".

ومن النصوص التشريعية التي تلزم الجهات العاملة في مجال العقارات بمتطلبات مكافحة غسل الأموال، فقد نصت المادة (33) من المرسوم السلطاني رقم 2016/30 م الخاص بإصدار قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب "تلتزم المؤسسات المالية والأعمال والمهن غير المالية والجمعيات والهيئات غير الهادفة للربح باتخاذ إجراءات وتدابير العناية الواجبة بمراعاة نتائج تقييم المخاطر وفقاً لأحكام المادة (34) من هذا القانون، وتتضمن إجراءات وتدابير العناية الواجبة الآتي:

أ- تحديد هوية العملاء والتحقق منها بناء على مصادر ومستندات وبيانات ومعلومات موثوقة ومستقلة صادرة عن جهات رسمية، وذلك في الحالات التالية:

- قبل إنشاء علاقة عمل.
- قبل تنفيذ معاملة لصالح العميل الذي لا تربطها به علاقة عمل قائمه تساوي قيمتها أو تزيد عن الحد المقرر من الهيئة الرقابية.

• قبل تنفيذ أي تحويل إلكتروني لصالح العميل الذي لا تربطها به علاقة عمل قائمه تساوي قيمتها أو تزيد عن الحد المقرر من الجهة الرقابية.

ب - عند الاشتباه في وجود عملية غسل الأموال أو تمويل الإرهاب.

ج - عند الشك في دقة المستندان والبيانات التعريفية للعميل التي تم الحصول عليها، أو عدم كفايتها.

د - تحديد هوية أي شخص يعمل بالنيابة عن العميل، والتحقق منها، مما يفيد صحة نيابته وفقاً للقواعد المعمول بها في هذا الشأن.

هـ - تحديد هوية المستفيدين الحقيقيين واتخاذ التدابير المعقولة للتحقق منها بشكل مرضي، وفي حالة الكيانات والترتيبات القانونية بتعين الوقوف على هيكلية الملكية والسيطرة الخاصة بالعميل.

و - معرفة الغرض من علاقة العمل والحصول على المعلومات ذات الصلة حسب الاقتضاء.

ز - تحديث كافة المعلومات والبيانات المنصوص عليها في البند (أ) من هذه المادة والمتعلقة بعملائها والمستفيدين الحقيقيين كلما دعت الحاجة إلى ذلك أو وفقاً للمدة التي تحددها الجهة الرقابية.

ونصت المادة (36) "يجب على المؤسسات المالية والأعمال والمهين غير المالية والجمعيات والهيئات غير الهادفة للربح ما يأتي:

➤ فحص ومراجعة كل العلاقات والمعاملات مع العميل بشكل مستمر.

➤ فحص الوثائق والبيانات والمعلومات التي تتحصل عليها من العميل وفقاً للمادة (33) من هذا القانون والتحقق منها بشكل مستمر ومن بقائها محدثه ومتوافقة مع السجلات القائمة.

➤ اتخاذ تدابير خاصة وكافية لمعالجة المخاطر المرتبطة بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب المتعلقة بعلاقة عمل أو معاملات لا تتم وجهه لوجه مع العميل لأغراض تحديد الهوية.

➤ وضع نظم لإدارة المخاطر لتحديد ما إذا كان العميل أو المستفيد الحقيقي شخصاً معرضاً للمخاطر بحكم منصبه، فإذا كان الشخص المعرض للمخاطر بحكم منصبه أجنبياً أو كان محلياً أو شخصاً يشغل أو كان يشغل وظيفة بارزة في منظمة دولية، شريطة أن تكون علاقة العمل معه تمثل خطراً عالياً يجب عليها اتخاذ الإجراءات الآتية: (الحصول على موافقة إدارتها العليا قبل إنشاء علاقة العمل مع هذا الشخص أو الاستمرار فيها / اتخاذ إجراءات وتدابير مناسبة لتحديد مصدر أموال هذا الشخص / إجراء مراقبه معززة لعلاقة العمل.

➤ إخطار المركز عن المعاملات الحديه التي يتم تحديد قيمتها من قبل الجهة الرقابية.

وزارة الاسكان وبمختلف أجهزتها وباعتبارها إحدى الجهات الرقابية فإن لديها الصلاحية الرقابية على عمل المكاتب العقارية وقطاع العقارات سواء كانت شركات أم مكاتب عقارية لضمان التزامها بتطبيق متطلبات قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب واللوائح التنفيذية للقانون، كذلك إذا تبين للسجل العقاري من خلال التعاملات العقارية لديه بوجود شبهة غسل الأموال يتم إبلاغ المركز الوطني للمعلومات المالية فوراً وتوفير جميع المعلومات اللازمة.

ومن حيث أوجه التنسيق فقد نصت المادة (20) من المرسوم أعلاه "يتعين على الجهات الحكومية وغير الحكومية في السلطنة التعاون مع المركز في أدائه لاختصاصاته وإمداده بالمعلومات المتعلقة بالبلاغات والمعلومات التي يتلقاها من الداخل أو الخارج، والتي يراها ضرورية لأداء مهامه دون التعذر بالأحكام المتعلقة بالسرية". ونصت المادة (23) "يتعين على المركز إحالة المعلومات ونتائج التحليل إلى الادعاء العام أو الجهة المختصة عند قيام أسباب كافية للاشتباه بأن الأموال تتعلق بعائدات جريمة أو يشتبه في صلتها أو ارتباطها بجريمة غسل الأموال أو تمويل الإرهاب لاتخاذ الإجراءات المناسبة بشأنها".

وبالإضافة الى ما سبق تم إنشاء لجنة وطنية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وذلك بموجب المادة (11) من ذات المرسوم أعلاه ومن ضمن مهامها:

- وضع وتطوير استراتيجية وطنية لحظر ومكافحة جريمة غسل الأموال بالتنسيق مع الجهات المختصة ومتابعة تنفيذها، تحديد وتقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب على المستوى الوطني.
- ضمان وجود آليات فعالة للتعاون والتنسيق بين الجهات المختصة فيما يتعلق بوضع وتطوير وتنفيذ سياسات وأنشطة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ومتابعة تنفيذها.
- تعزيز الوعي لدى المؤسسات المالية والأعمال والمهنيين غير المالية والجمعيات والهيئات غير الهادفة للربح حول مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- طلب الإحصائيات وغيرها من المعلومات من الجهات المختصة وجمعها وتحليلها لتقييم فعالية نظام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- ضمان وجود آليات فعالة للتعاون والتنسيق بين الجهات المختصة فيما يتعلق بوضع وتطوير وتنفيذ سياسات وأنشطة مكافحة غسل الأموال.
- تحديد الدول التي تعتبرها عالية المخاطر في مجال غسل الأموال وتمويل الإرهاب، والتدابير الواجب اتخاذها تجاهها.
- إضافة أي أنشطة أو أعمال أخرى للمؤسسات المالية والأعمال والمهنيين غير المالية والجمعيات والهيئات غير الهادفة للربح.

ونصت المادة (42) من ذات النظام على: "تلتزم المؤسسات المالية والأعمال والمهنيين غير المالية والجمعيات والهيئات غير الهادفة للربح بوضع وتنفيذ برامج لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، كما تلتزم بتطبيقها على كافة أعضاء المجموعة المالية.....".

بالإضافة لما سبق، أيضا نصت المادة 44 من ذات النظام على ما يلي: تلتزم المؤسسات المالية والأعمال والمهنيين غير المالية والجمعيات والهيئات غير الهادفة للربح بالآتي:

- أ. الاحتفاظ بكافة السجلات والوثائق والمعلومات والبيانات، المحلية منها والدولية، لمدة (10) عشر سنوات على الأقل من تاريخ تنفيذ المعاملة، ويجب أن تكون هذه السجلات كافية ومفصلة على نحو يسهل معه تتبع كل معاملة واسترجاعها عند طلبها وفقا لأحكام هذا القانون.
- ب. الاحتفاظ بالسجلات والوثائق والمعلومات والبيانات التي يتم الحصول عليها من خلال تدابير العناية الواجبة للعملاء المنصوص عليها في هذا الفصل، وبصفة خاصة ملفات الحسابات والمراسلات التجارية ونتائج أي تحليل تم إجراؤه وذلك لمدة (10) عشر سنوات على الأقل من انتهاء علاقة العمل، أو إتمام معاملة لعميل ليس ذا علاقة عمل قائمة معها.
- ج. توفير هذه السجلات والوثائق والمعلومات والبيانات فورا للجهات القضائية، والمركز، والجهات الرقابية كل في مجال اختصاصه، عند طلبها، ويجوز لتلك الجهات، وفي الحالات التي تقدرها، طلب تمديد المدة المنصوص عليها في هذه المادة.

كما يجوز للمؤسسات المالية والأعمال والمهنيين غير المالية والجمعيات والهيئات غير الهادفة للربح الاحتفاظ بنسخ مصدقة من أصل تلك السجلات والوثائق والمعلومات والبيانات للمدة المذكورة، ويكون لها ذات حجية الأصل في مجال الإثبات.

دولة فلسطين:

لا يخضع قطاع العقارات في فلسطين للرقابة من أي جهة رقابية أو إشرافية أو هيئة ذاتية التنظيم، إلا أنه توجد هيئة حكومية تسمى (سلطة الأراضي) ولها علاقة بتسجيل الأراضي ويتم توثيق ملكيتها في وزارة المالية (الإدارة العامة لضريبة الأملاك) إلا أن سلطة الأراضي لا تقوم بالرقابة

على قطاع العقارات، كما توجد هيئة ذاتية التنظيم تم تأسيسه حديثاً يسمى "باتحاد المطورين العقاريين" ولكن لا يمكن القول بأنه جهة رقابية على قطاع العقارات.

وفي بعض الأحيان كما هو الشأن في المبيع العقاري إذا زادت القيمة عن (5000 دولار) سواءً كانت نقداً أو شيكات أو تحويلات مالية فتوجد إجراءات لمتابعتها المالية بالاستناد إلى قانون مكافحة غسل الأموال والتوصيات الأربعين.

أما بالنسبة لعمل الشركات العاملة في قطاع العقارات فإنها تخضع للأصول العامة التي يتم من خلالها تسجيل الشركات إلا أنه لا يمكن القول بأنها أطر تنظيمية رقابية وإشرافية، ولا توجد ضوابط وتشريعات تنظم عمل الشركات والجهات العاملة في قطاع العقارات حيث أنه لا يوجد جهة رقابية خاصة على هذه الشركات، وتوجد هيئة سوق المال وهي الجهة التنظيمية لشركات الرهن العقاري، وتقوم هذه الهيئة حالياً بإصدار قانون لتنظيم قطاع الرهن العقاري بالتعاون مع البنك الدولي وهو قانون مستوحى من قانون وضع الأموال الغير منقولة تأميناً للمدين رقم (45) لسنة 1953م.

ومن النصوص التشريعية والرقابية التي تلزم الجهات العاملة في مجال العقارات بمتطلبات مكافحة غسل الأموال من قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب رقم (20) لسنة 2015م، ما نصت عليه المادة (6): يجب على المؤسسات المالية والأعمال والمهن غير المالية القيام بما يلي:

- عدم التعامل مع الأشخاص مجهولي الهوية أو ذوي الأسماء الوهمية أو الصورية والتعرف على عملائها (الطبيعيين أو الاعتباريين) والمستفيد الحقيقي، والتحقق من هويتهم من خلال الوثائق أو البيانات أو المستندات، وذلك في الحالات الآتية: أ- نشوء علاقة عمل ب- تنفيذ أية عملية من وقت إلى آخر، وذلك حين يبدي العميل رغبته في تنفيذ 1- عملية تصل قيمتها أو تتجاوز القيمة التي تحددها اللجنة بموجب تعليمات تصدر بهذا الشأن..... 2- تحويل الأموال محلياً أو دولياً. ج- الشك في صحة أو كفاية البيانات المتعلقة بتحديد هوية العميل التي تم الحصول عليها مسبقاً. د- الاشتباه في غسل الأموال أو تمويل الإرهاب.
- جمع المعلومات المتعلقة بالغرض المتوقع والطبيعة المقصودة لعلاقة العمل.
- بذل العناية الواجبة والمتواصلة فيما يتعلق بعلاقة العمل ودراسة العمليات التي يجري تنفيذها بشكل دقيق.

وبين الفقرات الواردة بالمادة أعلاه ما نصت عليه الفقرة (7) إذا لم تستطع المؤسسات المالية والأعمال والمهن غير المالية الوفاء بالتزامها ببذل العناية الواجبة المتواصلة المبينة في الفقرات (1-5) من هذه المادة، فليس لها أن تقيم علاقة عمل أو تستمر فيها، وعليها عند الضرورة رفع تقرير إلى الوحدة بموجب هذا القرار بقانون.

كما نصت المادة (9) 1- على المؤسسات المالية والأعمال والمهن غير المالية المحددة أن تولي اهتماماً خاصاً بما يلي: أ- جميع العمليات المعقدة والكبيرة على نحو غير عادي، وجميع أنماط العمليات غير العادية، والتي ليس لها هدف اقتصادي أو قانوني واضح وظاهر. ب- جميع العمليات المالية المنفذة مع أشخاص طبيعيين أو اعتباريين في دول لا تطبق المعايير الدولية المتعلقة بمكافحة غسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو لا تطبقها على الوجه المطلوب.

كذلك نصت المادة 3 بأنه: "على المؤسسات المالية والأعمال والمهن غير المالية إعداد تقرير خطي يتضمن المعلومات المحددة المتعلقة بالعمليات على الوجه المشار إليه في البندين (أ-ب) من الفقرة (1) من هذه المادة، وهوية كافة الاطراف المعنية، وبتعيين الاحتفاظ بهذا التقرير كما هو محدد في المادة (10) من هذا القرار بقانون، كما يجب تقديمه عند طلبه من قبل الوحدة والسلطة المشرفة والسلطات المختصة الأخرى".

المادة (10) ألزمت المؤسسات المالية والأعمال والمهن غير المالية الاحتفاظ بجميع السجلات والمستندات مدة لا تقل عن (10 سنوات).

أما من حيث التنسيق بين الجهات المعنية في فلسطين بغرض مكافحة جرائم غسل الأموال في قطاع العقارات، فيوجد تنسيق على مستوى متابعة حالات الاشتباه الواردة إلى وحدة المتابعة المالية بما يشمل القطاع العقاري وتبدأ عملية التنسيق هذه منذ بدء الإجراءات الوقائية في

المؤسسة الملزمة بالإبلاغ حيث تقوم المؤسسات المالية بالإجراءات اللازمة للتعرف والتحقق وبذل العناية الواجبة المتعلقة بالمعاملات التي قد تتضمن عمليات بيع أو شراء عقارية حيث أن هذه المنتجات يترتب عليها مخاطر مرتفعة كونها تشكل مخزن للقيمة ويترتب عليها عمليات إيداع نقدية مرتفعة.

دولة قطر:

إن الجهة المشرفة على تنظيم التعاملات العقارية هي إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل، وذلك وفق القانون رقم (14) لسنة 1964 م وحسبما نصت عليه المادة الأولى منه والتي سبق الإشارة إلى نصها بالقسم الأول من هذا الفصل.

كما وأن عمل وتنظيم المكاتب العقارية التي تمارس أعمال الوساطة العقارية تخضع تحت رقابة وإشراف وزارة العدل، حيث نصت المادة (2) من قانون رقم (22) لسنة 2017م "يحظر مزاولة أعمال الوساطة العقارية دون الحصول على ترخيص بذلك من الإدارة طبقاً لأحكام هذا القانون"، ونصت المادة (10) منه "تنشأ في الوزارة لجنة تسمى – لجنة شؤون الوسطاء العقاريين -".

وتم إنشاء قسم بوزارة الاقتصاد والتجارة يسمى "إدارة الشركات" وتختص بتنفيذ أحكام القوانين واللوائح والقرارات المنظمة للشركات، والإشراف والرقابة على شركات التأمين وتنظيم مهنة مراقبة الحسابات، وتضم الإدارة الأقسام التالية 1- قسم التفتيش على الشركات 2- قسم تأسيس الشركات

ومن النصوص التشريعية التي تلزم الجهات العاملة بالقطاع العقاري بمتطلبات مكافحة غسل الأموال، القانون رقم (4) لسنة 2010م، حيث نصت المادة (41) "للجهة الرقابية أن تصدر تعليمات أو قواعد أو إرشادات أو توصيات أو أي أدوات أخرى، تنفيذاً لأحكام هذا القانون بغرض مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب". ونصت المادة (42) "تتولى الجهات الرقابية مراقبة مدى التزام المؤسسات المالية والمنظمات غير الهادفة للربح والأعمال والمهنة غير المالية المحددة، بالمتطلبات المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون"، وتنص المادة (43) "تحظر مزاولة الأعمال والمهنة غير المالية المحددة، بدون قيد مسبق لدى الجهة الرقابية المختصة، مع مراعاة الأنظمة القانونية الخاصة بكل عمل أو مهنة".

ومن حيث أوجه التنسيق بين الجهات المعنية بقطر لغرض مكافحة غسل الأموال، فقد نصت المادة (18) من القانون المشار إليه "تلتزم المؤسسات المالية والأعمال والمهنة غير المالية المحددة والمنظمات غير الهادفة للربح والعاملون فيها إبلاغ الوحدة دون تأخير بأي معاملات مالية أو أي محاولات للقيام بهذه المعاملات بصرف النظر عن قيمتها، إذا اشتبهت أو توفرت لديها مؤشرات للاشتباه في أن هذه المعاملات تتم على أموال تشكل متحصلات جريمة أو لها صلة أو ارتباط بتمويل الإرهاب أو يعتمد استخدامها في ارتكاب أفعال إرهابية من قبل منظمات إرهابية أو أشخاص يمولون الإرهاب.....".

كما نصت المادة (19) من ذات النظام بأنه: "على الوحدة بالتنسيق مع الجهات الرقابية إصدار تعليمات وإرشادات موجبة للمؤسسات المالية والمنظمات غير الهادفة للربح والأعمال والمهنة غير المالية المحددة، بشأن تنفيذ المتطلبات الخاصة بها في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والالتزام بها، وكل ما يتعلق بالإبلاغ عن العمليات المشبوهة".

ونصت المادة (20) "يتعين على الوحدة إبلاغ النيابة العامة بما تسفر عنه عمليات الفحص والتحليل عند وجود أسباب وجيهة للاشتباه بارتكاب غسل الأموال أو تمويل الإرهاب، ويجوز للوحدة أن تطلب من النيابة العامة اتخاذ تدابير تحفظية بشأن متحصلات الجريمة المشتبه بها، وعمليات غسل الأموال أو تمويل الإرهاب المحتملة وذلك وفقاً لحكم المادة (126) من قانون الإجراءات الجنائية".

جمهورية مصر العربية:

تضمنت اللائحة التنفيذية لقانون مكافحة غسل الأموال رقم 80 لسنة 2002 وتعديلاتها، أن السلطات الرقابية المختصة بالإشراف على أعمال أصحاب المهنة والأعمال غير المالية، هي المسؤولة عن التزامهم بالأنظمة والقواعد المقررة قانوناً لمكافحة غسل الأموال، وتقسم كالتالي:

1. الجهة الرقابية على الشركات العاملة في مجال التطوير العقاري هي غرفة التطوير العقاري باتحاد الصناعات المصرية.

2. الجهة الرقابية على الشركات العاملة في مجال التمويل العقاري هي الهيئة العامة للرقابة المالية.
3. الجهة الرقابية على الشركات العاملة في مجال سمسرة العقارات هي وزارة التجارة والصناعة.

وكما أوضحنا في القسم الأول بأن التعاملات العقارية في مصر كباقي الدول يتم توثيقها بالجهة المختصة (الشهر العقاري) وإن كانت بعض المبيعات تتم بعقود ابتدائية فلا بد من تسجيلها لدى مصلحة الشهر العقاري، وحيث أن مكاتب التوثيق هي جهة الاختصاص الوحيدة والحصريّة دون غيرها المنوط بها قانوناً توثيق المحررات، وذلك طبقاً للمادة (1) من قانون التوثيق رقم (68) لسنة 1947م، كما نصت المادة (2) تقوم مكاتب التوثيق بما يأتي: "تلقي المحررات وتوثيقها، إثبات المحررات الرسمية، وضع الصيغة التنفيذية على صور المحررات الرسمية الواجبة التنفيذ، حفظ أصول المحررات،".

ونصت المادة (3) "تتولى المكاتب توثيق جميع المحررات وذلك فيما عدا عقود الزواج....."، كما نصت المادة (5) "يجب على الموثق قبل إجراء التوثيق أن يتثبت من أهلية المتعاقدين ورضائهم وصفتهم وسلطاتهم".

وينص قانون الشهر العقاري رقم (114) لسنة 1946م، في المادة (5) "يختص كل مكتب من مكاتب الشهر دون غيره بشهر المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصه"، وتنص المادة (31) منه: "يعد بالمكتب دفتر للشهر تثبت فيه المحررات وقوائم القيّد على حسب الأحوال بأرقام متتابعة وفقاً لتواريخ وساعات تقديمها".

ونص قانون التمويل العقاري رقم (148) لسنة 2001م في المادة (2) والمعدلة بقرار رئيس الجمهورية رقم 55 لسنة 2014م "مع عدم الاخلال باختصاص جهاز حماية المنافسة ومنع الممارسات الاحتكارية تختص الهيئة بالتنظيم والرقابة والإشراف على جميع أنشطة التمويل العقاري المبينة في هذا القانون وفقاً للقواعد والمعايير التي يحددها مجلس إدارة الهيئة وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لطالب التمويل وذلك في ضوء الحالة العامة للسوق. وتصدر الهيئة قواعد وإجراءات وشروط التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار أو الضمان المقدم حسب الأحوال".

أما من حيث تأسيس شركات التمويل العقاري فقد نصت المادة (28) "يجب أن تتخذ الشركة شكل شركة مساهمة مصرية وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تبينه اللائحة التنفيذية". ونصت المادة (33) "تلتزم الشركة بإعداد القوائم المالية وتقديمها للهيئة وفقاً للمعايير وفي المواعيد التي يحددها مجلس إدارة الهيئة".

ونص قانون التجارة رقم (17) لسنة 1999م، في الأحكام العامة بالمادة (1) "تسري أحكام هذا القانون على الأعمال التجارية وعلى كل شخص طبيعي أو اعتباري تثبت له صفة التاجر". هذا وقد عدت المادة (5) نوعية الأعمال إذا كانت مزاولتها على وجه الاحتراف تعد أعمال تجارية ومن ضمنها ".....تشديد العقارات أو شراؤها أو استئجارها بقصد بيعها أو تأجيرها كاملة أو مجزأه الى شقق أو غرف أو وحدات إدارية أو تجارية.....". وبالمادة (30) 1- يعد في الجهة الإدارية المختصة سجل تقييد فيه أسماء التجار افراداً كانوا أم شركات، فقطاع الاستثمار العقاري يخضع للاتحاد العام للغرف التجارية ويتبع وزارة التجارة والصناعة، أما قطاع المطورين العقاريين يخضع لهيئة المجتمعات العمرانية والتي تم إنشائها بالقانون رقم 59 لسنة 1979م وتتبع وزارة الإسكان، ويعتبر قطاع سمسرة العقارات تابع لوزارة التجارة والصناعة.

أما من حيث النصوص التشريعية التي تلزم الجهات العاملة بالقطاع العقاري بمتطلبات مكافحة غسل الأموال، فقد نصت المادة (1) من قانون مكافحة غسل الأموال الصادر بالقانون رقم (80) لسنة 2002م وتعديلاته "في تطبيق أحكام هذا القانون تكون لكل من الكلمات والعبارات الآتية المعنى المبين قرين كل منها":

- (و) المؤسسات المالية: ومن ضمنها البند (7) الجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري وجهات التوريق العقاري.

(ز) أصحاب المهن والأعمال غير المالية: "سماسرة العقارات عند تنفيذهم عمليات لصالح عملائهم بشراء أو بيع العقارات - المحامون والمحاسبون سواء كانوا يزاولون المهنة بشكل منفرد أو شركاء أو مهنيين في شركة تمارس هذه المهنة، وذلك عند قيامهم بإعداد أو تنفيذ عمليات لصالح عملائهم فيما يتعلق بالأنشطة التالية: أ) شراء وبيع العقارات،...".

ونصت المادة (7) "تلتزم الجهات المختصة بالرقابة على المؤسسات المالية وأصحاب المهن والأعمال غير المالية بإنشاء وتهيئة الوسائل الكفيلة بالتحقق من الالتزام بالأنظمة والقواعد المقررة قانوناً لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، بما في ذلك الإخطار عن العمليات التي يشتبه في أنها تتضمن غسل الأموال أو تمويل الإرهاب، وتلتزم هذه الجهات والمؤسسات المالية وأصحاب المهن والأعمال غير المالية بإمداد الوحدة بالبيانات والمعلومات والإحصائيات اللازمة لمباشرة اختصاصاتها، وفقاً للقواعد الإجراءات التي تضعها.....".

ونصت المادة (8) "تلتزم المؤسسات المالية وأصحاب المهن والأعمال غير المالية بإخطار الوحدة على وجه السرعة عن أي من العمليات التي تشتبه أنها تتضمن غسل الأموال أو تمويل الإرهاب، أو محاولات القيام بهذه العمليات أياً كانت قيمتها وعلماً وضع النظم الكفيلة بتطبيق إجراءات العناية الواجبة بالعملاء وغيرها من القواعد والإجراءات ذات الصلة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تصدرها الوحدة.

كما نصت المادة (9) "تلتزم المؤسسات المالية وأصحاب المهن والأعمال غير المالية بإمسك سجلات ومستندات لقيدها ما تجرته من العمليات المالية المحلية أو الدولية تتضمن البيانات الكافية للتعرف على هذه العمليات، وعلماً أن تحتفظ بهذه السجلات والمستندات وبسجلات بيانات العملاء والمستفيدين الحقيقيين من الأشخاص الطبيعيين، والأشخاص الاعتبارية لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ انتهاء التعامل معها أو من تاريخ قفل الحساب - على حسب الأحوال - ما لم تطلب الوحدة أو سلطات التحقيق الاحتفاظ بها لمدة تزيد عن ذلك، وتلتزم المؤسسات المالية وأصحاب المهن والأعمال غير المالية بتحديث هذه البيانات بصفة دورية وأن تضع هذه السجلات والمستندات تحت تصرف السلطات القضائية عند طلبها".

ومن الجهات الرقابية في مصر وفق اللائحة التنفيذية لقانون مكافحة غسل الأموال الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (951) لسنة 2003م، السلطات الرقابية وجهات إنفاذ القانون هي الجهات المختصة بالرقابة على المؤسسات المالية وأصحاب المهن والأعمال غير المالية ومن ضمنها الوزارة المختصة بالإشراف على سماسرة العقارات.

وفي مجال سمسرة العقارات تقوم الهيئة العامة للرقابة على الصادرات والواردات بموجب قرار إداري بإنشاء إدارة الوسطاء التجاريين في مجال سمسرة العقارات والتي تختص بإنشاء سجل يتعين على كل من يمارس نشاط الوساطة التجارية في مجال السمسرة بسوق العقار أن يقيد اسمه فيه.

وبموجب قرار وزير التجارة والصناعة رقم (1094) لسنة 2008م وتنفيذاً له فقد صدر قرار رقم (2676) لسنة 2008م بالضوابط الرقابية لتنظيم التعامل في سوق الوساطة التجارية في مجال سمسرة العقارات، ومن ضمنها (التزام الجهات العاملة في مجال السمسرة العقارية وضع النظم الكفيلة للحصول على البيانات اللازمة للتعرف على هوية المتعاملين معها بما يحقق مبدأ اعرف عميلك، مع حظر التعامل مع مجهولي الهوية - وكذلك الاحتفاظ بالسجلات والمستندات التي تخص معاملات الوساطة لمدة خمس سنوات على الأقل).

ومن حيث أوجه التنسيق: فيوجد تنسيق بين وزارة التجارة والصناعة ووحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب خاصة في مجال إصدار وتطوير الضوابط الرقابية لقطاع وسطاء وسماسرة العقارات، وكذلك إعداد مشروعات التعديلات التشريعية اللازمة، كما يوجد تنسيق بين هيئة الرقابة المالية والوحدة في مجال إصدار وتعديل كل من التعديلات التشريعية والضوابط الرقابية وقواعد التعرف على هوية العملاء والشركات العاملة في مجال التمويل العقاري، والأنشطة التي تقوم بها تلك الشركات فيما يتعلق بتطبيقها لإجراءات ومتطلبات مكافحة غسل الأموال.

دولة الكويت:

أن غالبية العقارات بدولة الكويت والتعاملات العقارية تتم بإدارة التسجيل العقاري وذلك وفق نص المادة (3) من قانون رقم (5 لسنة 1959)، كما وأن إدارة التسجيل العقاري وفق نص المادة (53) نصت على إنشاء لجنة حيث تعرض عليها مشروعات القوانين واللوائح والقرارات المتعلقة بالتسجيل العقاري. ووفقاً لهذا القانون فإن المحررات المراد تسجيلها يجب أن تشتمل على البيانات الدالة على شخصية كل طرف وكذلك بيان صفات من يقوم مقام غيرهم ومدى سلطاتهم، والبيانات اللازمة لتعيين العقار موقعه ومساحته وكذلك موضوع المحرر المراد تسجيله وذلك وفق نص المادة (13) من ذات القانون.

أما في مجال الاستثمار فإن القانون رقم (116 لسنة 2013) والخاص بتشجيع الاستثمار المباشر بالكويت ووفقاً لنص المادة (33) أعطت صفة الضبطية القضائية للموظفين لمراقبة تنفيذ هذا القانون واللوائح القرارات المنفذة له، كما أجاز هذا القانون لهيئة تشجيع الاستثمار المباشر بالمادة الرابعة ومن ضمن مهامها مراقبة ومتابعة أداء الاستثمارات المباشرة والتعرف على المعوقات التي قد تعترضها والعمل على تذليلها بالتنسيق مع الجهات المختصة.

كما صدر قرار وزاري من وزارة التجارة والصناعة الكويتية رقم (430) لسنة 2016 بشأن الضوابط المنظمة لأعمال المؤسسات والشركات التي تزاوّل مهنة سمسرة العقارات والمكاتب العقارية بما يتعلق بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، حيث أشتمل هذا القرار على مواد كافية لتنظيم عمل تلك الجهات ومراقبة أعمالها ومدى التزامها بمتطلبات مكافحة غسل الأموال، فقد نصت المادة (2) في شأن التدابير الاحترازية فيما يخص تناسب السياسات وإجراءات العمل والنظم والضوابط الداخلية التي أعددتها الشركات والمؤسسات التي تزاوّل مهنة سمسرة العقار والمكاتب العقارية مع سياسات وإجراءات الجهة الرقابية الخاضعة لها.

هذا بالإضافة إلى إلزام هذه الجهات والخاضعة لرقابة وزارة التجارة والصناعة بتقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب للأنشطة التجارية، واتخاذ الإجراءات المناسبة لتحديد مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتقييمها ومراقبتها وإدارتها والحد منها، كما يتطلب من المؤسسات والشركات العقارية بتطبيق تدابير العناية الواجبة المشددة، كعوامل المخاطر المرتبطة بالعملاء من حيث علاقة العمل التي تجري في ظروف غير اعتيادية والأنشطة التي تتعامل بالنقد أو المعرضة لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وعلاقة العمل والمعاملات التي لا تتم بحضور العميل بشخصه، وذلك وفق المادة (3) من القرار.

كما يحظر على الشركات والمؤسسات التي تزاوّل مهنة سمسرة العقار والمكاتب العقارية (إنشاء معاملات تجارية مع عملاء مجهولي الهوية أو بأسماء وهمية، كما يجب عليها تحديد هوية العميل أو المستفيد الفعلي والتحقق منها باستخدام وثائق أو بيانات أو معلومات موثقة ومستقلة في الحالات التالية أ- قبل إجراء أي معاملة مع العميل ب- عند الاشتباه في عمليات غسل الأموال أو تمويل الإرهاب ج- عند الاشتباه في صحة أو كفاية البيانات التعريفية للعميل التي سبق الحصول عليها، المادة (4).

أما من حيث النصوص القانونية الواردة بالقانون رقم (106 لسنة 2013) الخاص بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، فقد حدد الأعمال والمهن غير المالية ومن ضمنها وحسب ما ورد بالمادة (1) من التعريفات أ- سمسرة العقارات ب-ج- المحامون والمهنيون القانونيون المستقلون والمحاسبون المستقلون وذلك لدى قيامهم بإعداد أو تنفيذ أو القيام بمعاملات لصالح عملاء فيما يتعلق بأي من الأنشطة التالية - شراء أو بيع العقارات - إدارة أموال العميل...- تأسيس أو تشغيل أو إدارة أشخاص اعتبارية...- بيع أو شراء الشركات....).

ومن الجهات الرقابية المسؤولة عن ضمان التزام المؤسسات المالية والأعمال والمهن غير المالية (بنك الكويت المركزي، هيئة أسواق المال، وزارة التجارة والصناعة أو أية جهة يتم تحديدها باللائحة التنفيذية لهذا القانون).

هذا وقد نصت المادة (4) من الفصل الثاني في التدابير الاحترازية، أنه على المؤسسات المالية والاعمال والمهين غير المالية المحددة تطبيق تدابير مشددة للعناية الواجبة عندما تعتبر مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب مرتفعة، إلا أنه يجوز تطبيق تدابير مخففة للعناية الواجبة عندما تعتبر المخاطر منخفضة، ولا يجوز تطبيق هذه الاخيرة عند الاشتباه في عمليات غسل الأموال أو تمويل الإرهاب.

كما ألزم القانون المؤسسات المالية والأعمال والمهين غير المالية اثناء اتخاذ تدابير العناية الواجبة إعمال الآتي وفق المادة (5)، (التعرف والتحقق من هوية العميل والمستفيد الفعلي، فهم الغرض وطبيعة علاقة العمل، المتابعة المستمرة في كل ما يتعلق بعلاقة العمل وفحص أي معاملات تجري لضمان توافرها مع ما يتوافق عن العميل، التعرف على هيكل الملكية والسيطرة للعميل).

أما في مجال الاخطارات عن العمليات المشبوهة وأوجه التنسيق فيما بين الجهات العاملة في قطاع العقارات، فكل من المؤسسات المالية والأعمال والمهين غير المالية ملزمة بإخطار الوحدة دون تأخير بأي معاملة أو أي محاولة لإجراء المعاملة بصرف النظر عن قيمتها، إذا اشتبهت أو توافرت دلائل كافية للاشتباه في أن تلك المعاملات تجري بأموال متحصلة من جريمة أو أموال مرتبطة أو لها علاقة بها أو يمكن استعمالها للقيام بعمليات غسل الأموال أو تمويل الإرهاب، المادة (12) الفصل الثالث.

كما تتولى الجهات الرقابية أعمال التنظيم والإشراف فيما يتعلق بالتزام المؤسسات المالية والأعمال والمهين غير المالية المحددة للشروط المنصوص عليها في القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الوزارية والتعليمات ذات الصلة حسب المادة (14)، كما نصت المادة (19) انه "للوحة إذا ما توافرت لها دلائل معقولة للاشتباه في أن الأموال متحصلة من جريمة أو أموال مرتبطة أو لها علاقة بها أو يمكن استعمالها للقيام بعمليات غسل الأموال أو تمويل إرهاب إبلاغ النيابة العامة وكذلك إحالة المعلومات ذات الصلة الى الجهات المختصة"، هذا بالإضافة الى قيام الوحدة بإخطار الجهات الرقابية المعنية في حال مخالفة أي من المؤسسات المالية والأعمال والمهين غير المالية المحددة أو أي موظف فيها للالتزامات الواردة بهذا القانون.

وقد وقعت وزارة التجارة والصناعة مع كلا من وحدة التحريات المالية الكويتية والبنك المركزي الكويتي مذكرة تفاهم مع بعض الجهات المعنية في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

الجمهورية العراقية:

إن تنظيم الجهات العاملة في القطاع العقاري بالعراق يحكمه مجموعة من القوانين الخاصة وذلك لحماية المتعاملين في هذا القطاع وكذلك مدى التزام هذه الجهات بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، حيث أن قانون التسجيل العقاري العراقي يهدف إلى ضمان وحماية التصرفات القانونية العقارية وتثبيت الحقوق الناشئة بموجبها وفق أسس متينة تؤمن لها الاستقرار والطمأنينة الحفاظ عليها وكذلك الحقوق المتفرعة عنها ضماناً لاستقرار التعاملات العقارية.

وكذلك الأشخاص الطبيعيين والمعنويين أصحاب الدلالة يخضعوا لإشراف غرفة التجارة والصناعة ومدى التزامهم بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، حيث أن من التزامات الدلال وفق المادة (9) من القانون الخاص بالدلالة رقم (58 لسنة 1987) "أن يكون أميناً في اطلاع الطرفين على جميع البيانات التي يعلمها عن الصفقة، أن يوقع على نسخ العقد الذي توسط في إبرامه وأن يحتفظ بنسخة من العقد لديه لمدة خمس سنوات، أن يمسك سجلاً يوثق من الكاتب العدل تدون فيه أسماء المتعاقدين وماهية العقد وتاريخه ومحل وقيمته، يحافظ على الوثائق والمستندات التي يتسلمها من طرفي العقد، يعطي صورة من بيانات السجل والعقود التي يحتفظ بها لمن يطلبها من ذوي الشأن"، على أن يمكن الأجهزة الرسمية من اطلاع على السجلات والعقود التي يحتفظ بها، وفقاً لمنطوق المادة (10).

وبالنسبة للشركات فإنها تخضع للرقابة عليها وفق قانون الشركات رقم (21 لسنة 1987 المعدل)، فالجهات الرقابية وفق قانون غسل الأموال وتمويل الإرهاب العراقي رقم (39 لسنة 2015) حددت الجهات الرقابية وهي (وزارة التجارة ووزارة الصناعة والبنك المركزي العراقي وهيئة الأوراق

المالية وديوان التأمين وأية جهة أخرى يصدر قرار باختصاصها كجهة رقابية بقرار من مجلس الوزراء)، فالقانون أعلاه ألزم المؤسسات المالية والأعمال والمهين غير المالية المحددة، بالمادة (10) أن تتخذ العناية الواجبة تجاه العملاء:

1. التعرف والتحقق من هوية العميل والمستفيد الحقيقي عن طريق وثائق أو بيانات أو معلومات من مصادر موثوقة ومستقلة.
2. التعرف على هوية أي شخص يتصرف لحساب العميل والتحقق منها.
3. فهم الغرض وطبيعة العمل.
4. التعرف على هيكل الملكية والسيطرة بالنسبة للأشخاص المعنوية والترتيبات القانونية.

المتابعة المستمرة في كل ما يتعلق بعلاقة العمل وفحص أي معاملات تجري لضمان توافيقها مع ما يتوفر عن العميل من معلومات وأنشطة تجارية ونمط المخاطر وعن مصادر أمواله عند اللزوم.

كما تلتزم المؤسسات المالية والأعمال والمهين غير المالية المحددة بالاحتفاظ بالسجلات والوثائق والمستندات لمدة خمس سنوات من تاريخ انتهاء العلاقة مع العميل..... حسب المادة (11)، وقد نصت المادة (12) بالتزام تلك المؤسسات بالأعمال التالية: (إعداد وتنفيذ برامج لمنع غسل الأموال وتمويل الإرهاب وذلك - إجراء تقييم لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي هي عرضة لها، وضع سياسات وإجراءات وضوابط داخلية تليق بتطبيق الالتزامات المفروضة في مكافحة غسل الأموال، وضع وتطبيق معايير نزاهة ملائمة عند اختيار موظفين، التدريب المستمر للمسؤولين والعاملين بما يكفل رفع قدراتهم في فهم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتعرف على العمليات والتصرفات غير الاعتيادية أو المشبوهة وكيفية التعامل معها.....).

وقد أسس في البنك المركزي العراقي مكتب معني بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب - وحدة المعلومات المالية، يتولى بصورة مركزية عدة مهام (تلقي البلاغات أو المعلومات أو الحصول عليها عن العمليات التي يشتبه بأنها تتضمن متحصلات جريمة أصلية أو غسل أموال أو تمويل إرهاب من جهات الإبلاغ، تحليل البلاغات أو المعلومات، إيقاف تنفيذ العملية المالية أو العمليات مدة لا تزيد عن (7) سبعة أيام عمل في حالة الخشية من تهريب المتحصلات، إحالة البلاغات التي تقوم على أسس معقولة للاشتباه في عملية غسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو جرائم أصلية إلى رئاسة الادعاء العام....). وحيث أن المكتب يعمل ومن خلال استراتيجية مكافحة غسل الأموال على متابعة ورصد الحالات التي تشتبه بها من قبل الجهات الرقابية لغرض متابعتها وإحالتها الى القضاء ووفق القانون.

الفصل الثالث: غسل الأموال من خلال قطاع العقارات

المبحث الأول: العوامل الجاذبة لغسل الأموال في القطاع العقاري:

- كما هو معروف فإن الهدف الرئيس من عمليات غسل الأموال هو اضعاف الصفة الشرعية على أموال هي في الأصل ذات مصدر غير مشروع ولعل من أهم أسباب نجاح تلك العملية هي إيجاد بيئة سهلة لتحريك تلك الأموال في المجتمع دون أن تتعرض للمصادرة وبذات الوقت يفلت المجرم من العقاب، وللقيام بتلك المهمة هناك عدة عوامل داخلية وخارجية قد تجتمع جميعها أو بعض منها تساهم في جذب المجرمين لاستخدام القطاع العقاري كوسيلة للقيام بعمليات غسل الأموال القذرة، في هذا الإطار يمكن تناول مجموعة من العوامل الداخلية والخارجية. ومن خلال الردود التي وردت على استبيان طلب المعلومات تم التوصل إلى عدد من العوامل الداخلية التي لها دور مؤثر في محاولة استغلال هذا القطاع في غسل المتحصلات الناتجة عن جرائم غسل الأموال في الدول، شملت:
- 1- ضعف وعدم فعالية الأجهزة الرقابية المعنية بالرقابة على القطاع العقاري في مجال مكافحة غسل الأموال.
 - 2- عدم توفر أنظمة معلوماتية متطورة تساعد الأجهزة الرقابية على كشف المعلومات وتحليلها للوصول إلى حالات غسل أموال.
 - 3- عدم تعاون الأشخاص الخاضعة لأحكام قوانين مكافحة غسل الأموال مثل الشركات العقارية والمكاتب العقارية مع الأجهزة الرقابية والسلطات المختصة في الدولة وامتناعها عن الإبلاغ عن الحالات المشبوهة وذلك تحقيقاً لمصالحها الشخصية.
 - 4- انعدام الخبرة بطرق كشف عمليات غسل الأموال من خلال القطاع العقاري لدى العاملين في الجهات الخاضعة لإحكام القانون يشكل عامل جاذب لغسل الأموال من خلال هذا القطاع.
 - 5- انخفاض كفاءة الأجهزة الإدارية والرقابية على القطاع العقاري.
 - 6- اتساع قاعدة الفقر بشرائح المجتمع وتفشي الفساد في الأجهزة الإدارية وإشاعة الرشاوى بين الموظفين وشراء الذمم ومحاولة الأفراد الحصول على دخل إضافي عن الوظيفة العامة يسهل مهام المجرم من خلال دفع الرشاوى للموظف لغرض النظر عن الإبلاغ في حال الاشتباه بعملية غسل أموال.
 - 7- الفساد السياسي في الدولة حيث يساهم تدخل بعض السياسيين عن طريق فرض نفوذه السياسي لإضعاف الحماية على بعض الممارسات غير المشروعة والسماح بتجاوز بعض الضوابط لتسهيل عمليات غسل الأموال.
 - 8- وجود خلل في قوانين وتشريعات الدولة وثغرات قانونية تساعد المحامين المحترفين القادرين على التلاعب بالقوانين لوقف أي محاولة لإلقاء القبض على المجرمين وتقديم النصيحة القانونية من قبل المحامين للاستفادة من تلك الثغرات.
- ومن العوامل الخارجية التي تعلق دور هام في محاولة استغلال هذا القطاع في غسل المتحصلات الناتجة عن جرائم غسل الأموال نجد أهم عاملين يتمثلان في الآتي:
1. غياب التعاون الدولي يؤدي إلى ضعف درجة فعالية إجراءات تعقب عمليات غسل الأموال.
 2. الظروف السياسية لبعض الدول ساهمت في إيجاد بيئة نشطة لغسل الأموال من خلالها.

المبحث الثاني: الأنماط والأساليب المستخدمة في غسل الأموال من خلال القطاع العقاري:

إن جريمة غسل الأموال تعد من الجرائم التبعية التي تستوجب حدوث أفعال غير مشروع سابق لها تنتج عنها أموال غير مشروع وتشكل هذه الأموال مصادر جريمة غسل الأموال، ولإضعاف صفة المشروعية على المتحصلات غير المشروعة فقد تنامت ظاهرة غسل الأموال وساهمت عدة عناصر داخلية وخارجية بالإضافة إلى العنصر البشري الذي يعد المحرك الأساسي في إتمام عملية غسل الأموال مع الأخذ بعين الاعتبار أنه يتعين عادةً وجود بنك يقوم بخدمة العملاء "البائع والمشتري" وخصوصاً البنوك التي لديها خدمة أمناء الاستثمار لإثبات ان عملية البيع والشراء حقيقة وليست صورية وبالتالي قبول الايداعات النقدية وتحويلها إلى أرصدة داخل الحسابات، كما ان التعامل بالسيولة النقدية بين المتبايعين يشكل عائق كبير أمام الأجهزة الرقابية للكشف عن أي عملية يشتبه أنها من عمليات غسل الأموال، ويوجد طرق متنوعه ومستخدمة

- لغسل الأموال تتدرج من البساطة إلى التعقيد كما استحدثت طرق واساليب جديدة لغسل الأموال وسوف نتطرق في هذا المبحث للأنماط والأساليب المستخدمة في غسل الأموال عبر القطاع العقاري ومن الطرق المستخدمة:
1. شراء العقارات كخطوة أولى ثم بيعها في مرحلة تالية مقابل الحصول على شيكات مصرفية بقيمة الأشياء المباعة كخطوة ثانية ومن ثم استخدام هذه الشيكات في فتح حسابات مصرفية لحساب غاسل الأموال بحيث يكون مصدرها معلوم وشرعي للبنك ويعد هذا الأسلوب من الأساليب البسيطة لغسل الأموال وغالباً ما يتم فتح حسابات في أكثر من بنك لضمان نجاح عملية إخفاء الأموال ويجب في هذه الحالة الأخذ بعين الاعتبار قيمة العقار المباع وليس قيمة المبلغ المدفوع.⁶
 2. شراء منتجات سياحية أو استثمارية بقصد إدارتها وبشكل العائد منها مبرراً لوجود المال المشروع.
 3. قيام المشتري سواء من الافراد أو الاشخاص الاعتبارية بدفع مبلغ كبير وغير اعتيادي بدل ثمن العقار نقداً في حين أنه يمكن دفعه بواسطة شيكات أو بوسائل دفع أخرى.
 4. عادة ما يتم التوجه للعقارات الواقعة في المناطق المتطرفة بمساحات كبيرة لإقامة مشاريع ضخمة أو مزارع ويتم التعاقد عليها ومن ثم بيعها لشخص آخر يرغب بها بشده بعد أن يتم اضافة بعض الإنشاءات البسيطة والغير مكلفة عليها مثل بناء "سور، مبنى إقامة متواضع، مبنى حراسة....".
 5. يلجأ المجرمون للمواقع المتميزة في الدول وإلى الشقق والمنازل الفاخرة لارتفاع أسعارها بشكل هائل.
 6. ايضاً شراء العقارات بهدف إنشاء مشاريع إسكانية ومن ثم إعادة بيع الشقق أو المساكن المنشأة لعدد من الأشخاص يعد من أحد طرق إيجاد مصادر مشروع له باقي الأموال.
 7. قد تكون عمليات الشراء والبيع صورية عبر مجموعة من الوسطاء والشركات التابعة للمجرم إدارياً وقانونياً أو لها مصلحة معه ويتم استغلال البنوك والمصارف الصغيرة الضعيفة من ناحية الرقابة ومن ناحية كفاءة أجهزة مكافحة والضببط في هذه العمليات دون أن تعلم أنها وقعت ضحية لبرنامج غسل أموال.
 8. شراء العقارات المباعة بالمزادات العلنية والتي تقوم جهات رسمية بالإشراف عليها كونها تتم بإطار رسمي وعلني وبعد رسو المزاد على غاسل الأموال يقوم بإعادة بيعه للحصول على شيكات بالثمن الجديد ومن ثم إيداعها في البنوك بطريقة شرعية ومعلومة المصدر.
 9. قيام شركات إسكانية ببيع عقاراتها بالتقسيط بحيث تقدم عروض بأن يكون السداد على فترات طويلة وبأدنى قيمة قسط وبالتالي تقوم باستخدام عمليات السداد التي يقوم بها العديد من الأفراد وبشكل دوري شهري مستمر من خلال بنك معين يتم اختياره ليقيم باستقبال العملاء باعتبارها سداداً لقيمة الأقساط المترتبة بدمتهم.

المبحث الثالث: مخاطر سوء استغلال القطاع العقاري في عمليات غسل الأموال:

مما لا شك فيه أن جرائم غسل الأموال لها آثار سلبية خطيرة على الدول من النواحي الاقتصادية والسياسية والاجتماعية وستتطرق تالياً لتلك المخاطر على النحو الوارد أدناه:

أولاً: مخاطر جريمة غسل الأموال على الصعيد الاجتماعي:

1. إن نجاح المجرمين في الإفلات من السلطات الأمنية والملاحقة ومصادرة الأموال يشجع الغير لارتكاب ذات الفعل مما يساعد على زيادة معدلات الجريمة وبالتالي تزايد معدلات الفساد المجتمعي.

⁶ تبييض الاموال /دراسة مقارنة د. سمر فايز اسماعيل /منشورات زين الحقوقية.

2. زيادة معدلات البطالة، حيث ان قيام المجرمين بإخفاء مصدر اموالهم القادرة من خلال تداول العقار ومن ثم إعادة بيعه للحصول على سيولة مالية شرعية ومن ثم إعادة مبيضة لدول أخرى عبر القنوات المصرفية من شأنه ان يؤدي الى نقل جزء من الدخل القومي والمدخرات المحلية إلا دول أخرى مما يؤدي إلى نقص الإنفاق على الاستثمار اللازم لتوفير فرص عمل للمواطنين.
3. انعدام القيم بين افراد المجتمع وانتشار ثقافة المكسب السريع دون جهد أو تعب.
4. سرقة ثروات الشعوب ونهب مكتسباتها مما يؤدي إلى فقر الشعوب بحيث ينعم المجرمين بجني ثمار جرائمهم ويتصاعد بؤس الشعوب.
5. نشر ثقافة الجريمة "ثقافة الكسب السريع دون جهد أو تعب.
6. انتشار الظاهرة الاجرامية واتساع نطاقها واعتياد الأفراد عليها وضعف مقاومتهم لها واتخاذ الجريمة حرفة معتادة لهم. نشر ثقافة الجريمة "ثقافة الكسب السريع دون جهد أو تعب.
7. سوء توزيع الدخل القومي و حدوث انحراف شديد في توزيعه على طبقات المجتمع واستئثار الطبقة العليا بالنسبة الأكبر من الدخل مما يؤدي الى ازدياد التوتر الاجتماعي والميل الى الجريمة.⁷
8. تؤثر عمليات غسل الأموال اجتماعياً من حيث ارتباطها بالأنشطة الاجتماعية غير حيث تمثل نوعاً من الإدمان للحاصلين على الدخل غير المشروعة الناتجة عن تجارة المخدرات أو التهرب الضريبي.⁸

ثانياً: مخاطر جريمة غسل الأموال على الصعيد الاقتصادي:

1. ارتفاع الأسعار المحلية مما يساهم في إحداث ضغوطات تضخمية كبيرة على الاقتصاد الأمر الذي سيؤدي إلى تهديد التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
2. ارتفاع أسعار العقارات بصورة لا تتناسب والمنفعة الحقيقية من العقار.
3. المضاربة على العقار من أجل تحقيق الربح السريع بحيث تكون أعمال المضاربة على العقارات لا تعطي قيمة مضافة حقيقية للمجتمع بينما تذهب كامل أرباحها للخارج ولا يستفيد منها الاقتصاد الوطني ويحدث فجوة متسعة وتقلبات واسعة بأسعار العقارات تؤدي إلى خسائر متتالية وواسعة لكل من المستثمرين والمقاولين والوسطاء وعزوف كل من البائع والمشتري على الاستمرار في عرض وطلب عقارات جديدة.⁹
4. نقص حجم الدخل الوطني والمدخرات المحلية كما أسلفنا سابقاً حيث تضطر الدول للجوء إلى القروض أو التمويل الدولي مما يؤدي إلى زيادة مديونية الدول وعدم القدرة على السداد.
5. مصدر نزيه مستمر للأموال الداخلية إلى الخارج وخاصة العملات الأجنبية، فمهما بلغت التدفقات النقدية إلى داخل الدولة فأنها تخرج بأضعاف مضاعفة إلى خارج الدولة.
6. جعل المشاريع الاستثمارية مشاريع وهمية لا هدف لها سوى تهريب العملة الأجنبية والتغطية على عمليات غسل الأموال القذرة.
7. ازدياد ضعف الاقتصاد بشكل مستمر مما يؤدي إلى انهيار الدول.
8. ارتفاع حجم الانفاق العام الحكومي واستنزاف موارد الدولة في سبيل محاربة ومكافحة هذه الظاهرة.
9. ارتفاع أسعار العقارات تصاعدياً مع تدني القدرة على الشراء من باقي فئات المجتمع والذي يؤدي بدوره ركود سوق العقار.
10. عزوف المستثمرين الداخليين عن استثمار أموالهم داخل الدولة وتحويلها للخارج الأمر الذي يخلق قوى طاردة للاستثمارات.

⁷ تبييض الاموال /دراسة مقارنة د. سمر فايز اسماعيل / منشورات زين الحقوقية.

⁸ ظاهرة غسل الاموال والجهود الدولية لمكافحتها /دراسة حالة المغرب العربي /محمد العباسي

⁹ المرجع السابق.

11. التأثير على العملة وسعر الصرف سواءً في الدول المصدرة للأموال بقصد الغسل أو للدول المستقبلة لتلك الأموال ويتمثل ذلك في أن استبدال العملة الوطنية المستمدة من الأنشطة الإجرامية بأخرى أجنبية في سبيل غسلها عن طريق تحويلها يؤدي إلى انخفاض قيمتها نتيجة زيادة المعروض من العملة الوطنية مقابل المطلوب من العملات الأجنبية. وبصورة عامة يمكن القول: إن زيادة عرض العملة المحلية، مع زيادة الطلب على العملة الأجنبية، يؤدي إلى استنزاف الاحتياطي النقدي للدولة من العملات الأجنبية، ما يؤدي إلى قيام المسؤولين برفع سعر الفائدة؛ ومن المعلوم أن رفع سعر الفائدة يمثّل أحد أهم العقبات أمام الاستثمار. كما يؤدي دخول الأموال غير المشروعة من النقد الأجنبي إلى الدولة التي يتم فيها الغسل إلى زيادة التدفّقات النقدية الأجنبية، ومن ثم زيادة الطلب على النقد الوطني، وهذا يؤدي إلى رفع سعر العملة الوطنية بأكثر من قيمتها الحقيقية، ممّا يؤدي إلى مخاطر كثيرة، أهمّها تغيُّر قيمة العملة الوطنية بما لا يعكس حقيقة الأداء الاقتصادي.¹⁰

ثالثاً: مخاطر جريمة غسل الأموال على الصعيد السياسي:

1. زيادة نفوذ أصحاب الثروات على المجتمعات المحلية الأمر الذي يساعد بتشكيل منظمات وكيانات خطيرة تزعزع أمن الدول ويؤدي الى احتمالية فرض قوانينهم الذاتية على المجتمع.
2. جعل أصحاب الثروات كما ذكرنا سابقاً مصدر قوة وسيطرة على النظام السياسي والأمني مما يضعف من هيبة السلطات الرسمية.¹¹
3. تزايد وتصاعد الخطر على مستقبل الأمم وأمنها وسلامتها.
4. تمويل النزاعات العرقية والطائفية وانتشار الإرهاب لوجود علاقة بين غسل الأموال وحركات الإرهاب والتطرف والعنف.
5. حدوث انقلابات عسكرية وسياسية حيث تستخدم عمليات غسل الأموال بتوفير الدعم المالي وتمويل شراء السلاح اللازم لحدوث الانقلابات العسكرية والسياسية على مستوى العالم.¹²

¹⁰ آثار عمليّة غسل المال " : د. الشيخ حسن آقا نظري أ. علي هاشم البيضاني، مرجع سابق.

¹¹ تبييض الاموال /دراسة مقارنة د. سمر فايز إسماعيل، مرجع سابق.

¹² ظاهرة غسل الأموال والجهود الدولية لمكافحةها، مرجع سابق.

الفصل الرابع: تحليل نتائج استبيان جمع المعلومات

تم إرسال استبيان للدول الأعضاء في سبيل الحصول علي البيانات والمعلومات عن القطاع العقاري بدول المنطقة، وفهم الأطر التشريعية المنظمة لعمل القطاع والصعوبات التي تصاحب توفير المعلومات حول تنظيم هذا القطاع والمتعاملين فيه، والحلول التي يمكن تطويرها للحد من هذه العقبات والصعوبات سواءً كان علي المستوى المحلي أو الدولي، ذلك إلي جانب فهم المخاطر التي تكتنف القطاع واستعراض الدراسات التي تمت في هذا الأمر بدول المنطقة، لاسيما، طرق وأساليب غسل الأموال من خلال قطاع العقارات وذلك بهدف الوصول إلي تحليل ونتائج أكثر وضوحاً الأمر الذي من شأنه أن يساهم في :

- أ- مساعدة الدول على فهم الأنماط والأساليب المختلفة لغسل الأموال عبر قطاع العقارات،
- ب- المساعدة في تحديد مخاطر عمليات غسل الأموال المنفذة من خلال قطاع العقارات وكيفية مواجهتها،
- ج- مساعدة الدول على تحسين قدراتها في كشف ومكافحة هذا النوع من عمليات غسل الأموال،
- د- تعزيز التعاون الإقليمي بين الدول الأعضاء في المجموعة لمكافحة هذه الظاهرة.

بالإضافة إلى طلب حالات عملية ذات صلة باستغلال القطاع العقاري والتي بلغ عددها حسب الردود التي وصلت 12 حالة عملية، وقد بلغ عدد الدول التي قامت بالرد على الاستبيان 9 دول هي: المملكة الأردنية الهاشمية، المملكة العربية السعودية، وجمهورية السودان، وجمهورية العراق، وسلطنة عمان، ودولة فلسطين، ودولة قطر، وجمهورية مصر العربية ودولة الكويت.

المبحث الأول: تحليل ردود الدول الأعضاء على الاستبيان:

بعد تحليل الاستبيانات الواردة من الدول الأعضاء كما هو موضح أعلاه، تم التوصل إلى العديد من الحقائق الهامة، والتي تم وضعها في محاور كما يلي:

أولاً: معلومات حول القطاع العقاري بدول المنطقة:

تبين من الاستبيان أنه قد تعددت أشكال الوسطاء الذين يتعاملون ببيعاً وشراءً من سمسرة العقارات أو الوسطاء العقاريين، شركات التطوير العقاري، شركات التسويق العقاري، شركات الاستثمار العقاري، والمحامين كما أنه من الممكن أن يتم التعامل دون الاستعانة بوسطاء. أيضاً نجد أن التعاملات مباشرة بين البائع والمشتري دون الاستعانة بوسيط كانت الشكل الأبرز في التعاملات تلمها الوساطة عبر السمسرة العقاريين، كما أكدت دول المنطقة على خضوع القطاع العقاري بشكل عام للرقابة من قبل جهات رقابية حكومية فيما يتعلق بعملية تسجيل ملكية الأراضي وتمثلت هذه الجهات في: (مصلحة الأراضي، وزارة الإسكان، وزارة العدل، وزارة التجارة، وغيرها من الجهات الحكومية)، هذا من جانب التسجيل والتوثيق كما ذكرنا سابقاً.

وفيما يتعلق بمنح التراخيص للمتعاملين في القطاع بوصفهم وسطاء في عمليات البيع والشراء فتمنح لهم من قبل هيئات ذاتية التنظيم إلى جانب جهات حكومية.

الجدير بالذكر أن الأراضي بدولة فلسطين ذات طابع خاص يختلف عن باقي الدول فالأراضي تم تقسيمها بحسب اتفاقية أوسلو إلى ثلاث فئات أو مناطق (A B C). فعملية تسوية وتثبيت ملكية الأراضي والعقارات في دائرة سجل الأراضي (الطابو) بفلسطين غير موثقة في الدوائر الرسمية

خاصة في الأراضي التي لا تخضع لسيطرة الحكومة الفلسطينية، كذلك نجد هناك عمليات تملك المواطنين المحليين، فحق تملكهم تكفله القوانين والقواعد السارية في المنطقة.

ومن ناحية تملك الأجانب للأراضي أو العقارات بدول المنطقة سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو اعتباريين للأراضي مسموح به وفقاً لضوابط وشروط محددته خاصة بكل دولة ومنصوص عليها في القوانين المحلية للدول، استثناءات نجد أن دول منطقة التعاون الخليجي لا تسمح بتملك الأجنبي للأراضي فيها إلا بشروط محددة عدا تملك مواطني دول مجلس التعاون أنفسهم فيما ما بين دول المجلس.

كما أن جميع عمليات الدفع والسداد للمعاملات من بيع وشراء تتم بصورة كبيرة جداً عبر النقد تلمها التعاملات عبر دفع الشيكات أو بالكيفية التي يتفق عليها الطرفين، إلا أن هذا الأمر يختلف كلياً في السعودية إذ يحظر التعامل النقدي في التعاملات العقارية وتتم جميعها عبر القنوات الرسمية للتعامل بالدولة (الدفع الإلكتروني، الشيكات)، بينما علي سبيل المثال في بعض الدول مثل مصر والأردن لا يوجد طريقة دفع ملزمة لمعاملات البيع والشراء، فقد تكون نقداً أو شيكات مصدقة، وفي الأردن استثناء فيما يتعلق برسوم تسجيل الأراضي والعقارات التي تستوفها دائرة الأراضي والمساحة فإنه في حال زاد مبلغ الرسم عن 1000 دينار أردني فإن الرسوم تستوفي بموجب شيك مصدق.

ثانياً الإطار القانوني والمؤسسي:

تضمن هذا المحور على عدد من الجوانب التي تتعلق بالأطر القانونية والمؤسسية التي تحكم التعامل في قطاع العقارات بالمنطقة من حيث مدى وجود تشريعات وتعليمات وضوابط رقابية للقطاع بشكل عام، وجود تشريعات خاصة بمكافحة غسل الأموال، كما تناول نوعية وطبيعة الجهات الرقابية على قطاع العقارات في دول المجموعة، وأوجه التنسيق بين الجهات ذات العلاقة بقطاع العقارات في مجال مكافحة غسل الأموال ومدى توفر الصلاحيات والسلطات المتوفرة للجهات الرقابية على قطاع العقارات.

وقد كانت نتائج تحليل هذا المحور من خلال المعلومات التي توفرت في الاستبيان على النحو التالي:

- فيما يتعلق بمدى وجود تشريعات وطنيه فقد تبين أن العديد من الدول تتوفر لديها تشريعات وطنية تنظم عمل الشركات والجهات التي تتعامل في القطاع العقاري تتمثل سواء كانت عبر قوانين أو لوائح ومنشورات منظمة ويمكن الرجوع للمحور المتعلق بالإطار القانوني من الدراسة.
 - فيما يتعلق بالتشريعات الخاصة بمجال مكافحة غسل الأموال في قطاع العقارات نجد أن دول المنطقة توجد بها تشريعات وطنيه ملزمة بتنفيذ متطلبات مكافحة غسل الأموال متمثلة في قوانين مكافحة غسل الأموال التي يلزم الجهات المتعاملة في مجال العقارات بمتطلبات مكافحة غسل الأموال، إلا أن تنفيذ المتطلبات على أرض الواقع في مجال التعاملات العقارية تواجهه عدة صعوبات.
 - نجد أنه من خلال البيانات التي وردت في الاستبيانات والتي تناولت مدى تمتع الجهات الرقابية على قطاع العقارات بالسلطات والصلاحيات اللازمة لممارسة دورها الرقابية فقد اتضح أن السلطات التي تتمتع بها هذه الجهات تتمثل في الآتي:-
- 1- سلطة منح الترخيص للجهات والشركات التي تعمل في مجال العقارات.
 - 2- سلطة الرقابة والإشراف على الشركات التي تعمل في مجال العقارات.
 - 3- سلطة توقيع الجزاءات.
 - 4- تبادل المعلومات مع الجهات المختصة.
- تلاحظ أن الجهات التي تقوم بالرقابة والإشراف على القطاع العقاري وتنظيمه بصورة عامه هي نفسها الجهات التي تشرف على تنفيذ والالتزام بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وهي في الغالب جهات ذات طبيعة حكومية.

- هنالك أوجه تنسيق في تبادل المعلومات والتقارير بمختلف أشكالها مثل (تقارير الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة) إلى جانب تطوير الضوابط الخاصة بمكافحة غسل الأموال في القطاع، عبر مذكرات تفاهم.
- تلاحظ أن غالبية الجهات التي تتولي عملية الرقابة والإشراف على المعاملات في القطاع العقاري في المنطقة تقوم بعمليات تفتيش على الشركات العاملة القطاع العقاري بصورة دورية إلا أنه لم يرد في ردود الدول ما يشير إلى استناد عمليات التفتيش إلى المنهج القائم على المخاطر ما عدا المملكة السعودية كما لا يبدو أن هذه الجهات توقع عقوبات على المخالفات التي تتم من الجهات المتعاملة في القطاع العقاري، وكذلك لم توضح البيانات طبيعة المخالفات التي تم اكتشافها.

ثالثاً: التقييم الوطني لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب في السياق العام:

- تناول هذا المحور من الاستبيان مدى قيام الدول بعملية تقييم المخاطر الوطنية، وهل يتضمن التقييم المخاطر المتعلقة بقطاع العقارات إضافة إلى مستوى مخاطر قطاع العقارات وماهي أبرز التحديات التي تواجه الجهات المعنية بالرقابة على قطاع العقارات فيما يتعلق بمتطلبات مكافحة غسل الأموال.
- تمثل الدول التي قامت بإجراء تقييم للمخاطر الوطنية وذلك بما فيه مخاطر القطاع العقاري نسبة 24% من مجموعة الدول التي استجابت للاستبيان، مع الأخذ في الاعتبار أن العديد من دول المنطقة تعمل على إنجاز هذا التقييم.
- الدول التي أكملت عملية تقييم المخاطر قامت بتصنيف مخاطر غسل الأموال عبر القطاع العقاري بأنها مخاطر منخفضة، وذلك استناداً على نتائج عملية التقييم (NRA) وكذلك على الإخطارات الواردة إلى وحدات المعلومات المالية بها، إلى جانب المعلومات الجنائية.
- تمثل الدول التي لم تكمل عملية تقييم المخاطر نسبة 76% من مجموع الدول التي ردت على الاستبيان.
- الدول التي لم تكمل عملية تقييم المخاطر قامت بتصنيف مخاطر غسل الأموال عبر القطاع العقاري بأنها مخاطر مرتفعة، وذلك استناداً على حالات الاشتباه الواردة لوحدة المعلومات المالية، بالإضافة إلى المعلومات الجنائية والمعلومات الواردة من جهات إنفاذ القانون.

رابعاً: أبرز التحديات والمخاطر:

تمثلت أهم التحديات والمخاطر التي تواجه دول المنطقة في غالبها تحديات تتعلق بالجوانب التشريعية أو التنظيمية والرقابية وكذلك تحديات تقنية ويمكن عرضها كما يلي:

1. عدم وجود قوانين تلزم العاملين فيها بالالتزام بمتطلبات مكافحة غسل الأموال
2. عدم وجود ما يلزم الأشخاص أو الشركات من الحصول على ترخيص من الجهات المسؤولة.
3. عدم وجود سلطات رقابية لبعض أنواع الشركات في مجال التحقق من التزامها بمتطلبات مكافحة غسل الأموال.
4. عدم امتلاك سمسرة العقارات المعرفة الكافية حول عمليات غسل الأموال ومخاطر غسل الأموال والطرق التي يتم فيها غسل الأموال عن طريق العقارات.
5. وجود العديد من الأراضي ضمن مناطق لم يتم تسويتها أو مناطق خارج نطاق السلطة الدولية المعنية.
6. صعوبة التحقق من مدى التزام قطاع تجار العقارات بمتطلبات مكافحة غسل الأموال.
7. التعامل بالنقد كأحد طرق الدفع في عمليات البيع والشراء.
8. كثرة عدد السمسرة العقاريين، مما يستدعي تعزيز إجراء الرقابة بشكل مستمر.
9. ضعف الوعي بمخاطر غسل الأموال لدى العاملين في القطاع.
10. القوانين المتعلقة بضبط التعامل في هذا القطاع لا تشمل متطلبات مكافحة غسل الأموال.
11. عدم الشفافية والوضوح في الإجراءات الخاصة في التعامل في هذا القطاع.
12. ضعف الموارد والمالية والمادية والبشرية للجهة المشرفة على القطاع

13. تعدد الأنشطة التي تمارسها الشركات العاملة في المجال العقاري في عدد من الدول بالإضافة الى نشاطها في مجال العقارات
14. عدم وجود عقوبات إدارية تلزم شركات العقار والسماسة بالالتزام بمتطلبات مكافحة غسل الأموال.
15. توكيل شركات أجنبية لشركات محلية للقيام بعلميات البيع والشراء دون التأكد من تطبيق الشركة الأجنبية لمتطلبات مكافحة غسل الأموال.
16. ضعف الأنشطة الإدارية والرقابية فيما يتعلق بطرق الدفع والسداد ونقل الأموال بين المتعاملين بالبيع والشراء في القطاع العقاري.

خامساً: العوامل الجاذبة لاستغلال القطاع العقاري في عمليات غسل الأموال:

- كما تبين من واقع تحليل استبيان طلب المعلومات وخبرات دول المنطقة بشأن أسباب تنامي استغلال القطاع العقاري في عمليات غسل الأموال، برزت عدة عوامل جاذبة لاستغلال القطاع العقاري في غسل الأموال، تمثلت في التالي:
1. تفاوت بعض أسعار العقارات تبعاً لاختلاف مواقعها والمباني المقامة عليها، مما يجعل العقار جاذباً لغاسلي الأموال.
 2. ارتفاع مستوى الأمان العقاري وموثوقية صكوك العقارات وكونها صادرة من جهات شرعية يضيفي على المخرجات قوة إثبات يحمي هذه الأصول.
 3. استمرار حالة عدم الاستقرار في بعض الدول ومناطق النزاع تعزز احتمالية نقل الأموال بطرق غير مشروعة واستغلال قطاع العقار لغسل تلك الأموال.
 4. الاستخدام المرتفع للنقد والاقتصاد غير الرسمي الذي يشكل خطر كبير في إعادة تحويل العائدات غير المشروعة إلى الاقتصاد الرسمي المنظم عبر القطاع العقاري.
 5. تذبذب أسعار عملات بعض الدول في المنطقة، الأمر الذي يؤدي الى عدم التحكم في أسعار العقارات ويسهل من عملية غسل الأموال التي يمكن التعامل بها في بيع وشراء العقارات.
 6. كبر حجم القطاع العقاري غير المنظم وحجم العائدات المحتمل غسلها عبر هذا القطاع هو من القطاعات الجاذبة لغاسلي الأموال حيث أنه يوفر غطاء لا يوجد لدي المؤسسات المالية.
 7. عدم تفعيل بعض نصوص التشريعات القائمة.
 8. عدم امتلاك العاملين في قطاع العقارات من المعلومات الكافية حول غسل الأموال وطرق غسل الأموال.
 9. قصور النصوص التشريعية الحالية التي تلزم بعض القطاعات بمتطلبات المكافحة والحاجة إلى تعديلها وإصدار قوانين جديدة.
 10. توجه الدول إلى التوسع في إنشاء مدن ومجتمعات عمرانية جديدة وتنمية بعض المناطق القديمة من خلال مبادرات متعددة تدعمها الدول لتوفير وحدات سكنية للمواطنين تبعاً لفئات الدخل المختلفة.
 11. عدم وجود خطة تفتيشية قائمة على المخاطر.
 12. لا تقوم الجهات الخاضعة برصد الأنشطة المشبوهة لغرض الإبلاغ.
 13. صعوبة معرفة المستفيد الحقيقي من عمليات البيع والشراء في القطاع.

سادساً: التنسيق والتعاون على المستوى الوطني والدولي:

1. على صعيد الآليات التنسيقية للتعاون على المستوى الوطني:

الآلية	الجهات
التنسيق والعمل بالطرق الرسمية ومن خلال ضباط ارتباط تتم تسميتهم لغاية التنسيق فيما بين وحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والجهات الاشرافية أو الجهات المركزية والمعنية بالتسجيل أو الترخيص.	وحدة المعلومات المالية
من خلال مذكرات تفاهم تم توقيعها في مجال تبادل المعلومات بين السلطات المركزية ووحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وذلك لغايات تحقيق التعاون والتنسيق فيما بين السلطات المركزية ووحدات المعلومات المالية لتبادل المعلومات التي تخص ملكيات قطع الأراضي للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين.	

تسمية ضباط ارتباط داخليين في جهات الرقابة والاشراف أو السلطات المركزية المعنية بالتسجيل مما يساعد على الوصول للمعلومات المطلوبة وتزويد الوحدة كما يتم بذلك ضمان سرية المعلومات. إرسال تقارير اشتباه الي وحدة المعلومات. الاجتماعات الدورية والتقارير الدورية بين الجهات المركزية ووحدة المعلومات المالية.	جهات الرقابة والاشراف
اللجنة دائمة لمكافحة غسل الأموال المسؤولة عن وضع السياسات الوطنية لمكافحة غسل الأموال، ومن مهامها التنسيق مع السلطات المعنية واقتراح السياسات والضوابط التي تكافح غسل الأموال.	أخري

2. التحديات التي تواجه الجهات المختصة في مجال مكافحة غسل الأموال في تبادل المعلومات على الصعيد الوطني للتعاون:

تحديات رقابية واشرافية	غياب المعلومات لدى دائرة تسجيل الأراضي لجزء كبير من الأراضي التي لم يتم تسويتها والغير خاضعة لسلطة الدولة. قصور قواعد البيانات وعدم وجودها لدى بعض الجهات وعدم وجود إحصائيات منتظمة.
تحديات قانونية	وجد قانونين تمنع تبادل المعلومات إلا بموجب إذن قضائي. عدم إثبات التصرفات العقارية بصورة رسمية وللجوء إلى طرق التعاقد العرفية. اللجوء إلى العديد من الجهات الحكومية (كهرباء - مياه - شهر عقاري - ضرائب عقارية... إلخ) للحصول على المعلومات ذات الصلة بالعقارات المملوكة للأشخاص محل التحريات أو التحقيقات. عدم تعاون بعض الجهات في تبادل المعلومات نتيجة اختلاف تبعيتها الإدارية.
تحديات تقنية	عدم وجود أنظمة الكترونية في بعض الجهات لتوفير المعلومات في الوقت المناسب. عدم تحديث المعلومات لدى الجهات المعنية الأمر الذي يضعف من جودة المعلومات.
أخرى	عدم امتلاك خبرة كافية للعاملين في سلطة الأراضي حول مكافحة غسل الأموال. ضعف الموارد المالية والبشرية. عدم توقيع بروتوكولات تعاون بين الجهات المتعددة.

3. المقترحات التي تقدمت بها الدول لإيجاد حلول للعقبات والصعوبات التي تواجه الحصول على المعلومات وتبادلها على الصعيد الوطني

داخل الدولة ومن أبرز هذه الحلول:

- إيجاد قنوات الكترونية للتواصل فيما بين وحدة المعلومات المالية وجهات إنفاذ القانون والجهات ذات العلاقة لسرعة التواصل.
- تعزيز الكادر العامل وإنشاء أقسام خاصة بمكافحة غسل الأموال لدى الجهات الوطنية وخاصة لدي السلطة المركزية (سلطة الأراضي).
- ضرورة دعم التحول الرقمي لدى الجهات الحكومية المسؤولة عن المرافق العامة وتسجيل الممتلكات والالتزامات (كهرباء، مياه، شهر عقاري، ضرائب عقارية.. إلخ)، بحيث تنشأ قاعدة بيانات الكترونية تشتمل على بيانات وافية لكل المواطنين وممتلكاتهم.
- إجراء تعديلات تشريعية وإجراءات تنظيمية للتغلب على إشكالية عدم إثبات التصرفات العقارية بصورة رسمية.
- تطبيق الآليات والخطوات اللازمة التي تمكن من الإلزام بسداد قيمة التعاملات العقارية من خلال قنوات مالية ومصرفية رسمية.

4. العقبات التي تعترض التعاون الدولي، ومصادرة الأصول العقارية واسترداد الأموال المتأتية من غسل الأموال:

- إحجام بعض الدول عن الدخول باتفاقيات أو معاهدات ثنائية أو جماعية تساعد على الكشف عن جرائم غسل الأموال عبر العقارات.
- اختلاف تكييف الفعل وتجريمه دولياً يحول دون ملاحقة مرتكب الجريمة باعتبار أنها من الجرائم العابرة للحدود.
- هناك عقبات متعلقة بالبيانات المتوفرة عن العقارات والقدرة على تطبيق القانون لدى السلطات المختصة وخصوصاً في المناطق الغير خاضعة لسيطرة بعض الدول.
- اختلاف الأنظمة الداخلية للدول فيما يلي إجراءات المصادرة واسترداد الأموال والأصول العقارية.
- عدم تجاوب بعض الدول لطلبات المساعدة القانونية.
- عدم وجود مذكرات تفاهم. تساعد في جمع المعلومات في المجال العقاري أو تسهم في استرداد الأصول العقارية.
- التأخر في استجابة بعض الدول يؤثر على الإجراءات اللاحقة أو تفقد الأصول قيمتها.

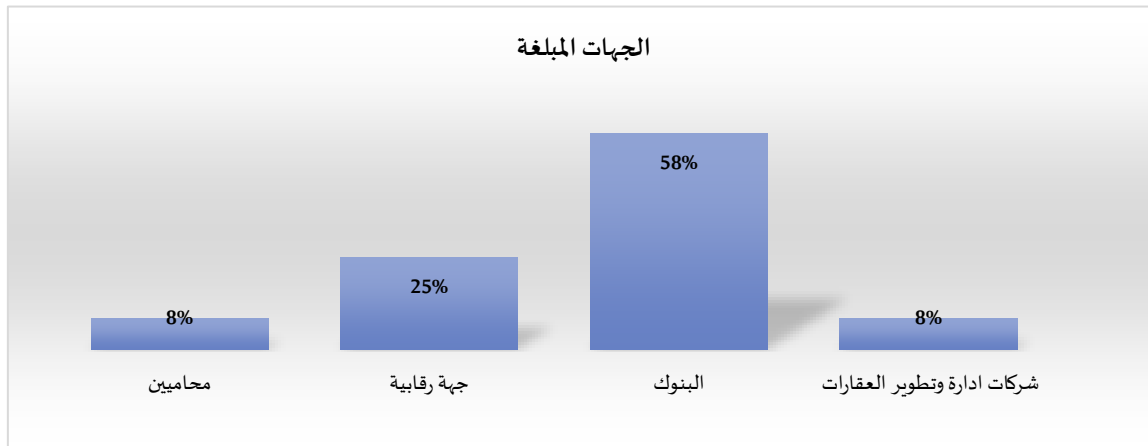
- وصول ملكية تلك العقارات إلى أطراف ثالثة حسنة النية.
- صعوبة ملاحقة وتتبع مصادر الأموال.

المبحث الثاني: تحليل الحالات العملية الواردة من الدول الأعضاء:

تتناول هذه الجزئية تحليل الحالات العملية الواردة من الدول والمذكورة عالية والتي بلغ عددها 12 حالة عملية، وتم التحليل وفق عدد من المحاور كما يلي:

أولاً: الجهات المبلغة:

من خلال دراسة والاستبيان المرسل فهناك عدد من الجهات التي أبلغت عن حالات يشتبه في ارتباطها باستغلال القطاع العقاري في عمليات غسل الأموال، ومن هذه الجهات البنوك وجهات الرقابة والإشراف على القطاع نفسه إلى جانب المحامين وشركات التطوير العقاري، ويمكن توضيح هذه الجهات وفقاً للجدول أدناه:

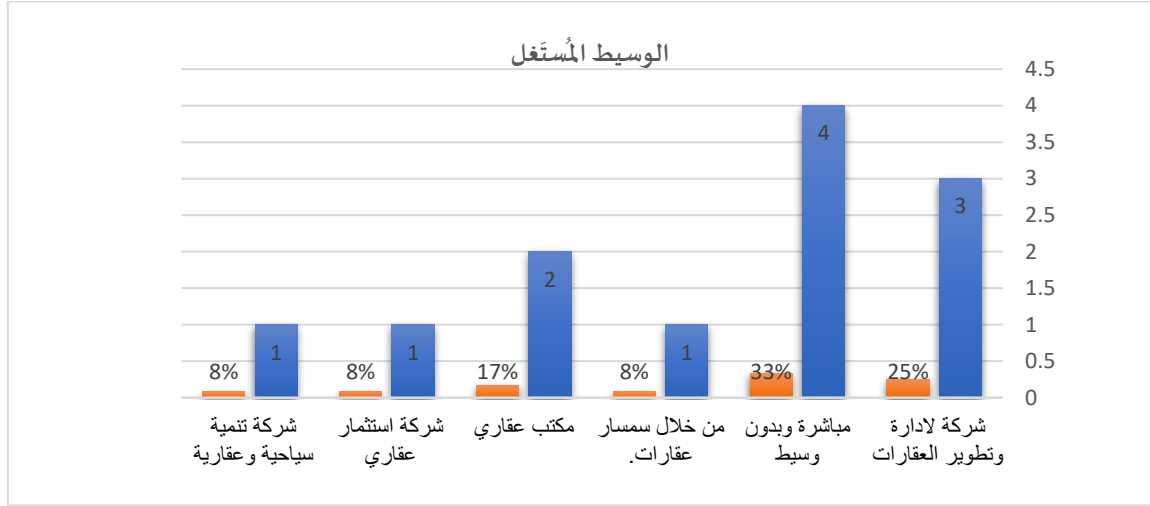


من الرسم أعلاه يتضح:

- احتلت البنوك المرتبة الأولى من حيث الإبلاغ عن عمليات غسل الأموال عبر القطاع العقاري بنسبه 58% من إجمالي الجهات المبلغة.
- بلغت نسبة إبلاغ الجهات الرقابية 25% وجاءت في المرتبة الثانية من حيث الإبلاغ.
- وجاء في المرتبة الأخيرة من حيث حجم الإبلاغ شركات إدارة وتطوير العقارات والمحامين بنسبة 8% لكل منهما.
- تركز نسبة الإبلاغ على البنوك دون بقية الجهات الأخرى، وربما يعزي هذا الأمر إلى ضعف الإطار القانوني وعدم إلزام الجهات المناط بها العمل في هذا القطاع من الأعمال والمهن غير المالية للإبلاغ أو إلى ضعف الوعي والدراية الكافية بمتطلبات الإبلاغ عن حالات الاشتباه في عمليات غسل الأموال، خاصة وأن قطاع المؤسسات المالية يعتبر الأكثر تنظيماً ووعياً بمتطلبات مكافحة غسل الأموال.

ثانياً: حسب الوسيط المُستغل:

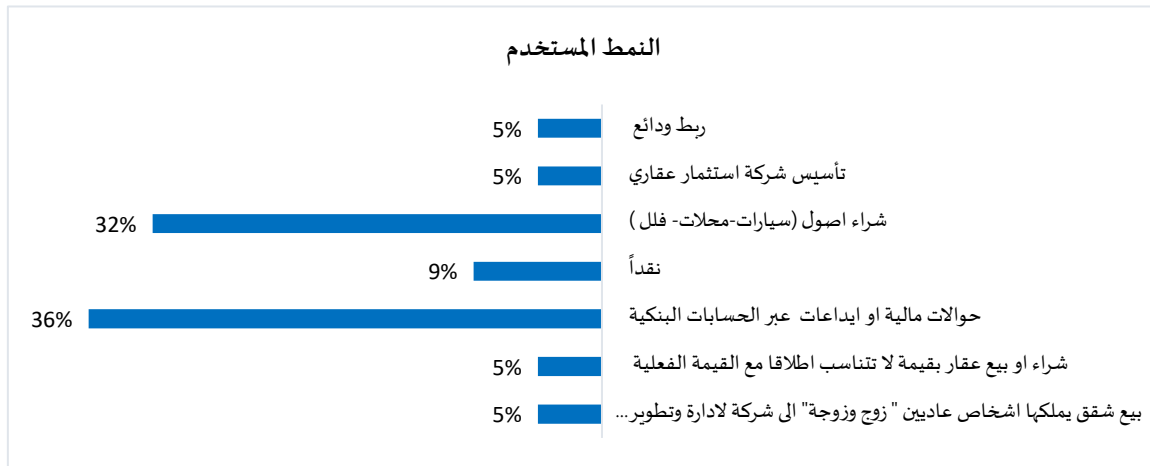
من خلال الاستبيان تم طرح عدد من أشكال الوسطاء التي تعمل في مجال القطاع العقاري من (سماسرة العقارات أو الوسطاء العقاريين، شركات التطوير العقاري، شركات الاستثمار العقاري، شركات التسويق العقاري، أو دون الاستعانة بوسطاء) وقد تبين الآتي:



من خلال الشكل البياني أعلاه نستنتج الآتي:

- أن التعامل المباشر دون الاستعانة بوسيط وعبر شركات إدارة وتطوير العقارات هما أكثر أشكال الوسيط استغلالاً في عمليات غسل الأموال، حيث بلغت نسبة كل منهما 33% و25% على التوالي من حجم الاستغلال بإجمالي نسبة 58%.
- بلغت نسبة المعاملات عبر المكاتب العقارية نسبة 17% وجاء في المرتبة الثالثة.
- بلغت نسبة استغلال بقية الوسيط من شركات استثمار عقاري، وتنمية والسياحة العقارية، وسماسة العقارة نسبة 8% لكل منهم.
- من زاوية أخرى نجد أن استغلال الشركات العقارية باختلاف أنشطتها من (استثمار، تطوير، وتنمية وسياحة عقارية) تمثل ما يزيد عن 41% إجمالاً، وهو يؤكد على تركيز استغلال الشركات العقارية في عمليات غسل الأموال عبر القطاع العقاري.

ثالثاً: النمط المستخدم:



تعددت أنواع الأنماط التي تم استخدامها في عمليات غسل الأموال عبر القطاع العقاري، ومن الرسم أعلاه نستنتج الملاحظات التالية:

- أن استخدام الحوالات المالية إلى جانب الإيداعات عبر الحسابات المصرفية احتل المركز الأول بما نسبته 36%، تليها في الترتيب عمليات شراء الأصول من أنواع (سيارات، محلات تجارية وفلل) في المركز الثاني بنسبة 32%، وفي المركز الثالث جاء التعامل بالنقد بنسبه 9%.
- يعد استخدام الحوالات المالية عبر الحسابات المصرفية كأعلى نمط مستخدم إذا ما تم مقارنته بالجهات المبلغة التي حازت فيها البنوك المرتبة الأول من حيث الإبلاغ بنسبته 58% (وفق الشكل البياني السابق)، إلا أن هذا النمط يعتبر من صميم عمل القطاع المصرفي.

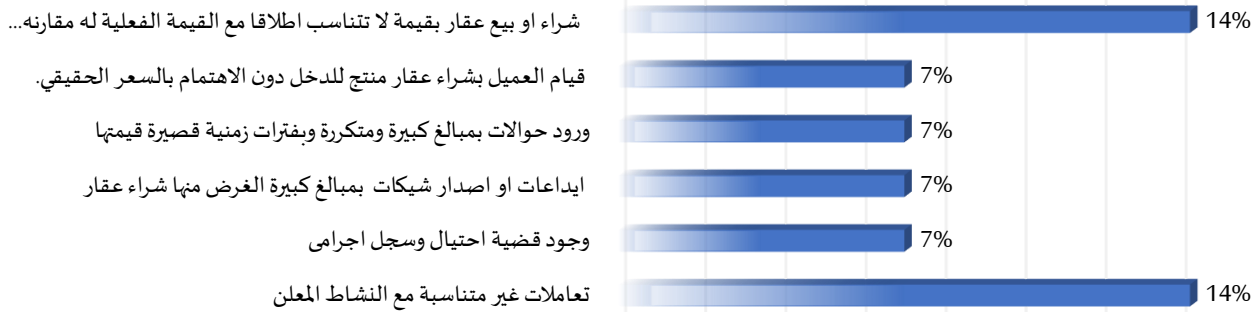
- على الرغم من أن الطبيعة والسمة الغالبة في دول المنطقة هي استخدام النقد في التعاملات في القطاع العقاري، إلا أن استخدام النقد كنمط استغلال حل ثالثاً بنسبة 9% يؤدي ذلك إلى ضعف الإبلاغ من قطاع الأعمال والمهني غير مالية وجهات الرقابة والإشراف.
- جاءت الأنماط التالية بنسب متساوية بلغت 5% وهي: -
- 1. شراء أو بيع عقار بقيمة لا تتناسب اطلاقاً مع القيمة الفعلية.
- 2. تأسيس شركة استثمار عقاري.
- 3. ربط ودائع المصرفية.
- 4. بيع شقق يملكها أشخاص عاديين " زوج وزوجة" إلى شركة لإدارة وتطوير عقارات.

المبحث الثالث: قائمة دلل ومؤشرات الاشتباه المستخلصة من نتائج التحليل:

أولاً: مؤشرات مستنبطة من تحليل الحالات العملية:

كشفت الدراسة عن عدد من مؤشرات الاشتباه المحتملة لاستغلال القطاع العقاري في عمليات غسل الأموال بأكثر من 18 مؤشر استحوذت فيها المؤشرات الست الموضحة بالرسم أدناه أعلى النسب وهي كالآتي:

مؤشرات الاشتباه



وجاءت بقية المؤشرات الـ (12) والتي تكررت مرة واحدة فقط على النحو الآتي:

1. قيام العميل ببيع عقارات مسجلة باسمه الشخصي إلى شركة يملكها نفس العميل.
2. قيام أجنبي بشراء عقارات بمبلغ ضخمة وبدون معرفة طريقة السداد.
3. الحركة المفاجئة على الحساب وورود شيكات بشكل متكرر ومفاجئ.
4. اختلاف التوقيع.
5. اتمام عملية البيع بالرغم من وجود المشتري خارج البلاد.
6. سرعة إجراء المعاملة.
7. عدم معاينة العقار قبل اتمام عملية.
8. امتلاك عدد من الشقق في عدد من الأبراج.
9. إصدار شيك مصرفي واسترجاعه في وقت قصير.
10. وجود صلة قرابة بين المشتري والوسيط العقاري.
11. ايداعات على الحساب من أشخاص لا علاقة لهم بعمل المشتبه به.
12. تجاوزات في إجراءات التسجيل.

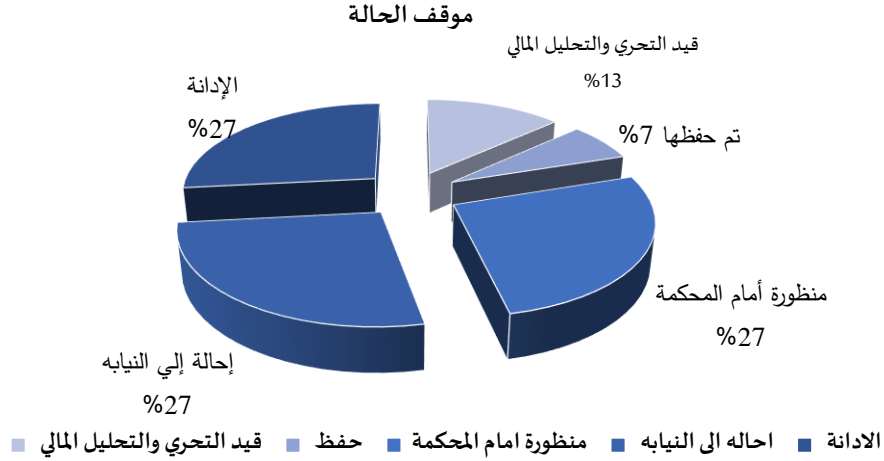
ومن الملاحظ أن غالبية المؤشرات هي مؤشرات ذات صلة بالقطاع المصرفي مثل (اختلاف التواريخ، الحركة المفاجئة على الحساب، وورود شيكات بشكل متكرر ومفاجئ، إصدار شيك مصرفي واسترجاعه في وقت قصير)، وهذا يرجع إلى استحواذ البنوك على ما نسبته 58% من الجهات المبلغة، الأمر الذي قد يقود أيضاً ما تم استنتاجه سابقاً وهو ضعف فهم قطاع الأعمال والمهني غير المالية والجهات الأخرى المكلفة بالإبلاغ لمتطلبات مكافحة غسل الأموال في دول المنطقة.

ثانياً: مؤشرات أخرى (وردت هذه المؤشرات في إطار الإجابة على استبيان طلب المعلومات وتوفير الحالات العملية):

13. 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.
14. تكرار شراء عقارات لا تتناسب أسعارها مع القدرة المعتادة للمشتري.
15. شراء العميل عقاراً مخصصاً للاستعمال الشخصي (منزل عائلي) على أن يتم تسجيله باسم شركة يملكها العميل.
16. دفع العميل قيمة العربون نقداً، ومن ثم رفضه إتمام عملية الشراء واسترجاع قيمة العربون من خلال الصك.
17. دفع العميل قيمة العربون اللازم لشراء العقار بموجب صك صادر عن شخص ثالث لا تربطه به علاقة واضحة.
18. عدم اهتمام العميل بمعاينة العقار والتأكد من حالته الإنشائية قبل إتمام عملية الشراء أو العملية التي يرغب في إتمامها.
19. شراء العميل عدداً من العقارات في مدة قصيرة، ولا يبدي أي اهتمام بخصوص موقعها وحالتها وتكاليف إصلاحها.
20. بيع العميل عقارات مملوكة له دون الاهتمام بالثمن.
21. تسجيل العميل الممتلكات أو الرهن باسم شخص آخر لإخفاء ملكية العقار.
22. شراء العميل العقار بأعلى من قيمته الحقيقية، على أن يتم الاتفاق مع المشتري على إعادة فرق القيمة للعميل خارج الدوائر الرسمية.
23. شراء وبيع العقارات بأسماء وهمية، أن يبيع العميل عقاراً بعد شرائه مباشرة بسعر أقل من سعر الشراء.
24. دفع العميل ثمن العقار المشتري من أموال مصدرها دول ذات مخاطر عالية.
25. طلب العميل من المكتب العقاري تحويل ثمن العقار إلى دول ذات مخاطر عالية.
26. إجراء عمليات معقدة تخص مجموعة من العقارات، وذلك بالشراء ومن ثم إعادة البيع والمبادلة والمقايضة.
27. عدم رغبة العميل في وضع اسمه على أي ملفات يمكن أن تربطه بملكية العقارات أو استخدام أسماء مختلفة عند تقديم عروض الشراء.
28. شراء عقارات باسم شخص آخر لا تربطه بالعميل صلة واضحة أو علاقة مبررة.
29. استبدال اسم المشتري قبل إتمام العملية بوقت قليل دون مبرر كافٍ أو واضح لذلك.
30. ترتيب تمويل عمليات الشراء جزئياً أو كلياً عن طريق مصدر غير معتاد أو بنك خارجي.
31. تنفيذ سلسلة من العمليات لإخفاء المصدر غير المشروع للأموال ويمكن تصنيف هذه العمليات ضمن مرحلة التمويه.

موقف الحالة العملية:

تعددت مواقف الحالات التي اعتمدت عليها الدراسة والتي توضح مدى فاعلية منظومة مكافحة غسل الأموال في الدول الأعضاء في المنطقة، والتي جاءت كالآتي: -



- الحالات التي تمت إحالتها إلى النيابة بنسبة 27%.
- الحالات التي تمت الإدانة وإصدار احكام فيها بنسبة 27%.
- الحالات المنظورة أمام المحاكم نسبتها 27%.
- الحالات التي مازالت قيد التحري والتحليل المالي مثلت نسبة 13%.
- الحالات التي تم حفظها نسبتها 7%.

وعلى الرغم من قلة عدد حالات الاشتباه التي وردت للدراسة والبالغ عددها 12 حالة، إلا أن مواقف هذه الحالات يشير إلى نجاح وفاعلية أنظمة مكافحة في هذا القطاع لدول المنطقة، حيث على تركزت معظمها في قطاع المؤسسات المالية (البنوك) كجهات مبلغة بنسبة 58%، و33% لشركات التطوير العقاري، والتعامل المباشر دون الاستعانة بوسيط 25%، ويعتبر النمط الأبرز المستخدم هو (التحويلات البنكية من وإلى الحسابات المصرفية) بنسبة 36% وتشير غالبية المؤشرات إلى الطابع المصرفي بمعنى الاتجاه بصورة أكبر لاستخدام القطاع المصرفي في عمليات غسل الأموال التي قد تنجم عن استخدام قطاع العقارات، وهو ما يسهل من عملية الاشتباه فيها واكتشافها والإبلاغ عنها لما لدى البنوك من إمكانيات.

الاستنتاجات والتوصيات

الاستنتاجات:

1. تعدد الوسطاء العقاريين سواء المرخصين أو الغير مرخصين بالإضافة إلى أن معاملات البيع والشراء غير محصورة بجهة معينة.
2. عدم وجود قواعد بيانات منتظمة لدى العديد من الدول لحصر وتسجيل وإثبات العقارات بأنواعها المختلفة.
3. عدم توافر بيانات وحصر وإثبات للمعاملات العقارية لدى جهات رسمية بشكل منتظم لدى عدد من الدول.
4. عدم الإلزام بإثبات المعاملات العقارية لدى جهة رسمية في بعض الدول، وإتاحة إجراء معاملات بأوراق عرفية، كما يمكن للأشخاص العاديين إجراء المعاملات العقارية دون وسيط بحضورهم الشخصي أو من خلال المفوضين بالتوقيع عن الأشخاص المعنويين ودون الحاجة لوسطاء عقاريين.
5. شيوع استخدام النقد كأثر طرق تسوية المدفوعات للمعاملات العقارية، وعدم الإلزام بأداء قيم المعاملات العقارية من خلال وسائل ونظم مالية ومصرفية رسمية، مما يصعب معه التعرف على أطراف عمليات البيع والشراء وتتبع مصادر الأموال، مما يشكل ثغرة يمكن من خلالها تمرير أموال مشبوهة، مما يجعل هذا القطاع الهام مجالاً جاذباً لاستغلاله في غسل الأموال بعيداً عن نظر الجهات الرقابية.
6. عدم وجود سلطة رقابية لبعض أنواع المؤسسات العاملة في القطاع، وضعف عمليات الرقابة والإشراف على بعض القطاعات العقارية، وعدم تفعيل الرقابة على بعض الجهات، إلى جانب تعدد تبعية بعض المؤسسات لأكثر من جهة رقابية، مما يُوجد صعوبات تواجه تلك الجهات الرقابية والإشرافية لتمكينها من أداء عملها.
7. قصور وعدم تفعيل التشريعات القائمة والناظمة الملزمة بمتطلبات مكافحة غسل الأموال على الوجه المطلوب.
8. عدم قيام بعض الدول حتى تاريخه من الانتهاء من عملية تقييم المخاطر وتطبيق المنهج القائم على المخاطر، وبالتالي تحديد مخاطر غسل الأموال التي يمثلها القطاع.
9. قلة عدد الإخطارات الواردة لوحدات التحريات المالية من الجهات العاملة في قطاع العقارات وتلك المعنية بتسجيل العقارات لديها أو المعنية بالتوسط بين البائع والمشتري، وقد يعود السبب إلى عدم فهم الجهات لمخاطر غسل الأموال عبر القطاع العقاري لعدم تأهيل وتدريب المعنيين.
10. قلة العقوبات الإدارية والمالية على الجهات غير الملتزمة بمتطلبات مكافحة غسل الأموال في القطاع.
11. عدم إيلاء بعض الدول اهتماماً وعناية بهذا القطاع تناسب حجم المخاطر التي قد تنتج من خلاله، أسوة بالاهتمام الذي تلقاه المؤسسات المالية.
12. ضعف وقلة برامج التدريب وزيادة الوعي الذي يقدم للعاملين في هذا القطاع، إلى جانب عدم توافر الكوادر البشرية المؤهلة بشكل مناسب.

التوصيات:

1. ضرورة إعادة النظر في المنظومة التشريعية لقطاع العقارات والقيام بإصدار تشريعات جديدة وتحديث وتفعيل القائم منها، ذات الصلة بتنظيم عمل والرقابة والإشراف على الجهات العاملة في مجال العقارات، وما يرتبط بإلزامها بمتطلبات مكافحة غسل الأموال، حسب الحاجة.
2. اتخاذ الخطوات اللازمة (تشريعية أو تنظيمية أو إجرائية) التي من شأنها حصر وإثبات العقارات بأنواعها المختلفة لدى جهات رسمية مختصة، والإلزام بإثبات أية تعاملات عليها لدى تلك الجهات، وكذلك سداد قيم وتسويات المعاملات المالية الناتجة عن التعامل في العقارات من خلال طرق ووسائل ونظم مالية ومصرفية رسمية.

3. تفعيل دور السلطات الرقابية والإشرافية على الجهات العاملة في قطاع العقارات بشكل أكبر، وذلك للتأكد من التزامها بمتطلبات مكافحة غسل الأموال، ومنحها صلاحيات فرض العقوبات بما يتناسب مع درجة المخالفة أو عدم الالتزام.
4. إنشاء آلية وطنية لتيسير تبادل المعلومات والإحصائيات الخاصة بالتعاملات داخل القطاع العقاري، وتفعيل التعاون والتنسيق بين الجهات العاملة في العقارات والسلطات الرقابية عليها والجهات الرسمية المعنية بحصر وتسجيل العقارات والتعاملات عليها، وكذلك المؤسسات المالية التي سيتم من خلالها التسويات المالية للتعاملات العقارية، ووحدة التحريات المالية.
5. حث جميع الدول على استخدام النظم الآلية لإنشاء وتحديث قواعد البيانات الخاصة بالعقارات بما يساهم في:
 - ✓ حصر وتسجيل وتوثيق العقارات لدى مؤسسات الدولة المعنية بالحصر والتسجيل.
 - ✓ سهولة وحصر التعاملات والتغيرات التي تتم على ملكية وتداول العقارات وقيمتها، والوقوف على عدد العمليات المنفذة عليها خلال فترة معينة، مما يؤدي إلى رفع كفاءة وفعالية المؤسسات المذكورة سابقاً.
 - ✓ سهولة التعرف على أي نشاط غير اعتيادي أو بقيم غير منطقية على العقارات بحيث يظهر (إنذار أو تنبيه) للجهة المعنية بمراقبة الحركات غير الاعتيادية لدراسة كل معاملة على حدة والتي قد تكون مرتبطة بعملية غسل أموال وذلك كما هو الحال في المؤسسات المالية (كالبانوك)، ويمكن الاستعانة بخبرات قطاع البنوك في هذه الحالة.
 - ✓ ضرورة توافر بيانات وأسماء الأشخاص والكيانات المدرجة على قوائم دولية أو محلية أو والمحظور التعامل معها أو المطلوب تجميد أصولها أو مصادرتها، ليتسنى للجهات الرسمية اتخاذ الإجراءات اللازمة للتحقق عند تشابه أسماء أطراف التعامل على العقارات مع تلك الأسماء.
6. حث الدول التي لم تنتهي بعد من عملية تقييم المخاطر الخاصة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب على المستوى الوطني على الإسراع بذلك، وحيثما تحدد الدول مخاطرها فيكون من السهولة بمكان أن تضع أنظمة فعالة لمكافحة غسل الأموال تساهم بشكل كبير في معالجة هذه المخاطر بشكل كاف، بما فيها المخاطر التي قد تنشأ عن تطوير منتجات وممارسات مهنية جديدة لتقديم الخدمات في مجال العقارات، وأمن خلال استخدام تقنيات جديدة أقيد التطوير حيث ينبغي على الدول تقييم تلك المخاطر قبل إطلاق المنتجات الجديدة.
7. التركيز على تدريب وتنمية قدرات العاملين بالقطاع العقاري سواءً من القطاع العام والخاص والعاملين في الجهات الرقابية عليها، وكذلك موظفي الجهات الرسمية المعنيين بتسجيل وتوثيق معاملات بيع وشراء العقارات وما في حكمها، للوقوف على مؤشرات وطرق وأساليب تنفيذ الصفقات المشبوهة، والإجراءات الواجب اتخاذها إزاءها لدى اكتشاف أي عملية غسل أموال، لما له إثر على زيادة عدد الإخطارات في حالة الاشتباه وضمها جودتها.
8. تشجيع الدول على الاطلاع على المؤشرات وكذلك أنماط واتجاهات غسل الأموال عبر قطاع العقارات لدى الدول الأخرى، مما يساهم في كشف السلوك الإجرامي الذي يهدف استغلال القطاع العقاري.
9. حث الدول على توقيع الاتفاقيات الثنائية ومتعددة الأطراف التي تسهل تعقب عائدات الجرائم والتي يمكن أن يستغل فيها القطاع العقاري، وتسهل من عملية استرداد الأصول العقارية وعائداتها المرتبطة بجرائم غسل الأموال.

الملفات

ملحق (1) الحالات العملية

الحالة رقم (1): السودان:

ورد الي وحدة المعلومات اخطاراً من الجهة الرقابية على القطاع، بقيام صفقة عقارية تمت في المنطقة (1) مملوكة لـ(X)، الذي طلب مبلغ (5,5) مليار لهذه القطعة، وتلقي (X) اتصالاً من شخص يدعي (Y) من ولاية أخرى الذي أبدى رغبته في شراء قطعة الأرض المعنية وقام بدفع مبلغ (6) مليار نقداً¹³.

تمثلت أسباب ودواعي الاشتباه في: -

- قيمة مرتفعة للأرض.
- عدم المفاصلة في القيمة.
- شراء القطعة بسعر أعلى من السعر المعلن.
- سرعة المعاملة.
- عدم رؤية المشتري للقطعة (اتصالاً).
- مازالت الحالة قيد التحليل والتحري.

الحالة رقم (2) السودان:

ورد إخطار من أحد المحامين بقيام المدعو (X) وشقيقة (Y) من أصول أجنبية بشراء شقق في عدد من الأبراج والمجمعات السكنية. تمثلت أسباب الاشتباه في: 1. امتلاك (45) شقة، و2. ضخامة التعاملات النقدية. تبين للوحدة من خلال تحليل المعلومات الواردة إليها أن (X) يقوم بتسجيل العقارات التي يتم شرائها بأسماء أفراد أسرته (وسطاء)، كما أنه يمتلك عدد من أسماء الأعمال والشركات إلى جانب امتلاكه عدد من الحسابات المصرفية من ثم يقوم بعمليات بيع لشقق أخرى لأجانب من جنسيات أخرى. تمت إحالة الحالة إلى نيابة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

الحالة رقم (3) فلسطين:

ورد تقرير اشتباه إلى وحدة المتابعة المالية من أحد البنوك العاملة في فلسطين حول قيام (ج. م) مع أخيها (جو) لفتح حسابات في بنك التنمية وهما يحملان الجنسية الإسبانية، وتبين من خلال إجراءات العناية الواجبة للعملاء على نظام الاستعلام الدولي كون المذكورين اجنبيين بان (ج.م) لديها استباقيات تتعلق بالاحتيال في كولمبيا من خلال عمليات الاستيلاء على الأراضي والمشاركة في عقود غير قانونية، وعند قيام (ج.م) بفتح الحساب في بنك (x) افصححت بان مصادر تغذية الحساب الخاص بها هي بيع قطعة أرض.

تمثلت اسباب ودواعي الاشتباه في:

- وجود اسم (ج. م) على قائمة الاستعلام الدولي بمواضيع تتعلق بعمليات احتيال، كما أظهرت قائمة الاستعلام الدولي أن (ج. م) هي من الأشخاص المعرضين سياسياً للمخاطر.
- قيام (ج. م) بشراء عقارات في فلسطين حيث بلغت قيمة العقارات التي قامت بشرائها 320,000 دولار دون معرفة الطريقة التي قامت (ج. م) بدفع المبلغ لأصحابها، ومن ثم قامت ببيعها بمبلغ 1,750,000 دولار وهذا الارتفاع في سعر بيع الأرض غير منطقي ومن أهم المؤشرات التي تدل على وجود عمليات غسل أموال.

تبين الوحدة من خلال التحليل ما يلي:

- من خلال رد وزارة الخارجية بأن جيسिका قامت بشراء عدة عقارات في فلسطين بناءً على وكالة دورية غير قابلة للعزل والتي أبرمت في كولومبيا من قبل البائعين وهم أشخاص متواجدين في كولومبيا، الأمر الذي قد يشير إلى قيام المذكورة بشراء هذه الأراضي من متحصلات غير مشروعة.
- وجود اسم جيسिका على قائمة الاستعلام الدولي بقضايا تتعلق بالاختلاس.
- قيام المذكورة بفتح حساب الهدف منه إيداع أموال ناتجة من بيع أراضي يعزز شبهة وجود جريمة غسل أموال ناتجة عن مصادر غير مشروعة.
- كما أن دولة كولومبيا أيضاً تعد من الدول عالية المخاطر لانتشار زراعة وتصنيع والاتجار بالمخدرات والمؤثرات العقلية.
- بناءً على هذه النتائج قامت وحدة المتابعة المالية بتحويل الملف إلى النائب العام بشبهة جريمة غسل أموال يشتبه أنها ناتجة عن عمليات احتيال وتم استخدامها في شراء عقارات.
- موقف الحالة، منظورة أمام المحكمة.

الحالة رقم (4) فلسطين:

ورد تقرير اشتباه إلى وحدة المتابعة المالية من أحد البنوك العاملة في فلسطين يتعلق بوجود لائحة اتهام لدى السلطات الأمريكية بحق أحد الأشخاص ويدعى (و. أ) لقيامه بعملية احتيال على التأمين الصحي الأمريكي وقضية غسل أموال حيث يمتلك هذا الشخص حساب لدى البنك المبلغ، بالإضافة إلى صدور قرار عن محكمة ميتشغان الأمريكية يقضي بالحجز على أمواله والبالغ قيمتها (1,670,080) دولار. وتمثلت أسباب ودواعي الاشتباه في:

- ورود حوالات بمبالغ كبيرة ومتكررة وبفترات زمنية قصيرة من حسابات (و. أ) لدى البنوك في الولايات المتحدة إلى حسابه لدى أحد البنوك في فلسطين بلغت قيمتها (2,768,107) دولار
- قيام المذكور (و. أ) بإصدار شيكات من حساباته والغرض منها شراء قطع أراضي وشراء حصص في محلات تجارية بلغ مجموعها 2,240,000 دولار
- كما قام (و. أ) بإيداع شيكين بلغ قيمتهما حوالي 715,000 دولار وسبب إيداع هذين الشيكين هو مقابل بيعه لقطعتي أرض.
- وجود قضية احتيال على التأمين الصحي الأمريكي وقضية غسل أموال بحق (و. أ) في الولايات المتحدة الأمريكية.
- تبين للوحدة من خلال التحليل الآتي:-
- وجود حوالات واردة على حسابات (و. أ) بمبالغ كبيرة ومتكررة وبفترات زمنية قصيرة قام هو بتحويلها من حساباته في البنوك في الولايات المتحدة إلى حساباته البنكية في فلسطين.
- أن فترة قيام (و. أ) بتحويل المبالغ من الولايات المتحدة إلى فلسطين تزامنت مع الفترة مدار الاتهام الموجه إليه من قبل السلطات الأمريكية بارتكابه لجريمته الاحتيال على التأمين الصحي الأمريكية وقضية غسل الأموال، حيث أن حساباته ما قبل فترة مدار الاشتباه أظهرت نشاط مالي عادي وبسيط، في حين ان فترة مدار الاشتباه تميزت بوجود حوالات بشكل متكرر وبمبالغ كبيرة.
- المذكور قام باستخدام المبالغ التي تم تحويلها إلى حساباته لغرض شراء قطع أراضي وحصص من محال تجارية في فلسطين.
- تم إصدار قرار من محكمة ميتشغان الأمريكية بحجز المبالغ المالية الموجودة في حسابات (و. أ) في فلسطين وبلغت قيمتها حوالي (973,118) دولار.
- موقف الحالة: قامت وحدة المتابعة المالية بتحويل الملف إلى النائب بشبهة ارتكاب جريمة غسل أموال ناتجة عن قيام (و. أ) بالاحتيال على التأمين الصحي الأمريكي واستخدام الأموال لغرض شراء عقارات.

الحالة رقم (5) فلسطين:

ورد تقرير اشتباه إلى وحدة المتابعة المالية من قبل أحد البنوك بخصوص شخص يدعى (د. أ) ترد شيكات مقاصبة على حسابه بشكل مفاجئ وأن التوقعات المذيلة على الشيكات غير صحيحة وغير مطابقة للتوقيع الأصلي ل (د. أ)، كما أفاد البنك أن الحساب الذي يخص (د. أ) هو حساب قديم ولا يوجد عليه حركات، وخلال العام 2012 بدأت شيكات المقاصبة ترد على الحساب بشكل متكرر ومفاجئ. كما أشارت المعلومات الواردة من قبل البنك بأن (د. أ) متواجد خارج البلاد.

تمثلت أسباب ودواعي الاشتباه في:

- الحركة المفاجئة على الحساب الخاص بالسيد (د. أ) من خلال ورود شيكات بشكل متكرر ومفاجئ.
- اختلاف التوقيع الخاص بالسيد (د. أ) عن التوقيع الأصلي.
- المعلومات المتوفرة للبنك بأن السيد (د. أ) متواجد خارج البلاد.

تبين للوحدة من خلال التحليل الآتي:-

- ان السيد (د. أ) يمتلك منزلاً في فلسطين وحسب المعلومات الواردة للوحدة بان المنزل تعرض للسرقه وقد تم ابلاغ الجهات الأمنية بذلك.
 - تبين للوحدة بأن السيد (د. أ) توفي عن عمر كبير نسبياً حيث كان يعاني من مرض.
 - تبين للوحدة بان هناك شيك مقدم للحصول بمئات الاف الدولارات استخدم في شراء قطعة ارض ما بين شخص يدعي (نأن) وهو الشخص الذي قدم الشيك للحصول أي صاحب الأرض و(د. أ) وهو الشخص المشتري للأرض حيث أنه تم الاتفاق على أن ثمن الأرض سيدفع بواسطة شيك مؤجل، وقد تم انتقال ملكية الأرض الى (نأن) ومن ثم قام ببيعها مرة أخرى إلى شخص يدعى (فأف).
 - كما تبين أيضاً بأن الشيكات المقدمة للحصول تم استخدامها في عمليات بيع تجارية.
 - توصلت الوحدة إلى أنه قد يكون تم سرقة الشيكات من منزل السيد (د. أ) وتزوير هذه الشيكات واستخدامها في عملية شراء الأرض.
- موقف الحالة: قامت الوحدة وفق صلاحيتها برفع تقرير للنائب العام لتوافر الأسس المعقولة للاشتباه بأن العمليات المنفذة قد تتضمن جريمة غسل أموال ناتجة عن عملية تزوير شيكات وقد استخدمت المتحصلات في شراء قطعة أرض.

الحالة رقم (6) الأردن:

أثناء تقدم إحدى شركات إدارة وتطوير العقارات بطلب للحصول على موافقة شراء ما مجموعه (64) أربعة وستون شقة لغايات إدارة وتطوير تلك الشقق، تبين أن الشركاء بالشركة هم أنفسهم مالكي الشقق موضوع المعاملة، وتمثلت دواعي الاشتباه في قيام العميل ببيع عقارات مسجلة باسمه الشخصي إلى شركة يملكها نفس العميل.

موقف الحالة: لا تزال قيد التحري والتحليل المالي لدى وحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

الحالة رقم (7) الأردن:

ورد للدائرة معاملة بيع لقطعة أرض يملكها أشخاص طبيعيون ومزروعة بأشجار الزيتون بما يقارب (1000) شجرة، حيث رغب المالكين ببيعها لشخص طبيعي آخر وتم التصريح بثمن البيع (330000) ثلاثمائة وثلاثون ألف دينار¹⁴، وعندما تم تقدير قيمة العقار المنوي بيعه تبين أن ثمن البيع المصرح به أعلى بكثير من الثمن الحقيقي للعقار حيث تم تقدير قيمة العقار بالثلاثة طرق المتبعة للتقدير وبلغ قيمة العقار بطريق الكلفة (162580) دينار وبطريق الدخل (35730) دينار وبطريق المقارنة (163670) دينار.

¹⁴ 1 دينار أردني يعادل 1.6 دولار أمريكي تقريبا وفقا لأسعار البنك المركزي الأردني في 25 أكتوبر 2018م.

تمثلت مؤشرات الاشتباه في شراء أو بيع عقار بقيمة لا تتناسب إطلاقاً مع القيمة الفعلية له مقارنة بأسعار السوق أو أسعار العقارات المماثلة في ذات المنطقة سواءً بالزيادة أو النقصان، وقيام العميل بشراء عقار منتج للدخل دون الاهتمام بالسعر الحقيقي. موقف الحالة: تم حفظ الموضوع لدى وحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب نظراً لعدم وجود شبهة غسل أموال أو تمويل إرهاب.

الحالة رقم (8) السعودية:

ورد بلاغ من أحد البنوك عن عميل لديهم (المتهم "4") للإدارة العامة للتحريات المالية بالاشتباه بالتعاملات المالية العائدة له حيث تم إصدار شيك مصرفي من حسابة بمبلغ (1.200.000) ريال للمكتب العقاري (و/م)، واسترجاع الشيك في وقت قصير جداً، كما ورد بلاغ للإدارة للتحريات المالية للمباحث الإدارية من أحد المواطنين عن قيام (المتهم "1") بأخذ مبالغ مالية (رشوة) مقابل اعتماد وتقاسيم المخططات السكنية، وتدوين شيكات له بحجة أنه مساهم معهم، وتبين من البحث والتحري بأن المكتب العقاري (و/م) تعود ملكيته إلى (المتهم "2" و "3") أحدهما شقيق (المتهم "1")، وأن المكتب العقاري صغير ولا يتواجد به الملاك بشكل مستمر وحجم نشاطه محدود وأن الحساب البنكي للمكتب يبين أنه تلقى مبالغ مالية ضخمة بشيكات مصرفية من عدة أشخاص، مما يبين أن (المتهم "1") يستخدم المكتب كوسيلة لاستقبال المبالغ المالية غير المشروعة والمتحصلة من جريمة الرشوة، وظهر من خلال التحقيقات قيام (المتهم "4") بنقل ملكية عقار لـ (المتهم "1") عبر استخدام المكتب العقاري (و/م) لإخفاء حقيقة تلك الأموال غير المشروعة الناتجة عن الرشوة.

مؤشرات الاشتباه:

- المتهم "1" تعاملاته غير متناسبة مع مهنته ويعمل بموقع وظيفي قد يكون عرضه للفساد والاستغلال الوظيفي.
 - إصدار الشيك المصرفي واسترجاعه بوقت قصير.
 - تبين أن الحساب البنكي للمكتب (و/م) قد تلقى مبالغ مالية ضخمة بشيكات مصرفية من عدة أشخاص، وذلك بالرغم مما ورد وأشير إليه بنتائج التحريات الميدانية أن المكتب صغير ولا يتواجد به الملاك بشكل مستمر وحجم نشاطه محدود.
 - أن صاحب المكتب (و/م) هو شقيق المشتبه به مع وجود شريك له من خلال السجل التجاري للمكتب. تبين للوحدة من خلال التحليل الآتي:-
 - بإجراء التحقيق المالي تم تحديد المبالغ المالية المتحصلة من جريمة الرشوة التي تلقاها (المتهم "1").
 - تم طلب إجراء حجز التحفظي على الحسابات البنكية مدار القضية والعقار محل الغسل، والقبض على المشتبه بهم تمهيداً لسماع أقوالهم وإحالتهم للنيابة العامة.
 - جرى ضبط المتهمين من قبل الجهة المختصة وسماع أقوالهم، وبسماع أقوال (المتهم "1") من قبل (المباحث العامة / الإدارية) ذكر بأنه لا يعرف مكتب (و/م) وأنه ربما أحد المكاتب التي يتعامل معها أخيه (المتهم "3")، أو أن له مساهمات أو أن المكتب يتعامل مع إدارة التخطيط بالبلدية التي يقوم بإدارتها، وذكر بأنه يعلم أن أخيه يعمل في أحد المكاتب ولكن لا يعلم أي مكتب.
- موقف الحالة: تم إحالة إلى النيابة العامة، حيث صدر حكم في هذه القضية بإدانة (المتهم "1") لارتكابه جريمة الرشوة وجريمة غسل الأموال (سجن وغرامة)، وإدانة (المتهم "2" و "3") بجريمة غسل الأموال (سجن وغرامة)، وإدانة (المتهم "4") بجريمة الرشوة (سجن وغرامة). وتم مصادرة متحصلات الجريمة.

الحالة رقم (9) مصر:

تلقت الوحدة إخطار اشتباه من أحد البنوك بشأن عميل يعمل موظف بأحد الوزارات، وذلك لضخامة التعاملات على حسابه بما لا يتناسب مع وظيفته حيث يبلغ دخله الشهري نحو 4 آلاف جنيه¹⁵.

وقد تبين بالبحث أنه قام باستغلال منصبه في إنهاء مصالح العديد من المستثمرين نظير حصوله على مبالغ مالية وهدايا عينية على سبيل الرشوة، وقام باستغلال الأموال المتحصلة من جريمة الرشوة في شراء العديد من العقارات باسمه وباسم زوجته من خلال التعامل مع بعض من شركات تطوير عمراني وتنمية عقارية واستثمار السياحي.

تمثلت مؤشرات الاشتباه في:

- ضخامة التعاملات التي تتم على حساب المشتبه به بما لا يتناسب مع وظيفته.
- إيداعات في حساب المشتبه فيه من أشخاص ليس لهم علاقة واضحة به.
- وتبين للوحدة من خلال التحليل ما يلي:-
- بلغ إجمالي الحركات الدائنة نحو 19 مليون جنيه تمثلت كما يلي:
- إيداعات نقدية بنحو 7.3 مليون جنيه أغلبها بواسطة المذكور وزوجته وشخص آخر علاقته غير واضحة بالمشتبه به.
- شيك محصل بنحو 300 ألف جنيه مسحوب على حساب شركة استثمار عقاري.
- تحويلات واردة بنحو 1.5 مليون جنيه أكبرهما تحويل بنحو مليون جنيه من حسابه طرف بنك محلي آخر وتحويل آخر من حساب شركة للتطوير العمراني بنحو 334 ألف جنيه كم قام باسترداد ودیعة بنحو مليون جنيه ووثائق استثمار بنحو 8.6 مليون جنيه. وتبين أن له عوائد على أوعية ادخارية بنحو 247 ألف جنيه، إلى جانب شراء ووثائق استثمار بنحو 8.3 مليون جنيه.
- مسحوبات نقدية بنحو 7.3 مليون جنيه (سواء بواسطة المذكور أو زوجته وقد تعددت أغراض السحب وكان من بينها شراء شقة أو سداد أقساط شقة وشراء سيارات).
- شيكات مصدرية لأشخاص وجهات مختلفة بنحو 1.1 مليون جنيه، وشراء أوعية ادخارية بنحو مليون جنيه، وتحويل صادر بنحو مليون جنيه لحسابه طرف بنك محلي آخر وتحويلات لبطاقته الائتمانية بنحو 200 ألف جنيه.
- كما أكدت التحريات أن المشتبه به قام بشراء وحدة سكنية تابعة لأحد شركات التنمية والمشروعات العقارية بمبلغ مليون ومائة ألف جنيه سدد منه مبلغ 118 ألف جنيه عند التعاقد والباقي على أقساط.
- كما قام بشراء شاليه بقرية سياحية تابعة لأحدى شركات المقاولات والاستثمار السياحي ولم تتوصل التحريات إلى القيمة الفعلية المسددة لشراء ذلك الشاليه وبشراء سيارتين وشراء وحدة سكنية بمبلغ مليون وخمسمائة وخمسون ألف جنيه سدد منه مبلغ 800 ألف جنيه مقدم عند التعاقد والباقي على أقساط.
- أكدت التحريات استغلال المشتبه به لزوجته للقيام بعملية إخفاء طبيعة المال المتحصل عليه من جراء ارتكابه جرائم الرشوة، حيث قام بشراء وحدة سكنية باسم زوجته في أحد المشاريع التابعة لشركة تنمية ومشروعات العقارية بمبلغ مليون وسبعمائة ألف جنيه، سدد منه مبلغ 170 ألف جنيه عند التعاقد والباقي تقسيط، وقام المذكور بشراء وحدة سكنية أخرى بذات المشروع باسم زوجته بمبلغ مليون وثلاثمائة ألف جنيه سدد منه مبلغ 134 ألف جنيه عند التعاقد والباقي على بالتقسيط.

¹⁵ واحد دولار أمريكي يعادل 17.9 جنيه مصري تقريبا وفقا لأسعار البنك المركزي المصري في 25 أكتوبر 2018م.

موقف الحالة: تم القبض على المشتبه به في قضية الرشوة وقامت الوحدة بإبلاغ النيابة، كما صدر قرار بالتحفظ على الأموال السائلة والمنقولة والعقارية المملوكة للمتهم وزوجته، وحالياً القضية محل التحقيق أمام النيابة العامة.

الحالة رقم (10) مصر:

قامت الوحدة بتلقي إخطار من أحد البنوك بشأن المشتبه فيه وذلك لقيام شقيقته بموجب التوكيل الصادر لها بطلب تصفية حساباته طرف البنك، حيث نما إلى علم البنك أن المشتبه فيه محبوس احتياطياً على ذمة قضية مخدرات. وقد لجأ المذكور لغسل الأموال حصيلة نشاطه الإجرامي المشار إليه بهدف إخفاء وتمويه طبيعة تلك الأموال وقطع الصلة بينها وبين نشاطها الإجرامي من خلال تأسيس شركة للاستثمار العقاري والقرى السياحية (منشأة فردية)، شراء سيارات، وإيداع جانب منها بالبنوك كما قام بشراء سيارة. وتمثلت مؤشرات الاشتباه في: ضخامة التعاملات على حساب المشتبه فيه خلال فترة وجيزة.

وتبين للوحدة من خلال التحليل ما يلي:-

- قيام المشتبه فيه بربط وديعة طرف البنك بمبلغ مليون جنيه.
 - إيداعات بمبالغ ضخمة خلال شهرين بلغ اجمالها مليون جنيه.
 - قيام المشتبه فيه بنشاط إجرامي واسع النطاق في مجال الاتجار غير المشروع في المواد المخدرة بكافة أنواعها، حيث تم ضبط المذكور وبحوزته بعض من المخدرات، وبعض من الأموال المتحصل عليها من نشاطه الإجرامي.
- موقف الحالة: تم القبض على المشتبه فيه ومازال المذكور محبوساً احتياطياً على ذمة التحقيقات، والملف تمت إحالته إلى المحكمة الجنائية، وقامت الوحدة بإبلاغ النيابة لاتخاذ التدابير التحفظية اللازمة في شأن جريمة غسل الأموال.

الحالة رقم (11) مصر:

تلقت الوحدة إخطاراً بشأن قيام موظف ببنك بالاستيلاء على أموال البنك الذي يعمل به بما يقرب من 1.2 مليون دولار مستغلاً وظيفته عن طريق التلاعب بحسابات زوجته وابنه القاصر وحساباً بأسماء اشخاص وهميين، حيث قام المذكور بغسل الأموال حصيلة نشاطه الإجرامي المشار إليه من خلال استثمارها في النشاط العقاري لإضفاء صفة المشروعية عليها. وتبين للوحدة من خلال التحليل ما يلي:-

- قيام المشتبه فيه بتحويل المبالغ المستولى عليها إلى حسابات خاصة به وبذويه بذات البنك.
- قيام المشتبه فيه بفتح حساب باسم شخص وهى بدون طلب بفتح حساب، وبعد فحص الحساب تمثلت المعاملات عليه في تحصيل شيكات وتحويلات داخلية من حسابات مختلفة بالبنك.
- استغلال المشتبه فيه لوظيفته للتلاعب بحسابات زوجته وابنه القاصر بدون مستندات مؤيدة لتلك الحركات، كما تمثلت التعاملات على حساب زوجة المذكور تحويلات لشركة تنمية عقارية وتلقى تحويلات من حسابات مختلفة.
- كما تمثلت الحركات المدينة بحساب المذكور في مسحوبات نقدية وشراء عمله وتحويل لشركة مقاولات وشراء وحدة سكنية من زميله بالعمل.

موقف الحالة: قيد التحقيقات لدى نيابة الشئون المالية والتجارية.

الحالة رقم (12) جمهورية العراق:

استغلال مسؤولي النظام السابق نفوذهم وسلطاتهم في شراء عقارات مملوكة للدولة وتسجيلها بأسماء اشخاص هم واجهة لأحد المسؤولين ومن ثم عملية بيعها دون اتباع الإجراءات القانونية المرسومة في القوانين والتعليمات.

تمثلت مؤشرات الاشتباه في كون من سجلت العقارات باسمهم لم يدخلوا جمهورية العراق وانهم من الأشخاص الذين اكتسبوا الجنسية العراقية وهم في الخارج وعدم توفر القدرة الشرائية للمشتريين وكثرة أعداد العقارات المملوكة لهم وتواجدهم خارج البلاد، وعدم تطبيق القوانين والتشريعات. وأن عملية البيع تمت بموجب وكالات صادرة من خارج جمهورية العراق- وأن عملية البيع اريد لها أن تتم بعد تغير النظام السياسي في العراق(2004) .

موقف الحالة: تمت إحالة الحالة إلى المحكمة كما وتم حجز الأموال وإلقاء القبض على المتهمين.

الملحق (2)

مخرجات الجلسة الثانية حول غسل الأموال عبر قطاع العقارات على هامش ورشة العمل المشتركة للتطبيقات وبناء القدرات لمنطقة الشرق الأوسط وأفريقيا

25-22 يناير 2018م، الرباط، المملكة المغربية

على هامش الورشة المشار إليها أعلاه، تم تخصيص جلسة فرعية لمشروع التطبيقات حول غسل الأموال عبر قطاع العقارات. الدول الأعضاء من المجموعة التي شاركت في الجلسة هي: المملكة العربية السعودية، والسودان، والكويت، والعراق، وفلسطين، ومصر، والمغرب، وشملت قائمة الدول الأخرى، كل من: الولايات المتحدة الأمريكية، سوازيلاند، وغانا، وغامبيا، وليبيريا، ونيجيريا.

المسائل الرئيسية التي تم نقاشها:

- نظرة عامة على مشروع التطبيقات حول غسل الأموال عبر قطاع العقارات بمجموعة.
- وجهات النظر حول المشكلة من الدول المشاركة في الجلسة من المجموعات الإقليمية الأربع.
- نظرة عامة على القطاع العقاري من حيث التنظيم التشريعي والرقابي.
- استعراض الشركات والجهات والمهن والمتدخلين في التعامل في قطاع العقارات.
- مدى خضوع الشركات والجهات العاملة في القطاع لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- دور المحامون والمحاسبون في مجال التعامل في العقارات ومدى التزامهم بالإخطار عن الاشتباه.
- الأسباب والعوامل التي تجذب المجرمين لغسل الأموال من خلال قطاع العقارات.
- دور جهات الترخيص والرقابة والإشراف على الجهات العاملة في قطاع العقارات.
- حصر وتسجيل العقارات وإثبات المعاملات على العقارات وطرق تحديد وعداد قيم تلك التعاملات.
- أهمية التنسيق المحلي والتعاون الدولي لتجنب سوء استغلال القطاع.

الأساليب والأنماط المستخدمة:

- استغلال الوسطاء والأطراف الثالثة من قبل المجرمين لإجراء التعاملات العقارية.
- سداد قيم التعاملات العقارية نقداً بما يصعب معه تتبع العمليات والتعرف على المستفيد الحقيقي.
- تمويل شراء العقارات من خلال قروض بنكية بما بتسجيل العقارات وعدادها في فترة قصيرة.
- استخدام شركات محلية وأجنبية في شراء عقارات وإعادة بيعها أكثر من مرة.
- سيطرة المجرمين على بعض الشركات التي تقوم بالعمل في مجال العقارات، واستغلالها في تنفيذ معاملات تنطوي على غسل أموال.
- تنفيذ عمليات بيع وشراء مزدوجة باستخدام وسطاء.
- إساءة استغلال المحامين والمحاسبين القانونيين وكتاب العدل لتنفيذ عمليات غسل الأموال عن طريقهم.
- استخدام الرهن العقاري لشراء عقارات أخرى وتسديد قيمة الرهن عن طريق الأموال غير المشروعة.
- إنشاء شركات عقارية مملوكة بواسطة شركات أخرى بهدف إخفاء المستفيد الحقيقي.

أهم مؤشرات الاشتباه:

- شراء عقارات بأكثر من قيمتها الحقيقية وإعادة بيعها بقيمة أقل في فترة قصيرة.
- شراء وبيع العقارات بشكل متكرر وعلى فترات متقاربة دون مبرر واضح.
- شراء العقارات بأسماء آخرين أو سداد القيمة بواسطتهم.
- عدم الاهتمام بمعاينة العقار محل التعامل أو التأكد من صحة مستنداته.
- اثبات العقار في عقد البيع بغير قيمته الحقيقية المدفوعة.
- شراء العقارات بواسطة أجنب (أشخاص طبيعيين أو معنويين) وإعادة بيعها بشكل سريع وتحويل الأموال للخارج دون مبرر واضح.

التحديات:

- قصور التشريعات المنظمة وعدم ملاءمتها مع ضعف التطبيق للتشريعات الحالية.
- عدم وجود تنظيم كافي للجهات المتعاملة في مجال العقارات.
- ضعف عملية الرقابة والإشراف وعدم توافر الموارد اللازمة لجهات الرقابة ذاتية التنظيم.
- ضعف الإلزام لتسجيل العقارات واثبات التعاملات عليها بشكل رسمي.
- شيوع التعامل النقدي في أداء قيمة المعاملات العقارية.
- ضعف التأهيل ونقص الكفاءة لدى الموارد البشرية العاملة في القطاع.
- قصور في الإخطار عن الاشتباه من قبل الجهات في القطاع.
- ضعف التنسيق المحلي والتعاون الدولي في تبادل المعلومات ذات الصلة بالتعامل في العقارات.
- تنامي استثمار العائدات المتحصلة من جرائم الفساد في مجال العقارات.
- استغلال النفوذ في غسل الأموال من خلال قطاع العقارات.
- عدم وجود دراسات كافية لتحديد مخاطر غسل الأموال في هذا القطاع.
- عدم حصول بعض المتعاملين في القطاع على ترخيص رسمي بمزاولة المهنة.
- إمكانية إجراء عمليات البيع والشراء بشكل مباشر دون وسيط بما يصعب معه التعرف على المستفيد واثبات الملكية ومتابعتها.
- ضعف إلمام العاملين في القطاع بالممارسات الخاطئة ومؤشرات الاشتباه بعمليات غسل الأموال.

التوصيات والمقترحات:

- إصدار قوانين وتشريعات تنظم القطاع وتلي المتطلبات والمعايير المحلية والدولية المتعلقة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وتفعيل القوانين السارية ووضع ضوابط مساعدة لتنفيذها.
- ضرورة تسمية جهات رقابية للرقابة على القطاع وتوفير الموارد اللازمة لها لتمكينها من القيام بدورها.
- إصدار الجهات الرقابية لتعليمات وإرشادات للجهات الخاضعة لها للالتزام بمتطلبات مكافحة غسل الأموال
- إلزام العاملين في القطاع بالحصول على ترخيص رسمي بمزاولة المهنة والتسجيل لدى جهات الاختصاص.
- إيجاد وتطوير آليات تساهم في:

- حصر العقارات وإنشاء قواعد بيانات لدى الجهات الرسمية والمختصة لحفظ البيانات والسجلات للمتعاملين في القطاع وإثبات العمليات.

- تحديد قيمة العقارات بشكل منطقي يتماشى مع الواقع.
- وضع ضوابط لتملك الأجانب (طبيعيين أو اعتباريين) للعقارات ومتابعة العمليات التي تتم لمصلحتهم للوقوف على الهدف الحقيقي من ورائها.
- توفير التدريب والتأهيل ورفع الوعي للعاملين في مجال العقارات وبصفة خاصة في مجال مكافحة غسل الأموال.
- تفعيل آليات للتنسيق بين الجهات الوطنية المعنية بالتنظيم والرقابة على القطاع.
- إبراز دور وحدة المعلومات المالية في مجال تفعيل التزام الجهات في قطاع العقارات بمتطلبات مكافحة.
- تفعيل وزيادة التعاون الإقليمي والدولي وتبادل المعلومات الخاصة بمكافحة غسل الأموال في القطاع.
- التحقق من نزاهة وسلامة السجل الجنائي لطالبي الترخيص للعمل في المجال العقاري.
- التحقق من صحة العقود والتوكيلات المنسوبة لأشخاص أجانب أو مواطنين مقيمين بالخارج التي تتيح التعامل في العقارات نيابة عنهم.
- فرض وتفعيل العقوبات على العاملين في القطاع عند مخالفتهم للنظم والقوانين وعدم التزامهم بمتطلبات مكافحة غسل الأموال.

الملحق رقم (3)

نموذج طلب معلومات وحالات عملية بخصوص مشروع التطبيقات حول غسل الأموال من خلال قطاع العقارات بمجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال

اسم الدولة:	
الجهة القائمة على تعبئة الاستبيان:	
القائم على تعبئة الاستبيان:	
الصفة الوظيفية:	
بيانات الاتصال:	هاتف: فاكس: بريد إلكتروني:
تاريخ الاعتماد:	

اعتمد الاجتماع العام الخامس والعشرين للمجموعة، الكويت أبريل 2017م، توصية فريق عمل المساعدات الفنية والتطبيقات بالبدء في مشروع تطبيقات جديد حول غسل الأموال من خلال قطاع العقارات.

ويهدف هذا المشروع إلى دراسة طرق وأساليب غسل الأموال من خلال قطاع العقارات، والذي من شأنه أن يساهم في:

- أ- مساعدة الدول على فهم الأنماط والأساليب المختلفة لغسل الأموال عبر قطاع العقارات،
- ب- المساعدة في تحديد مخاطر عمليات غسل الأموال المنفذة من خلال قطاع العقارات وكيفية مواجهتها،
- ت- مساعدة الدول على تحسين قدراتها في كشف ومكافحة هذا النوع من عمليات غسل الأموال، (د) تعزيز التعاون الإقليمي بين الدول الأعضاء في المجموعة لمكافحة هذه الظاهرة.

ويمكن القول أن أهمية المشروع تكمن في أن القطاع العقاري في كثير من الدول قد يكون أقل تنظيمًا من المؤسسات المالية مما يشكل العديد من التحديات لإخضاعه لمتطلبات مكافحة غسل الأموال، خاصة أن أنشطة التنمية والتطوير العقاري تمارس في دول منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بهدف رفع مستوى المجتمعات العمرانية في بعض المناطق والمدن الجديدة، وفقا لخطط تنموية تتبناها العديد من دول المنطقة، أو في إطار التوسع في إنشاء المنتجعات السياحية لجذب المزيد من السياحة الداخلية والخارجية، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع إمكانية استغلال الراج في هذا القطاع لغسل متحصلات الجرائم بعيداً عن البنوك وغيرها من المؤسسات المالية الأكثر تنظيمًا والخاضعة للرقابة من قبل السلطات الرقابية.

ويطلب إعداد التقرير النهائي للمشروع ضمن عناصره، الإجابة على استبيان جمع المعلومات والبيانات والحالات العملية من الدول الأعضاء فيما يتعلق بغسل الأموال من خلال قطاع العقارات، واستخلاص ما سيتمخض عنه تحليل الأجوبة الواردة على الاستبيان من بيانات ومعلومات تساعد في التعرف على قطاع العقارات في دول المجموعة، ومخاطر استغلاله في عمليات غسل الأموال وما هي أكثر أنماط غسل الأموال بالقطاع استخداماً وشيوعاً، كما تساعد في التعرف على الأنماط والأساليب واستنباط مؤشرات الاشتباه ذات الصلة، وغيرها من المؤشرات والمعلومات الأخرى التي تفيده إجراءات مكافحة غسل أموال بالمنطقة.

عليه، يرجى من الدول الأعضاء تعبئة الاستبيان المرفق وتوفير أكبر قدر ممكن من المعلومات عند الإجابة على الأسئلة مع مراعاة ما يلي عند استيفاء نموذج طلب الحالات العملية (مرفق):

1. تعبئة الاستبيان وتوفير أكبر قدر ممكن من المعلومات عند الإجابة على الأسئلة.
2. موافاة السكرتارية بثلاث (3) حالات عملية متنوعة متضمنة عمليات غسل أموال من خلال قطاع العقارات، ويراعى أن تكون الحالات إما صدر فيها حكم بالإدانة أو ما زالت منظورة أمام المحاكم أو ما زالت قيد التحقيق في النيابة، أو حالات توصلت فيها وحدة المعلومات المالية إلى وجود دلائل قوية على الاشتباه وتم إحالتها إلى الجهات المختصة. ويمكن الرجوع إلى قاعدة بيانات الوحدة بالدولة وإلى قواعد بيانات جهات إنفاذ القانون أو أية جهات أخرى للوصول إلى هذه الحالات.
3. أن يكون لكل حالة رقم مرجع يتكون من الأحرف الثلاثة الأولى من اسم الدولة باللغة الإنجليزية ورقم مسلسل للحالة، وذلك لسهولة الرجوع إلى الدول في شأن بعض الحالات إن لزم الأمر (على سبيل المثال دولة مصر: EGY 01).
4. تحديد نوع الوسيط المستخدم في شراء/ بيع العقارات (سمسار عقارات، مطور عقاري، ...) وكيفية إتمام الشراء أو البيع.
5. وصف لكل حالة (ملخص للحالة وتسلسل أحداثها منذ البداية) مع مراعاة استخدام أسماء وأرقام وهمية أو رموز بأسماء الأشخاص الطبيعيين والشخصيات الاعتبارية وأسماء المدن والبلد والمؤسسات المالية/غير المالية وأرقام الحسابات الحقيقية، مع إمكانية الإبقاء فقط على المبالغ والعملات كما هي.
6. الأساليب الفنية والأنماط المستخدمة.
7. مؤشرات الاشتباه المتعلقة بالحالة.
8. النتائج التي توصلت إليها وحدة المعلومات المالية من التحليل المالي للحالة، ونتائج التحريات و/أو التحقيقات التي قامت بها جهات إنفاذ القانون.
9. موقف الحالة (حفظ/ قيد الفحص/ قيد التحقيق/ أحييت إلى القضاء/ منظورة أمام المحكمة/ تمت الإدانة إلخ).

يرجى من الدول الأعضاء الرد على هذا الطلب وتوفير المعلومات والحالات العملية وفقاً للعرض السابق، وذلك في موعد أقصاه نهاية يناير 2018م.

أولاً: معلومات عن قطاع العقارات في الدولة

1. من هم وسطاء بيع العقارات في الدولة؟ (يرجى اختيار كافة الإجابات الصحيحة)
 - أ- سمسرة العقارات أو الوسطاء العقاريون Real Estate Brokers/ Agents ()
 - ب- شركات التطوير العقاري Real Estate Developers ()
 - ج- شركات التسويق العقاري Real Estate Marketing Companies ()
 - د- دون الاستعانة بوسطاء ()
 - هـ- أخرى (تذكر) ()
2. من وجهة نظركم يتركز بيع العقارات في دولتكم في أي من الجهات السابق ذكره؟
3. هل يخضع كامل قطاع العقارات في الدولة للرقابة؟ ما هي الجهة أو الجهات التي تراقب على القطاع (في حالة الإجابة بنعم، يرجى ذكر اسم التشريع أو التعليمات المعنية ورقم المادة والنص)؟

4. هل يمكن للسلطات بدولتكم جمع معلومات متكاملة عن قطاع العقارات بما يشمل إجمالي عدد المتعاملين بالبيع والشراء وحجم الأصول العقارية التي يتم تداولها وعدد الوسطاء بهذه التعاملات وطبيعتهم؟ (في حالة الإجابة بنعم يرجى ذكر الأرقام التي تم التوصل إليها في هذا الشأن)
5. في حالة الإجابة على السؤال رقم "4" ب(لا)، يرجى توضيح ما هي معوقات جمع المعلومات المذكورة.
6. هل هناك جهة مركزية لتسجيل كافة العقارات التي يتم بيعها أو شرائها بالدولة؟ ما هي الجهة؟
7. هل يمكن شراء العقارات بالدولة دون تسجيلها بالجهة المركزية أو إحدى الجهات الحكومية مثل أن يتم الشراء بعقود ابتدائية أو غيرها؟ (يرجى الشرح بالتفصيل)
8. هل توجه جهات إنفاذ القانون بالدولة أية صعوبات للوصول للمعلومات ذات الصلة بالعقارات المملوكة للأشخاص محل تحريات أو تحقيقات جنائية؟ ما هي هذه الصعوبات؟

الإطار القانوني والمؤسسي لمكافحة غسل الأموال

1. هل تتضمن التشريعات الوطنية أو الضوابط والتعليمات الرقابية بالدولة نصوصاً تنظم عمل الشركات العاملة في مجال العقارات من شركات وساطة وتنمية عقارية وغيرها؟ (في حالة الإجابة بنعم، يرجى ذكر اسم التشريع أو التعليمات المعنية ورقم المادة والنص).
2. ما هي الجهات الرقابية والإشرافية القائمة على تنظيم والرقابة على الشركات العاملة في القطاع العقاري وما هو دورها في هذا الشأن؟ (يرجى الإشارة إلى التشريعات والضوابط والتعليمات الرقابية ذات العلاقة بالدور الرقابي والإشرافي الصادرة مع ذكر النص أو إرفاق نسخة منها).
3. هل هناك معوقات تواجه دولتكم في إخضاع قطاع العقارات بفعالية لمتطلبات مكافحة غسل الأموال؟ (يرجى الشرح بالتفصيل)
4. ماهي أبرز التحديات التي تواجه الجهات المعنية بالرقابة على الشركات العاملة في القطاع العقاري في مجال مكافحة غسل الأموال؟
5. ما أوجه التنسيق بين الجهات المعنية بالدولة بغرض مكافحة جرائم غسل الأموال بالشركات العاملة في القطاع العقاري؟
6. ما هي الآلية المستخدمة في الرقابة على نشاط الشركات العاملة في القطاع العقاري فيما يخص مكافحة غسل الأموال؟

المخاطر والتحديات والعقبات

1- ما تقديركم لمخاطر غسل الأموال من خلال قطاع العقارات في بلدكم؟

أ- مرتفعة ()

ب- متوسطة ()

ج- منخفضة ()

2- كيف تم تقدير المخاطر وفقاً للسؤال رقم "1"؟

أ- بناء على إخطارات الاشتباه التي ترد لوحدة المعلومات المالية. ()

ب- وفقاً لنتائج التقييم الوطني لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب. ()

ج- وفقاً لمعلومات جنائية وردت من الجهات العدلية وجهات إنفاذ القانون. ()

د- مصادر أخرى (تذكر). ()

3- هل تم إجراء تقييم للمخاطر المترتبة على استغلال الشركات العاملة في القطاع العقاري في عمليات غسل الأموال؟ (في حالة الإجابة بنعم، ما هي أبرز هذه المخاطر وطرق مواجهتها والحد منها).

4- من واقع خبراتكم، ماهي الأسباب التي تؤدي إلى تنامي عمليات غسل الأموال من خلال قطاع العقارات؟

5- من خلال تجربتكم، ماهي العقبات التي تعترض التعاون الدولي، ومصادرة الأصول العقارية المتأتية من غسل الأموال؟ وما هي اقتراحاتكم لتجاوز هذه العقبات؟

ثانياً: نموذج طلب حالات عملية حول غسل الأموال من خلال قطاع العقارات

رقم المرجع:
وصف الحالة:
نوع الشركة التي استخدمت/ استغلت في عمليات غسل الأموال مثل (شركات تنمية/ تطوير عقاري- شركات وساطة عقارية..... إلخ):
الأنماط والأساليب المستخدمة في الحالة:
مؤشرات الاشتباه المتعلقة بالحالة:
نتائج التحليل المالي و/أو التحقيقات:
موقف الحالة (منظورة أمام المحكمة/ قيد التحقيق/ قيد التحريات إلخ):

المصادر والمراجع

أولاً: الدراسات السابقة والمعلومات التي توفرت من خلال استبيان طلب المعلومات والحالات العملية:

1. الحالات العملية التي وفرتها الدول الأعضاء، حيث بلغ عدد الحالات العملية التي شملتها الدراسة 12 حالة عملية لاستخدام العقارات في غسل الأموال.
2. استبيان طلب المعلومات.
3. التجارب والحالات العملية التي قدمت في الجلسة المخصصة لمشروع التطبيقات حول غسل الأموال عبر قطاع العقارات في ورشة العمل المشتركة للتطبيقات وبناء القدرات بين مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا ومجموعات العمل المالي في أفريقيا، والتي عقدت في الرباط، 22-25 يناير 2018م.
4. القوانين واللوائح والضوابط والتعليمات الصادرة لدى عدد من الدول الأعضاء بالمجموعة.
5. الأوراق الصادرة عن الجهات الدولية والإقليمية في مجال استغلال العقارات في عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
6. بعض المعلومات من خلال الأخبار والتحقيقات الصحفية والبيانات المنشورة على المواقع الصحفية والإعلامية والإنترنت.

ثانياً: مصادر أخرى:

7. تبييض الأموال - دراسة مقارنة، د. سمر فايز إسماعيل، منشورات زين الحقوقية، رسالة دكتوراة غير منشورة، الجامعة اللبنانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية والإدارية، المعد، بيروت، 2005.
8. ظاهرة غسل الأموال والجهود الدولية لمكافحةها، دراسة حالة المغرب العربي، محمد العباسي، مكتبة الوفاء القانونية، جمهورية الجزائر الديمقراطية، 2016.
9. آثار عمليات غسل المال، د. الشيخ آقا نظري و أ. علي هاشم البيضاني، مركز البحوث المعاصرة، بيروت، 29 أكتوبر 2017م.
10. أخرى.

تقرير التطبيقات حول غسل الأموال عبر قطاع العقارات

نوفمبر 2018م