

قبل از امضا کردن قولنامه‌ها این مطلب را بخوانید

مسیر قانونی پولشویی از قولنامه‌ها می‌گذرد



سیستم ثبت غیررسمی اصلی‌ترین عامل ورود پول‌های کثیف در حوزه اموال غیرمنقول است. درحقیقت افراد می‌توانند با خریدوفروش قولنامه‌ای املاک و تطهیر پول‌های کثیف، آنها را وارد چرخه اقتصادی کرده و وجهه قانونی به اموال نامشروع خود بدهند.

در حوزه اموال غیرمنقول است. درحقیقت افراد می‌توانند با خریدوفروش قولنامه‌ای املاک و تطهیر پول‌های کثیف، آنها را وارد چرخه اقتصادی کرده و وجه قانونی به اموال نامشروع خود بدهند. حتی اگر فرد از سوی دستگاه قضایی، ممنوع‌المعامله نیز باشد به دلیل خارج دیدبودن معاملات غیررسمی، باز می‌تواند از طریق ثبت غیررسمی (قولنامه) به خریدوفروش ملک اقدام کند. همه این مسائل باعث شده قولنامه به ابزار قانونی برای پولشویی در کشور تبدیل شود. در همین راستا رحیم پیلوار، حقوق‌دان و عضو هیات‌علمی دانشگاه تهران، معتقد است: «افراد پول‌های حاصل از جرم خود را به خرید زمین اختصاص می‌دهند و پول‌های آلوده را وارد چرخه خریدوفروش املاک می‌کنند. حسن واردکردن پول‌های آلوده به حوزه اراضی و املاک این است که اولاً یک معامله به‌ظاهر می‌تواند درست انجام شود، ثانیاً با همین اسناد عادی می‌توانند ملک را به افراد دیگری که دوست دارند بفروشند یا اینکه ظاهراً ملک به اسم کسی است ولی با سند عادی، مالک خودشان هستند. این تعارض هم در نتیجه عدم اعتبار شایسته به سند رسمی در کشور است.»

از سوی دیگر ابوالفضل ابوترابی، عضو کمیسیون قضایی مجلس درباره پولشویی به‌واسطه اسناد غیررسمی گفت: «یکی از مسائل در این زمینه پولشویی است. می‌بینیم یکی از قاچاقچیان مواد مخدر پول مواد مخدر را برای اینکه پولشویی کند با اسناد عادی که هیچ‌جا ثبت و ضبط نشده ده‌ها هکتار زمین حتی اموال منقول و غیرمنقول را خریداری می‌کند؛ با قولنامه‌ای عادی که مشخص نیست منشأ آن چه بوده است، به چه نحوی هزینه شده و پول آن از کجا آمده است.»

از سوی دیگر، خریدوفروش از طریق اسناد غیررسمی (قولنامه)، به مجرمان اطمینان خاطر می‌دهد که حتی در صورت دستگیری نیز اموال آنها شناسایی نمی‌شود یا به‌راحتی می‌توانند از طریق قولنامه با تاریخ مقدم بر دستگیری خود به‌صورت صوری اموال خود را به دیگری بفروشند. در این راستا محسنی‌اژه‌ای، گفت: «بسیاری از اوقات، افراد به علت داشتن سوءنیت، اموال را به نام خودشان نمی‌کنند. لذا شناسایی اموال آنها سخت است. یا زمانی که این افراد می‌خواهند از مسئولیت کفتری یا دین فرار کنند، قبل از اینکه پرونده‌ای برایشان تشکیل شود، به‌صورت صوری اموال را به نام فرد دیگری منتقل می‌کنند.»

حقوق‌دانان معتقدند تنها راه حل معضل پولشویی قانونی در حوزه اموال غیرمنقول و حتی برخی اموال منقول، بی‌اعتباری معاملات انجام‌شده از طریق قولنامه است. این درحالی است که در محاکم قضایی در موارد بسیاری با استناد به اعتبار اسناد غیررسمی (قولنامه)، اسناد رسمی تحت نظارت حاکمیت، ابطال می‌شوند. درحالی که ماده ۲۲ ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰ به‌صراحت اعتبار اسناد غیررسمی را رد می‌کند. متأسفانه این ماده از سوی شورای نگهبان رد شده و به همین دلیل نیز هنوز اسناد غیررسمی در کشور اعتبار دارند.

در دادگاه‌ها دارای اعتبار است. بنابراین شاهد شکل‌گیری دو نظام متفاوت در سیستم نقل و انتقالات املاک یعنی رسمی و غیررسمی هستیم. در همین راستا، محسنی‌اژه‌ای معاون اول قوه قضائیه گفت: «بسیاری از معاملات غیرمنقول، قولنامه‌ای هستند و در نگاه تنظیم می‌شوند، ثبت رسمی صورت نمی‌گیرد؛ بنابراین خریدوفروش به‌صورت سند عادی (قولنامه) انجام می‌شود.»

درواقع در ایران سیستم ثبت موازی به نام ثبت غیررسمی با ابزار قولنامه وجود دارد که با وجود خارج بودن نقل‌وانتقال‌های انجام‌شده در آن از دید حاکمیت در نزد نهادهای حاکمیتی مانند دادگاه‌ها معتبر است.

قولنامه مسبب اصلی پولشویی در اموال غیرمنقول به گفته اهل فن، سیستم ثبت غیررسمی اصلی‌ترین عامل ورود پول‌های کثیف

نظارت حاکمیت نیز اموال غیرمنقول خود را معامله کنند. بنابراین همه نقل‌وانتقال‌ها از طریق سیستم ثبت انجام نمی‌گیرد و راه دیگری نیز برای انجام معاملات وجود دارد. از این رو شناسایی مالکیت‌ها و اموال به راحتی صورت نمی‌گیرد. حال سوال این است که چه ابزار دیگری به جزء سیستم ثبت رسمی برای انتقال مالکیت وجود دارد؟

برای پاسخ به سوال باید به این نکته توجه داشت که چه راهی را قانون جلوی متخلفان می‌گذارد. متأسفانه قانون به افراد اجازه می‌دهد خارج از نظام ثبت اسناد و املاک کشور، معاملات خود را به صورت غیررسمی (عادی) انجام دهند. شیوه کاری آنها نیز به این صورت است که هر فرد می‌تواند اموال خود را با استناد به یک تکه کاغذ نظیر قولنامه به افراد دیگری منتقل کند و جالب‌تر از آن این است که این تکه کاغذ که نه در سامانه‌ای به ثبت می‌رسد و نه کسی از آن اطلاع دارد،

یکی از آسیب‌های جدی اقتصاد در هر کشوری، پولشویی یا همان وارد شدن پول‌های کثیف به عرصه اقتصاد است. در ایران نیز این مساله بسیار جدی بوده و تبعات جبران‌ناپذیری را به همراه داشته است. در یک تعریف کلی، پولشویی فرآیندی است که طی آن شکل، مبدأ، مشخصات، نوع، افراد ذی‌نفع یا مقصد نهایی پول‌های آلوده تغییر می‌کند.

لزوم رسیدگی به علل پولشویی بر کسی پوشیده نیست، علاوه بر آن اگر با فعالیت‌های پولشویی مقابله نشود، می‌تواند نظام مالی را فاسد کند و فعالیت‌های مولد تولیدی را زمین‌بزند. در همین راستا یکی از حوزه‌های مستعد برای پولشویی در بازارهای توسعه‌نیافته، حوزه اموال غیرمنقول است.

از طرفی به گفته صاحب‌نظران، مهم‌ترین دلیل پولشویی در هر نظام اقتصادی، نبود شفافیت است. شفافیت در حوزه اموال غیرمنقول نظیر مسکن و زمین، نیامند وجود یک نظام ثبتی پیشرفته است. این نظام ثبتی باید شاخص‌هایی مانند امکان دسترسی مردم به اطلاعات غیرمحرمانه در خصوص مالکیت اراضی و املاک، وجود مراجع صلاحیت‌دار در خصوص انجام معاملات انتقالی و پیش‌بینی ابزارهای تضمین مالکیت و استفاده از فناوری را داشته باشد. علاوه بر آن یکی از اصلی‌ترین کارکردهای نظام‌های ثبتی پیشرفته، امکان استعلام برخط اموال غیرمنقول و مالکیت‌های آنهاست؛ موضوعی که در شناسایی فوری و استعلام برخط اموال محکومان و بدهکاران بسیار موثر است.

برای اینکه نظام‌های ثبتی بتوانند چنین کارایی موثری داشته باشند، نیازمند ابزاری به نام ثبت رسمی هستند تا از آن به‌عنوان گلوگاهی برای شناسایی و رصد نقل و انتقالات اموال غیرمنقول استفاده شود. درواقع حاکمیت از طریق ایجاد سامانه‌ای شفاف، بر انتقال مالکیت و نیز انتقال پول در حوزه اموال غیرمنقول، نظارت کرده و می‌تواند در صورت نیاز به استفاده‌ها به صورت برخط (آنلاین) پاسخ دهد. از طرفی ایجاد سامانه ثبت شفاف در کشور ما با چالش بسیار بزرگی روبه‌رو بوده و همین چالش نیز سبب شده حوزه اموال غیرمنقول از حوزه‌های مستعد پولشویی باشد. به‌طورکلی برخلاف نظام‌های ثبتی پیشرفته، نظام ثبتی ایران مرجع اصلی ثبت معاملات و نیز صدور مجوز انتقال مالکیت نیست و افراد می‌توانند بدون

روایت میدانی خبرنگار «فرهیختگان» از شهر جهانی سفال لالجین بعد از گذشت سه سال از جهانی شدن

جهانی‌شدنی در حد اسم



هفته‌اول شهر یور هر سال که می‌رسد بیش از هر زمانی برای ما همدانی‌ها خاص است. یک هفته به نام هفته همدان، کمتر کسی در این شهر و استان نسبت به اتفاقاتی که در شهر می‌افتد، بی‌تفاوت می‌کند و شاید خود ما هم در هیچ زمانی حتی تعطیلات نوروز، مثل این هفته، دقت‌مان را بالاتر نمی‌بریم تا به پلاک ماشین‌هایی که با هوای خوب این ماه، از شهرهای دیگر مییمان شهرمان هستند و به قصد بازدید آمده‌اند، نگاهی

بود، اما آنهایی که می‌دانستند هم از طریق اینترنت متوجه شده بودند و نه از تلویزیون یا منابع رسمی اینچنینی!

لالجین شاخص‌های یک شهر جهانی را داشت

بعد از شنیدن حرف‌های مردم، ما اسری به دفتر رئیس شورای شهر لالجین زدم تا با آمار و ارقام و این بار با زبان رسمی‌تر از جهانی شدن لالجین نویسم، برای همین در پاسخ به چگونگی جهانی شدن لالجین، جواد حسینی‌پور رئیس شورای اسلامی شهر لالجین به «فرهیختگان» گفت: «بعد از آنکه لالجین در دی ۹۴ برای جهانی شدن کاندیدا شد، داوران شورای جهانی صنایع دستی در اردیبهشت ۹۵ به لالجین آمده و با وجود رقابت بین ایران، چین و هند در این زمینه، پس از ارزیابی‌شان، در تیرماه همان سال جهانی شدن لالجین تأیید شد. یکی از شاخص‌هایی که در این ارزیابی در نظر گرفته شد، تعداد افراد درگیر در این حرفه بود که در لالجین ۸۰ درصد مردم در زمینه ساخت، تزئین، بسته‌بندی و کارهای مرتبط با سفال، مشغول هستند. شاخص دیگر، تعداد کارگاه‌های سفال و سرامیک شهر بود که طبق آمار ما حدود ۸۰۰ کارگاه در این شهر فعال هستند که باید به این میزان کارگاه‌هایی که به‌طور غیررسمی و در داخل خانه‌های ساکنان شهر فعالیت می‌کنند و آمار دقیقی از آنها نیست را اضافه کرد. همچنین ظرفیت فنی سفال لالجین و تنوع و کیفیت محصولات آن دلیل دیگر این انتخاب بود، چرا که شهرهای دیگری هم در کشور به تولید سفال مشغولند اما آنها ظرافت و ظرفیت فنی سفال‌های لالجین ندارند.»

حسینی‌پور در پاسخ به تغییرات زیرساختی شهر و حمایت‌های مسئولان از این جریان هم گفت: «در همان سالی که لالجین جهانی شد، یک میلیارد و ۴۰۰ میلیون برای جهانی شدنش هزینه شد، اما فقط مبلغ اندکی از این مقدار توسط اداره میراث فرهنگی و استانداردی برگردانده شد و در سال ۹۷ نیز، قرار بود یک میلیارد برای پیاده‌راه‌سازی شهرک سفال شهر از طریق اداره میراث فرهنگی اعطا شود که فقط ۵۰۰ میلیون از این مقدار پرداخت شد و اگر این پروژه انجام شود، رونق بهتری را در زمینه گردشگری شاهد خواهیم بود. با این حال در یک و نیم سال گذشته و با تغییر شهردار، در زمینه رسیدگی به وضع شهری رشد بهتری نسبت به همه سال‌های پیشین داشتیم. همچنین یقافی بودن شهر لالجین یکی دیگر از دلایلی است که افراد کمتر به سرمایه‌گذاری می‌پردازند و بیشتر نگاه‌ها به حمایت‌های دولتی است.»

فقط یک‌سال تا پایان مهلت دوره جهانی شدن

در ادامه و با مطرح کردن این سوال که با پایان یک سال باقی‌مانده دوره امکان سلب عنوان جهانی شدن شهر هست، افزود: «بله این مساله مطرح است که با پایان این مهلت و بازبینی دوباره داوران و عدم تحقق انتظارات آنها امکان سلب این امتیاز وجود داشته باشد. ساختمان دبیرخانه شهر جهانی لالجین با گذشت سه سال همچنان تکمیل نشده، در صورتی که باید در همان سال اول ساخت آن به پایان می‌رسید و خیلی از اتفاقات دیگر که به‌کندی در حال اجرا هستند و همگی می‌توانند در روند بررسی و بازبینی دوباره داوران، باعث عدم تمدید و پس‌گرفتن این عنوان از شهر شوند.»

در کم‌توجهی هم لالجین تنها نیست

یک سال قبل یعنی سال ۱۸ ۲۰ نیز شهر همدان به‌عنوان پایتخت گردشگری کشورهای آسیایی انتخاب شد، انتخاب دیگری که درست مثل جهانی شدن لالجین امیدهای زیادی را برپای رونق شهر و استان مان زنده کرد. اما با این وجود خود همدان هم در این یک‌ساله و با وجود رسیدگی بیشتر، هنوز نتوانسته به جایگاه واقعی خود در زمینه گردشگری و اشتغال برسد. حال باید دید در دیگر شهرها و روستاهای جهانی‌مان چه می‌گذرد؟ آیا آنها هم مثل لالجین با تبلیغات کمی که برای آشنا کردن‌شان به مردم انجام می‌شود، در مسیر هستند که لالجین قرار دارد؟ یا در وضعیت بهتری قرار دارند؟ پاسخ این سوال‌ها را نمی‌توان با قطعیت جواب داد، اما با نگاهی به نام این شهرها و روستاهای محروم و البته کمتر شنیده شدن نام بعضی از آنها، می‌توان گفت آنها هم در وضعیت مشابهی هستند و جز چند نام‌آشنایشان مثل مشهد، اصفهان و تبریز، مابقی نیاز به حمایت‌ها و تبلیغات بیشتری دارند.

لالجین تنها شهر جهانی ایران نیست

لالجین، شهری است حدود ۲۰ کیلومتری شمال غرب شهر همدان، که از گذشته به خاطر صنعت سفال و سرامیک معروف بوده و اکثر مردم آن نیز شغل و حرفه اصلی‌شان سفالگری است. این شهر علاوه بر اینکه پایتخت سفال و سرامیک ایران بود، در تیر ۹۵ و با ثبت جهانی آن در شورای جهانی صنایع دستی، به‌عنوان شهر جهانی سفال هم شناخته شد. اتفاقی که مختص لالجین نیست و به غیر آن هفت شهر و دو روستای کشورمان (تبریز، اصفهان، مشهد، سیرجان، آباده، میبد، مریوان، کلپورگان و خراشاد) هم پیش‌تر و بعدتر از آن جهانی شدند. این جهانی کردن شهرها و روستاها، از سال ۲۰۱۴ از طریق شورای جهانی صنایع دستی صورت می‌گیرد که هر ساله شهرهایی که کاندیدای جهانی شدن در صنایع دستی خاصی هستند، توسط داوران ارزیابی شده و با تأیید آنها جهانی می‌شوند. بنابراین ایران با این تعداد شهر و روستای جهانی، در صدر قرار دارد و لالجین هم بین ۲۸ شهر ثبت‌شده کوچک‌ترین است.

جهانی‌شدنی که در حد اسم باقی‌ماند!

سه سال از جهانی شدن شهر می‌گذرد و فرصت خوبی بود که به لالجین بیاییم تا از مردم، فروشنده‌ها و کارگاه‌داران و گردشگرها در مورد پیامدهای این اتفاق از دید خودشان بپرسیم. از وضعیت صادرات بعد از جهانی شدن پرسیدم، اکثر فروشنده‌ها و تولیدکننده‌ها می‌گفتند تغییر آنچنانی در این مورد اتفاق نیفتاد و در زمینه صادرات کالاهای تزئینی رشد چندانی صورت نگرفت، اما با منع واردات کالاهای چین و همچنین بالا رفتن قیمت دلار و عدم توانایی آنها در وارد کردن سفال چینی، تا حدودی توانستند صادرات داشته باشند، اما این پیامد همین دو عامل بود و نه جهانی شدن شهر، البته آنها از اثرات مثبت واردات سفال‌های چینی هم گفتند که حضور این محصولات فضای خوبی برای رقابت پیش‌آورد و در این چند سال کیفیت و تنوع محصولات آنها هم بهتر از قبل شد. از حضور گردشگران داخلی و خارجی پرسیدم که می‌گفتند در این زمینه هم تبلیغات خوبی صورت نگرفت و گردشگری هم رونقی آن‌طور که باید نگرفت.

نیودار هم‌اصلا متی مناسب به‌شهر هم دلیل دیگر آنان برای کمبود حضور گردشگران در شهر بود. از مردم شهر هم درباره وضعیت شهری بعد از این اتفاق پرسیدم و باز هم جواب‌هایی که گرفت خوشایند نبود. آنهایی که گفتند روند رسیدگی به مبللمان شهری بسیار کند پیش می‌رود طوری که هنوز هتل‌های مخصوص و فضاهای سبز شهری برای استقبال از گردشگر به‌خصوص خارجی‌ها ساخته نشده و خیابان‌های بعضی کویچه‌ها هنوز آسفالت کشی نشده‌اند! در این بین فقط نظر گردشگرانی که در حال بازدید از مغازه‌ها و خرید سفال بودند تا حدودی بهتر بود و از هنر دست مردمان این بوم لذت برده بودند. از آنها می‌پرسیدم که آیا می‌دانستند لالجین شهری جهانی است و به اینجا آمده‌اند؟ عده‌ای جواب‌شان منفی



عطیه مرادی
روزنامه‌نگار