INTERNATIONAL RELATIONS RESEARCHES
Homepage: https://iisajournals.ir/
Iranian International Studies Association

Iran's Criminal Policy in Combating Money Laundering in Real Estate Transactions in Light of the Requirements of the Palermo Convention

Mojtaba Kazemian PhD Student, Department of Law, Karaj Branch, Islamic Azad University, Karaj, Iran. Email: mkazemian4443@gmail.com
Ayatollah Parvizi Fard *Corresponding Author*, Assistant Professor, Department of Law, Karaj Branch, Islamic Azad University, Karaj, Iran. Email: 3309793461@iau.ir
Hamid Bazrpach Associate Professor, Department of Law, Karaj Branch, Islamic Azad University, Karaj, Iran. Email: hamid.bazrpach@iau.ac.ir

Article Info
Article Type:
Reserch Article

Date received:
2026/06/04

Date approved:
2026/ 09/22

ABSTRACT

Money laundering through real estate transactions represents a significant challenge for criminal policy, owing to the high value of such assets, the complexity of contractual relationships, and the difficulty of tracing the origin of funds. This study aims to evaluate Iran's criminal policy in addressing this phenomenon by examining the status of "ordinary documents" (unregistered private contracts) and the requirements set forth by the United Nations Convention against Transnational Organized Crime (the Palermo Convention). Employing a descriptive-analytical methodology, the research reviews relevant laws and regulations. The findings indicate that the mere existence of numerous regulations—covering anti-money laundering, the formal registration of transactions, and the monitoring of financial flows—does not, in itself, guarantee an effective criminal policy. Rather, institutional coordination, information exchange, and the ability to trace ownership and the origin of funds are of fundamental importance. While "ordinary documents" do not inherently imply criminal activity, a lack of transparency and the inability to identify the "beneficial owner" can facilitate the concealment of proceeds derived from crime. The Palermo Convention emphasizes the criminalization of such acts, the prevention, detection, and seizure of criminal proceeds, and international cooperation. Consequently, enhancing the formal registration of transactions, verifying the beneficial owner, monitoring payments, and fostering coordination among responsible institutions are essential steps toward improving the efficacy of Iran's criminal policy in this domain..

Cite this Article: Kazemian, M., Parvizi Fard, A. & Bazrpach, H. (2026). Iran's Criminal Policy in Combating Money Laundering in Real Estate Transactions in Light of the Requirements of the Palermo Convention. *International Relations Researches*, *16*(2), 195–217. https://doi.org/10.22034/irr.2026.606260.2935

© Author(s)
Publisher: Iranian Association of International Studies
DOI: 10.22034/irr.2026.606260.2935

1. Introduction

Money laundering through real estate transactions constitutes one of the most challenging forms of financial crime due to the high value of immovable assets, the complexity of contractual arrangements, the involvement of multiple intermediaries, and the difficulties associated with identifying the ultimate beneficial owners and tracing the origins of funds. Unlike certain other forms of financial transactions, real estate acquisitions may provide opportunities for integrating illicit proceeds into the legitimate economy while simultaneously creating the appearance of lawful ownership and investment. Consequently, the real estate sector has become an important area of concern for national anti-money laundering policies and international criminal cooperation.

In Iran, the legal framework addressing money laundering, the registration of property transactions, and the supervision of financial flows has developed through various legislative and regulatory instruments. Nevertheless, the existence of multiple legal provisions does not necessarily guarantee effective prevention, detection, or prosecution of money laundering. A particularly important issue concerns the coexistence of officially registered instruments and informal documents (ordinary, non-official contracts) in property transactions. Although informal documents do not, in themselves, constitute evidence of criminal conduct, their use in circumstances characterized by insufficient transparency, inadequate verification of ownership, or limited financial traceability may create opportunities for concealing illicit proceeds and obscuring the identities of actual beneficiaries.

Against this background, the present study evaluates Iran's criminal policy toward money laundering through real estate transactions, with particular attention to the legal implications of informal documents and the requirements established by the United Nations Convention against Transnational Organized Crime (Palermo Convention). The central research question is how far Iran's existing legal and institutional arrangements are capable of preventing the use of real estate transactions for money laundering and to what extent alignment with the Palermo Convention can contribute to improving the effectiveness of national criminal policy.

2. Theoretical Approach

The theoretical framework of this research draws on the concept of criminal policy governance, particularly the relationship between criminalization, prevention, institutional coordination, financial transparency, and international cooperation. From this perspective, combating money laundering cannot be reduced to the adoption of criminal prohibitions or the imposition of penal sanctions. Rather, effective criminal policy requires an integrated system capable of identifying suspicious transactions, establishing the provenance of financial resources, determining actual ownership, collecting and exchanging relevant information, and ensuring the effective confiscation of criminal proceeds.

The study adopts an institutional and preventive understanding of anti-money laundering governance. Accordingly, the effectiveness of criminal policy depends not only on the substantive content of legislation but also on the capacity of responsible institutions to

implement legal requirements through coordinated procedures and accessible information systems. Transparency in property ownership, traceability of payments, and verification of beneficial ownership are therefore considered essential components of an effective preventive framework.

Within this theoretical perspective, informal documents are examined not as inherently criminal instruments but as legal and institutional phenomena whose implications depend on the degree of transparency and verifiability associated with their use. The central analytical distinction is between the legal recognition of private contractual arrangements and the potential misuse of insufficiently transparent transactions to conceal the origin of assets or the identity of their actual owners. This distinction makes it possible to evaluate the risks associated with informal documentation without automatically equating its use with money laundering.

The Palermo Convention provides the principal international normative framework for this analysis. Its provisions concerning the criminalization of money laundering, preventive measures, the identification and confiscation of criminal proceeds, and international cooperation establish relevant standards against which Iran's criminal policy can be assessed.

3. Methodology

This research employs a descriptive-analytical methodology based on documentary and legal analysis. The primary sources consist of relevant Iranian legislation, regulations governing anti-money laundering measures, provisions concerning the registration of real estate transactions, and the legal framework regulating financial supervision and the identification of suspicious transactions. The study also examines the relevant provisions of the Palermo Convention, particularly those addressing the criminalization of money laundering, preventive institutional arrangements, the identification and confiscation of proceeds of crime, and international cooperation.

The analytical process involves three interconnected stages. First, the domestic legal framework is examined to identify the principal legal mechanisms governing money laundering, property registration, and financial transparency. Second, the position of informal documents within the Iranian system of real estate transactions is analyzed, with particular emphasis on their implications for ownership verification, financial traceability, and the identification of beneficial owners. Third, the domestic framework is evaluated in light of the normative and institutional requirements of the Palermo Convention.

The research does not rely on quantitative datasets or empirical measurements of the volume of money laundering in the Iranian real estate market. Instead, its principal objective is to identify legal and institutional gaps and assess the structural conditions affecting the effectiveness of criminal policy.

4. Results and Discussion

The findings demonstrate that the principal challenge facing Iran's anti-money laundering policy in the real estate sector is not simply the absence of legal provisions, but rather the effectiveness of their implementation and the degree of coordination among the institutions

responsible for enforcing them. The existence of legislation addressing money laundering, property registration, and financial supervision represents an important foundation. However, the effectiveness of these mechanisms depends on whether relevant institutions can exchange information, identify suspicious transactions, verify ownership structures, and trace the financial resources used in property acquisitions.

One of the central findings concerns the role of informal documents in creating potential vulnerabilities within the real estate market. Such documents cannot automatically be classified as instruments of money laundering, nor does their existence necessarily indicate an unlawful transaction. Nevertheless, when transactions are conducted through arrangements that are insufficiently recorded, when the identity of the actual owner cannot be reliably established, or when the financial flows associated with the acquisition remain outside effective monitoring mechanisms, opportunities may emerge for concealing illicit proceeds. The distinction between the formal validity of a transaction and its transparency for anti-money laundering purposes is therefore of considerable importance. A transaction may generate contractual or property-related effects while simultaneously presenting difficulties for financial monitoring and criminal investigation.

Another important finding concerns the limitations of fragmented institutional supervision. Effective anti-money laundering governance requires the integration of property registration information with financial intelligence, tax information, and other relevant institutional databases, subject to appropriate legal safeguards. Without effective information exchange, suspicious transactions may remain undetected even where the necessary legal provisions formally exist. Similarly, the absence of reliable mechanisms for identifying beneficial ownership may allow individuals to conceal their economic interests behind intermediaries or complex contractual arrangements.

The analysis of the Palermo Convention highlights several essential requirements for improving Iran's criminal policy. These include the effective criminalization of money laundering, the adoption of preventive measures, the identification and tracing of criminal proceeds, the freezing and confiscation of assets derived from crime, and the development of mechanisms for international cooperation. These requirements indicate that anti-money laundering policy should operate across the entire process, from preventing the entry of illicit funds into the real estate market to identifying, investigating, and confiscating assets associated with criminal activity.

The findings further suggest that formal registration should be understood as an important instrument of transparency and traceability rather than as an isolated administrative objective. Registration systems can contribute to identifying the parties involved in transactions, establishing ownership histories, and facilitating the investigation of suspicious financial activities. However, registration alone cannot eliminate money laundering risks unless it is accompanied by effective verification of beneficial ownership, monitoring of payment channels, and institutional access to relevant information.

Accordingly, the effectiveness of Iran's criminal policy depends on moving beyond a predominantly legislation-oriented approach toward an integrated governance model

combining preventive regulation, financial supervision, institutional coordination, and effective criminal enforcement. Such an approach must also distinguish between legitimate private transactions and arrangements that are deliberately used to conceal criminal proceeds, thereby preventing excessive criminalization while strengthening the capacity to detect and prosecute financial crime.

5. Conclusions and Suggestions

The study concludes that the effectiveness of Iran's criminal policy against money laundering through real estate transactions depends less on the mere proliferation of legal provisions than on the coherence and operational capacity of the institutions responsible for implementing them. Informal documents, although not inherently criminal, may create vulnerabilities when they undermine transparency, impede the identification of actual owners, or make it difficult to trace the financial origins of property acquisitions. Consequently, the regulatory response should focus on reducing opportunities for concealment rather than treating the use of informal documents as an independent indication of criminality. In light of the Palermo Convention, the study proposes several measures to strengthen Iran's anti-money laundering framework. First, the registration and documentation of real estate transactions should be strengthened to ensure reliable records of ownership and transaction histories. Second, effective mechanisms should be established for identifying and verifying beneficial owners, particularly in transactions involving intermediaries or complex ownership arrangements. Third, financial supervision should be reinforced through systematic monitoring of payment channels and the identification of transactions inconsistent with the financial profiles of the parties involved. Fourth, institutional coordination and secure information exchange among property registration authorities, financial intelligence bodies, tax institutions, and law enforcement agencies should be improved. Fifth, mechanisms for tracing, freezing, and confiscating criminal proceeds should be made more effective. Finally, the development of international cooperation mechanisms should be pursued in accordance with applicable legal obligations and the relevant standards of the Palermo Convention.

Ultimately, the research argues that an effective anti-money laundering policy in the real estate sector requires an integrated framework in which legal registration, beneficial ownership transparency, financial traceability, institutional coordination, and criminal enforcement operate as complementary mechanisms. Strengthening these components can reduce the vulnerabilities associated with informal documentation and improve the capacity of Iran's criminal justice system to prevent, detect, and respond to money laundering through real estate transactions.

Keywords: Money Laundering; Criminal Policy; Palermo Convention.

.

پژوهش های روابط بین الملل
Homepage: https://iisajournals.ir/

سیاست جنایی ایران در مقابله با پول‌شویی در معاملات اموال غیرمنقول در پرتو الزامات کنوانسیون پالرمو

مجتبی کاظمیان دانشجوی دکتری گروه حقوق، واحد کرج، دانشگاه آزاد اسلامی، کرج، ایران. رایانامه: mkazemian4443@gmail.com
آیت‌الله پرویزی‌فرد استادیار گروه حقوق، واحد کرج، دانشگاه آزاد اسلامی، کرج، ایران. رایانامه: 3309793461@iau.ir
حمید بذرپاچ دانشیار گروه حقوق، واحد کرج، دانشگاه آزاد اسلامی، کرج، ایران. رایانامه: hamid.bazrpach@iau.ac.ir

درباره مقاله

نوع مقاله:
مقاله پژوهشی

کلیدواژه‌ها:
پول‌شویی،
سیاست جنایی،
اسناد عادی،
کنوانسیون پالرمو.

تاریخچه مقاله
تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۳/۱۴
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۶/۳۱

چکیده

پول‌شـــویی از طریق معاملات اموال غیرمنقول، به دلیل ارزش بالای دارایی‌ها، پیچیدگی روابط قراردادی و دشواری شناسایی منشأ وجوه، یکی از چالش‌های مهم سیاست جنایی اسـت. این پژوهش با هدف ارزیابی سـیاسـت جنایی ایران در مقابله با این پدیده، جایگاه اسـناد عادی و الزامات کنوانسـیون سـازمان ملل متحد برای مبارزه با جرائم سـازمان‌یافته فراملی (پالرمو) را بررسی می‌کند. روش پژوهش، توصـیفی‌ـــتحلیلی و مبتنی بر مطالعه قوانین و مقررات مرتبط است. یافته‌های پژوهش نشـان می‌دهد که وجود مقررات متعدد در زمینه مبارزه با پول‌شـــویی، ثبت رســـمی معاملات و نظارت بر جریان‌های مالی، به‌تنهایی تضـمین‌کننده اثربخشـی سـیاسـت جنایی نیسـت؛ بلکه هماهنگی نهادی، تبادل اطلاعات و امکان ردیابی مالکیت و منشـأ وجوه اهمیت اسـاسـی دارند. اسـناد عادی نیز، هرچند به‌خودی‌خود دلالتی بر وقوع جرم ندارند، در صورت فقدان شفافیت و امکان احراز مالک واقعی، ممکن اســـت زمینه پنهان‌ســـازی عواید مجرمانه را فراهم کنند. الزامات کنوانسیون پالرمو بر جرم‌انگاری، پیشگیری، شناسایی و توقیف عواید مجرمانه و همکاری بین‌المللی تأکید دارند. بر این اســـاس، تقویت ثبت‌پذیری معاملات، احراز ذی‌نفع واقعی، نظارت بر پرداخت‌ها و هماهنگی میان نهادهای مســـئول، از الزامات ارتقای کارآمدی سیاست جنایی ایران در این حوزه است.

استناد به این مقاله: کاظمیان، مجتبی، پرویزی فرد، آیت اله و بذرپاچ، حمید. (۱۴۰۵). سیاست جنایی ایران در مقابله با پول‌شویی در معاملات اموال غیرمنقول در پرتو الزامات کنوانسیون پالرمو. پژوهش های روابط بین الملل، ۱۶(۲)، ۱۹۵-۲۱۷. doi: 10.22034/irr.2026.606260.2935

© نویسنده(گان)
ناشر: **انجمن ایرانی روابط بین الملل**

مقدمه

پول‌شویی یکی از پیچیده‌ترین اشکال جرائم اقتصادی در جوامع معاصر است که آثار آن از حوزه اقتصاد فراتر می‌رود و سلامت نظام مالی، امنیت معاملات، اعتماد عمومی به نهادهای حاکمیتی و کارآمدی نظام عدالت کیفری را تحت تأثیر قرار می‌دهد. اهمیت این پدیده از آنجا ناشی می‌شود که مرتکبان جرائم منشأ، صرفاً به تحصیل عواید نامشروع بسنده نمی‌کنند، بلکه می‌کوشند با استفاده از سازوکارهای اقتصادی، حقوقی و مالی، منشأ غیرقانونی دارایی‌های خود را پنهان سازند و امکان بهره‌برداری ظاهراً مشروع از آن‌ها را فراهم کنند. در این میان، بازار اموال غیرمنقول به دلیل ارزش بالای دارایی‌ها، امکان انتقال مالکیت، قابلیت استفاده از واسطه‌های متعدد، پیچیدگی برخی روابط قراردادی و دشواری ارزیابی منشأ واقعی منابع مالی، از ظرفیت قابل توجهی برای ورود و تثبیت عواید حاصل از جرم برخوردار است. معاملات اموال غیرمنقول در حالت عادی یکی از فعالیت‌های مشروع و ضروری اقتصادی به شمار می‌روند. خریدوفروش زمین، خانه، واحدهای تجاری و سایر املاک، علاوه بر پاسخ‌گویی به نیازهای سکونتی و تولیدی، وسیله‌ای برای سرمایه‌گذاری و حفظ ارزش دارایی‌ها محسوب می‌شود. بااین‌حال، همین ویژگی‌ها ممکن است این بازار را به بستری برای پنهان‌سازی عواید مجرمانه تبدیل کند. هنگامی که وجوه حاصل از ارتشا، اختلاس، کلاهبرداری، قاچاق یا دیگر جرائم از طریق خرید ملک وارد چرخه معاملات می‌شوند، دارایی نامشروع می‌تواند در قالب مالکیتی ظاهراً عادی و قانونی ظاهر شود. افزایش ارزش ملک در گذر زمان، امکان اجاره‌دادن آن، فروش مجدد، انتقال به بستگان یا اشخاص حقوقی و استفاده از معاملات متوالی، از جمله عواملی هستند که ممکن است ردیابی منشأ واقعی دارایی را دشوار کنند.

در این زمینه، سیاست جنایی صرفاً به معنای تعیین مجازات برای مرتکبان پول‌شویی نیست، بلکه مجموعه‌ای از تدابیر تقنینی، قضایی، اجرایی، انتظامی و پیشگیرانه را دربرمی‌گیرد که با هدف کاهش فرصت‌های ارتکاب جرم، کشف جریان‌های مالی مشکوک، شناسایی ذی‌نفعان واقعی، توقیف و مصادره عواید مجرمانه و تضمین سلامت روابط اقتصادی طراحی می‌شوند. بنابراین، ارزیابی سیاست جنایی ایران در مقابله با پول‌شویی در بازار املاک مستلزم توجه هم‌زمان به قواعد جرم‌انگاری، سازوکارهای ثبت مالکیت، نظام احراز هویت، شفافیت پرداخت‌ها، نظارت بر واسطه‌های معاملاتی و کیفیت همکاری میان نهادهای مسئول است. کارآمدی این سیاست زمانی قابل دفاع خواهد بود که میان ابزارهای کیفری و سازوکارهای پیشگیرانه پیوندی منسجم برقرار شود. یکی از مسائل مهم در این حوزه، جایگاه اسناد

عادی در معاملات اموال غیرمنقول است. اسناد عادی، از جمله مبایعه‌نامه‌ها و توافق‌نامه‌های خصوصی، در بخش‌هایی از نظام معاملاتی ایران برای اثبات توافق طرفین، تعهد به انتقال ملک یا تنظیم روابط قراردادی مورد استفاده قرار گرفته‌اند. استفاده از این اسناد به‌خودی‌خود نشانه وقوع جرم نیست و نمی‌توان همه معاملات مبتنی بر اسناد عادی را مشکوک یا غیرقانونی تلقی کرد. در بسیاری از موارد، این اسناد بازتاب‌دهنده روابط واقعی و مشروع میان اشخاص هستند. مسئله اصلی هنگامی پدیدار می‌شود که فقدان شفافیت در ثبت معاملات، تعدد قراردادهای متوالی، عدم انطباق ارزش اعلام‌شده با ارزش واقعی، استفاده از اشخاص واسطه یا دشواری احراز مالکیت نهایی، امکان سوءاستفاده از این ابزارها را فراهم کند. از این منظر، باید میان اعتبار مدنی سند، قابلیت استناد آن در برابر اشخاص ثالث، آثار ثبتی معامله و نقش اطلاعات مندرج در آن در کشف جرم تمایز قائل شد. سندی که از حیث اثبات یک تعهد قراردادی واجد اهمیت است، لزوماً به معنای ثبت رسمی انتقال مالکیت نیست؛ همان‌گونه که ثبت رسمی یک انتقال نیز به‌تنهایی مشروعیت منشأ وجوه پرداختی یا فقدان قصد مجرمانه را اثبات نمی‌کند. سیاست جنایی مؤثر باید بتواند میان این ابعاد ارتباط برقرار کند و از تبدیل اختلافات مدنی به اتهامات کیفری، یا برعکس، از پوشیده‌ماندن رفتارهای مجرمانه در پوشش روابط قراردادی جلوگیری کند. اهمیت موضوع با توجه به الزامات بین‌المللی مقابله با جرائم سازمان‌یافته و پول‌شویی نیز افزایش می‌یابد. کنوانسیون سازمان ملل متحد برای مبارزه با جرائم سازمان‌یافته فراملی، معروف به کنوانسیون پالرمو، چارچوبی برای جرم‌انگاری رفتارهای مرتبط با پول‌شویی، اتخاذ تدابیر پیشگیرانه، شناسایی و توقیف عواید مجرمانه و گسترش همکاری‌های بین‌المللی فراهم می‌کند. این کنوانسیون مستقیماً نظام ثبت املاک کشورهای عضو را به یک الگوی واحد تبدیل نمی‌کند، اما الزامات آن درباره شفافیت مالی، شناسایی عواید جرم، همکاری میان نهادها و تعقیب جریان‌های مالی غیرقانونی، برای ارزیابی کارآمدی سازوکارهای داخلی مرتبط با معاملات ملکی اهمیت دارد.

در حقوق ایران نیز مقابله با پول‌شویی در چارچوب مجموعه‌ای از قوانین و مقررات انجام می‌شود. قانون مبارزه با پول‌شویی مصوب ۱۳۸۶ و اصلاحات سال ۱۳۹۷، قانون مبارزه با تأمین مالی تروریسم، مقررات ناظر بر شناسایی مشتریان و گزارش معاملات مشکوک، قواعد مربوط به ثبت اسناد و املاک و قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، هر یک از زاویه‌ای بر این موضوع اثر می‌گذارند. بااین‌حال، وجود مقررات متعدد لزوماً به معنای شکل‌گیری سیاستی منسجم و اثربخش نیست. مسئله تعیین‌کننده، نحوه ارتباط این مقررات، قابلیت اجرای آن‌ها، کیفیت تبادل اطلاعات و توانایی

نهادهای مسئول در تبدیل داده‌های معاملاتی به شواهد معتبر برای پیشگیری و کشف جرم است. پرسش محوری این مقاله آن است که سیاست جنایی ایران در مقابله با پول‌شویی از طریق معاملات اموال غیرمنقول تا چه اندازه توانسته است میان جرم‌انگاری، شفافیت مالکیت، نظارت بر گردش مالی و تنظیم جایگاه اسناد عادی هماهنگی ایجاد کند و الزامات کنوانسیون پالرمو چه معیارهایی برای ارزیابی و اصلاح این سیاست در اختیار قرار می‌دهد. فرض اصلی آن است که مقابله مؤثر با پول‌شویی در بازار املاک، صرفاً از طریق تشدید مجازات یا محدودکردن شکلی اسناد عادی تحقق نمی‌یابد، بلکه به ایجاد زنجیره‌ای قابل اتکا از اطلاعات درباره هویت طرفین، مالک واقعی، منشأ وجوه، ارزش معامله و انتقالات بعدی وابسته است. هر اندازه این زنجیره گسسته‌تر باشد، امکان پنهان‌سازی دارایی‌های نامشروع افزایش می‌یابد. برای بررسی این مسئله، ابتدا مفهوم پول‌شویی در معاملات املاک و ویژگی‌های این بازار به‌عنوان بستر ارتکاب جرم تبیین می‌شود. سپس چارچوب حقوقی و سیاست جنایی ایران مورد تحلیل قرار می‌گیرد و جایگاه اسناد عادی در ایجاد فرصت‌های احتمالی برای پنهان‌سازی مالکیت یا منشأ دارایی بررسی می‌شود. در ادامه، الزامات کنوانسیون پالرمو و نسبت آن‌ها با سازوکارهای داخلی تحلیل خواهد شد. در پایان نیز کاستی‌های سیاست موجود و راهکارهای تقویت پیشگیری، کشف، تعقیب و بازیابی عواید مجرمانه مورد بحث قرار می‌گیرد.

۱. مفهوم پول‌شویی و ویژگی‌های معاملات اموال غیرمنقول به‌عنوان بستر ارتکاب جرم

پول‌شویی را می‌توان فرایندی دانست که از طریق آن، مرتکب می‌کوشد منشأ مجرمانه عواید حاصل از فعالیت غیرقانونی را پنهان کند یا ظاهر مشروعی برای آن‌ها به وجود آورد. هدف این فرایند صرفاً انتقال پول از یک حساب به حساب دیگر نیست، بلکه ایجاد فاصله میان دارایی و جرم منشأ آن است؛ به‌گونه‌ای که استفاده از دارایی، انتقال آن یا بهره‌مندی از منافعش با ظاهری عادی و قانونی امکان‌پذیر شود. پول‌شویی ممکن است با استفاده از معاملات بانکی، شرکت‌های تجاری، قراردادهای خصوصی، خریدوفروش کالاهای ارزشمند، سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های اقتصادی یا معاملات املاک انجام گیرد. در تحلیل سنتی، فرایند پول‌شویی غالباً در سه مرحله توصیف می‌شود: ورود عواید مجرمانه به چرخه اقتصادی، ایجاد لایه‌های متعدد برای دشوارکردن ردیابی منشأ دارایی و ادغام مجدد دارایی در اقتصاد رسمی. این تقسیم‌بندی برای توضیح سازوکارهای متعارف پول‌شویی سودمند است، اما نباید آن را الگویی ثابت و ضروری برای همه پرونده‌ها دانست. در عمل، مراحل مزبور ممکن است هم‌زمان، ناقص یا با ترتیبی متفاوت رخ دهند. برای مثال، ممکن است شخصی با استفاده مستقیم از وجوه حاصل از

جرم، ملکی خریداری کند و سپس با اجاره‌دادن آن، درآمد ظاهراً مشروعی به دست آورد؛ بدون آنکه انتقالات مالی متعدد یا ساختار پیچیده‌ای از شرکت‌ها ایجاد کرده باشد(Unger, & Ferwerda, 2011: 76).

بازار املاک از چند ویژگی برخوردار است که آن را برای برخی اشکال پول‌شویی جذاب می‌کند. نخست، ارزش بالای هر معامله امکان تبدیل حجم قابل توجهی از وجوه به یک دارایی واحد را فراهم می‌آورد. دوم، ملک برخلاف بسیاری از کالاهای مصرفی، قابلیت نگهداری بلندمدت دارد و ممکن است در طول زمان ارزش آن افزایش یابد. سوم، مالک می‌تواند از دارایی خود برای سکونت، اجاره، فعالیت تجاری یا تضمین تعهدات مالی استفاده کند. چهارم، خریدوفروش مجدد ملک امکان ایجاد سابقه‌ای از معاملات ظاهراً مستقل را فراهم می‌سازد که در صورت ضعف نظارت، تشخیص ارتباط میان آن‌ها دشوار خواهد بود. البته این ویژگی‌ها به معنای آن نیست که بازار املاک ذاتاً مجرمانه یا همه معاملات بزرگ ملکی پرخطر هستند. خرید ملک با هدف حفظ ارزش سرمایه، تأمین مسکن یا کسب درآمد اجاره‌ای، فعالیتی مشروع است. تمایز میان رفتار مشروع و پول‌شویی باید بر اساس مجموعه‌ای از قرائن عینی و قابل بررسی صورت گیرد. منشأ نامتناسب وجوه، نبود توجیه اقتصادی برای معامله، استفاده از اشخاص فاقد توان مالی متناسب، اختلاف معنادار میان ارزش واقعی و مبلغ اعلام‌شده، پرداخت‌های غیرمتعارف و انتقال سریع دارایی میان اشخاص مرتبط، ممکن است ضرورت بررسی بیشتر را نشان دهند؛ اما هیچ‌یک از این نشانه‌ها به‌تنهایی و بدون ارزیابی سایر شرایط، اثبات‌کننده پول‌شویی نیست(Reuter & Truman, 2004: 8).

یکی از ویژگی‌های مهم پول‌شویی در معاملات ملکی، امکان جداسازی مالکیت ظاهری از کنترل اقتصادی واقعی است. شخصی ممکن است ملکی را به نام بستگان، شرکای تجاری، شرکت‌های واسطه یا اشخاص دیگری خریداری کند، درحالی‌که منابع مالی و منافع اقتصادی معامله به او تعلق داشته باشد. در چنین وضعیتی، شناسایی مالک ثبت‌شده برای کشف واقعیت کافی نیست. نهادهای مسئول باید بتوانند، در حدود اختیارات قانونی و با رعایت حقوق اشخاص، مشخص کنند چه کسی منابع مالی را تأمین کرده، چه کسی تصمیم نهایی درباره ملک را می‌گیرد و منافع حاصل از دارایی به چه شخصی می‌رسد. مفهوم «ذی‌نفع واقعی» در این زمینه اهمیت اساسی دارد. ذی‌نفع واقعی شخص حقیقی‌ای است که در نهایت مالک یا کنترل‌کننده دارایی یا طرف معامله است، حتی اگر نام او مستقیماً در سند یا قرارداد درج نشده باشد. وجود این مفهوم به‌ویژه در معاملاتی اهمیت دارد که از طریق اشخاص حقوقی، نمایندگان یا

واسطه‌ها انجام می‌شوند. بااین‌حال، تعیین ذی‌نفع واقعی نباید بر مبنای حدس یا صرف ارتباط خانوادگی انجام شود. معیارهای شناسایی باید روشن، قابل اثبات و متناسب با ماهیت معامله باشند. معاملات املاک همچنین از طریق ارزش‌گذاری و اعلام قیمت می‌توانند در معرض سوءاستفاده قرار گیرند. در یک معامله صوری ممکن است مبلغ قرارداد به‌گونه‌ای درج شود که جریان واقعی وجوه را منعکس نکند؛ یا پرداخت‌هایی خارج از سازوکارهای شفاف انجام شوند. در برخی موارد، قیمت اعلام‌شده کمتر از ارزش واقعی است و در موارد دیگر، افزایش غیرمتعارف مبلغ ممکن است برای توجیه انتقال وجوه یا ایجاد درآمد ساختگی به کار رود. بااین‌حال، اختلاف قیمت قراردادی و ارزش کارشناسی به‌تنهایی دلیل قطعی جرم نیست؛ زیرا شرایط ملک، موقعیت مکانی، فوریت فروش، وضعیت حقوقی و توافقات اقتصادی طرفین نیز بر قیمت اثر می‌گذارند(Gilmore, 2004: 15).

موضوع دیگر، امکان استفاده از معاملات متوالی برای ایجاد ظاهری مشروع است. ممکن است ملکی ابتدا با وجوه نامشروع خریداری شود، سپس به شخصی مرتبط انتقال یابد و پس از چند معامله دیگر، به فردی برسد که از منشأ اولیه دارایی آگاهی ندارد. هر انتقال می‌تواند لایه‌ای تازه به زنجیره مالکیت اضافه کند. در چنین وضعیتی، بررسی جداگانه هر قرارداد ممکن است ارتباط اقتصادی معاملات را آشکار نکند. شناسایی الگوهای تکرارشونده، ارتباط اشخاص، زمان‌بندی انتقال‌ها و مسیر پرداخت‌ها برای کشف واقعیت اهمیت پیدا می‌کند.

از نظر سیاست جنایی، باید میان جرم منشأ و جرم پول‌شویی نیز تفکیک قائل شد. جرم منشأ رفتاری است که عواید مورد نظر از آن حاصل شده است؛ برای مثال، ارتشا، اختلاس یا کلاهبرداری. پول‌شویی به رفتارهایی مربوط می‌شود که واجد عناصر قانونی مربوط به تحصیل، نگهداری، استفاده، تبدیل، انتقال یا پنهان‌سازی عواید مجرمانه هستند. این دو رفتار ممکن است به دست یک شخص یا اشخاص متفاوت انجام شوند. بنابراین، تعقیب پول‌شویی نباید لزوماً به شناسایی یا محکومیت قبلی شخصی واحد بابت جرم منشأ محدود شود، مگر آنکه قانون حاکم چنین شرطی مقرر کرده باشد. در مقابل، صرف نامتعارف‌بودن ثروت یا ناتوانی شخص در ارائه توضیح فوری نیز جایگزین اثبات عناصر قانونی جرم نخواهد بود. این تمایز برای معاملات املاک اهمیت ویژه‌ای دارد؛ زیرا ممکن است خریدار از منشأ مجرمانه وجوه آگاه باشد یا نباشد. ممکن است فروشنده صرفاً طرف یک معامله واقعی باشد و هیچ اطلاعی از منابع مالی خریدار نداشته باشد. ممکن است واسطه معامله نیز فقط وظایف متعارف حرفه‌ای خود را انجام دهد. در برابر، امکان دارد برخی اشخاص با آگاهی از منشأ غیرقانونی دارایی، عامدانه در

انتقال یا پنهان‌سازی آن مشارکت کنند. سیاست جنایی منصفانه باید این وضعیت‌ها را از یکدیگر تفکیک کند و مسئولیت کیفری را بر اساس رفتار، علم، قصد و سایر عناصر قانونی مربوط تعیین نماید(Stessens, 2000: 71). از منظر اقتصادی، پول‌شویی در بازار املاک می‌تواند پیامدهایی فراتر از پرونده‌های کیفری داشته باشد. ورود منابع نامشروع ممکن است قیمت‌ها را از شرایط بنیادی بازار جدا کند، رقابت میان خریداران را مختل سازد و دسترسی خانوارها به مسکن را دشوارتر کند. همچنین، هنگامی که دارایی‌های حاصل از جرم در بازار رسمی تثبیت می‌شوند، صاحبان آن‌ها ممکن است از مزایایی برخوردار شوند که برای فعالان اقتصادی قانون‌مدار در دسترس نیست. چنین وضعیتی اعتماد به عدالت اقتصادی و برابری در برابر قانون را تضعیف می‌کند.

بااین‌حال، نباید افزایش قیمت مسکن، تمرکز مالکیت یا رشد معاملات غیرمتعارف را به‌طور خودکار به پول‌شویی نسبت داد. این پدیده‌ها ممکن است تحت تأثیر تورم، محدودیت عرضه، انتظارات تورمی، سیاست‌های اعتباری، نوسانات ارزی و ساختار بازار زمین نیز شکل بگیرند. تحلیل دقیق سیاست جنایی مستلزم آن است که پول‌شویی به‌عنوان یک خطر مشخص بررسی شود و از تبدیل مسائل ساختاری بازار مسکن به اتهامات کیفری بدون شواهد کافی پرهیز گردد. ویژگی تعیین‌کننده معاملات ملکی از منظر مقابله با پول‌شویی، صرف ارزش بالای دارایی نیست، بلکه امکان ایجاد فاصله میان مالک ظاهری، کنترل‌کننده واقعی، منشأ وجوه و منافع اقتصادی معامله است. سیاست جنایی زمانی اثربخش خواهد بود که بتواند این فاصله را از طریق ثبت قابل اتکا، شفافیت مالی، احراز هویت، نظارت متناسب و دسترسی قانونی به اطلاعات کاهش دهد. در این چارچوب، جایگاه اسناد عادی را باید نه به‌عنوان علت مستقل پول‌شویی، بلکه به‌عنوان یکی از مؤلفه‌های نظام تولید، نگهداری و دسترسی به اطلاعات معاملاتی ارزیابی کرد(Boister, 2012: 123).

۳. چارچوب حقوقی و سیاست جنایی ایران در مقابله با پول‌شویی

سیاست جنایی ایران در مقابله با پول‌شویی از ترکیب قواعد ماهوی کیفری، مقررات پیشگیرانه، سازوکارهای نظارتی و قواعد مربوط به شناسایی و ثبت دارایی‌ها تشکیل شده است. این ساختار در طول زمان و در پاسخ به افزایش اهمیت جرائم اقتصادی و ضرورت هماهنگی بیشتر با معیارهای بین‌المللی توسعه یافته است. بااین‌حال، بررسی آن باید میان وجود قانونی قواعد، کیفیت طراحی نهادی و میزان اجرای مؤثر آن‌ها تمایز قائل شود. تصویب قانون به‌تنهایی تضمین نمی‌کند که جریان‌های مالی مشکوک شناسایی شوند، اطلاعات میان دستگاه‌ها به‌موقع مبادله شود یا عواید مجرمانه در دسترس

مرتکبان باقی نماند. قانون مبارزه با پول‌شویی مصوب ۱۳۸۶، چارچوب اولیه قانونی مقابله با این پدیده را در نظام حقوقی ایران ایجاد کرد. اصلاحات سال ۱۳۹۷ دامنه و ساختار این چارچوب را توسعه داد و مفاهیم و سازوکارهای مربوط به شناسایی عواید جرم، تکالیف اشخاص مشمول و نقش نهادهای مسئول را بازتنظیم کرد. اهمیت این قانون در آن است که پول‌شویی را صرفاً موضوعی مربوط به بانک‌ها یا نقل‌وانتقالات نقدی نمی‌داند، بلکه آن را در پیوند با عواید حاصل از جرائم و رفتارهایی قرار می‌دهد که می‌توانند منشأ یا پوشش جریان‌های مالی غیرقانونی باشند(Mirowski, 2022: 56).

در چارچوب این قانون، پول‌شویی به‌طور کلی با تحصیل، نگهداری، استفاده، تبدیل یا انتقال عواید حاصل از جرم و نیز رفتارهای ناظر بر پنهان‌کردن منشأ غیرقانونی، ماهیت، منبع، محل، نقل‌وانتقال یا مالکیت آن‌ها ارتباط دارد. تشخیص عنوان مجرمانه دقیق در هر پرونده، مستلزم مراجعه به متن معتبر قانون و بررسی عناصر قانونی رفتار مورد اتهام است. ازاین‌رو، نباید هر انتقال دارایی متعلق به شخصی که مرتکب جرم دیگری شده است، بدون احراز شرایط قانونی، پول‌شویی تلقی شود. وجود رابطه میان دارایی و جرم منشأ و نیز تحقق عناصر مقرر در قانون برای انتساب مسئولیت کیفری اهمیت اساسی دارد. قانون مبارزه با پول‌شویی در کنار جرم‌انگاری، به پیشگیری نیز توجه دارد. شناسایی مشتری، نگهداری سوابق، نظارت بر معاملات و گزارش موارد مشکوک از جمله ابزارهایی هستند که در نظام‌های مقابله با پول‌شویی به کار گرفته می‌شوند. فلسفه این تدابیر آن است که شناسایی جریان‌های غیرعادی مالی صرفاً به مرحله پس از وقوع جرم واگذار نشود. هر اندازه اطلاعات مربوط به هویت اشخاص، ماهیت رابطه اقتصادی و مسیر انتقال وجوه در زمان انجام معامله دقیق‌تر ثبت شود، امکان بررسی بعدی و بازسازی مسیر دارایی افزایش می‌یابد. بااین‌حال، پیشگیری مبتنی بر گزارش‌دهی زمانی مؤثر است که معیارهای تشخیص خطر روشن باشند و اشخاص مشمول بتوانند رفتارهای غیرمتعارف را از معاملات عادی تفکیک کنند. گزارش معاملات مشکوک نباید به سازوکاری برای انتقال مسئولیت بدون ارزیابی اولیه تبدیل شود. از سوی دیگر، ترس از مسئولیت یا فقدان آموزش ممکن است موجب شود نشانه‌های واقعی خطر نادیده گرفته شوند. ایجاد تعادل میان مسئولیت حرفه‌ای، حمایت قانونی از گزارش‌دهندگان با حسن نیت، محرمانگی اطلاعات و جلوگیری از گزارش‌دهی تبعیض‌آمیز، از الزامات کارآمدی این نظام است(Douglas & Layard, 2024: 87).

واحد اطلاعات مالی در این ساختار نقشی محوری در دریافت، تحلیل و ارجاع اطلاعات مالی مشکوک ایفا می‌کند. ارزش اطلاعات مالی صرفاً به حجم آن وابسته نیست، بلکه کیفیت، دقت، قابلیت پیوند با

داده‌های دیگر و امکان استفاده قانونی از آن اهمیت بیشتری دارد. اگر اطلاعات مربوط به معاملات ملکی، هویت طرفین، پرداخت‌های بانکی و مالکیت اشخاص حقوقی در سامانه‌های جداگانه و بدون امکان تبادل مؤثر نگهداری شوند، تحلیل یک الگوی پیچیده پول‌شویی دشوار خواهد بود. در مقابل، اتصال قانونی و کنترل‌شده داده‌ها می‌تواند به شناسایی ارتباط میان چند معامله ظاهراً مستقل کمک کند.

البته تبادل داده‌ها باید بر اساس مجوزهای قانونی، اهداف مشخص و تضمین‌های لازم برای حفاظت از اطلاعات انجام گیرد. شفافیت مالی به معنای دسترسی نامحدود همه نهادها یا اشخاص به اطلاعات خصوصی شهروندان نیست. جمع‌آوری داده‌های بیش از حد ضروری، نگهداری نامحدود اطلاعات یا استفاده از آن‌ها برای اهداف نامرتبط می‌تواند به حقوق اشخاص لطمه بزند. بنابراین، سیاست جنایی مؤثر باید میان ضرورت کشف جرم و اصل تناسب در پردازش اطلاعات تعادل برقرار سازد. در بازار املاک، دفاتر مشاوران املاک، دفاتر اسناد رسمی، بانک‌ها، نهادهای ثبت‌کننده مالکیت و دستگاه‌های مالیاتی می‌توانند در نقاط مختلف زنجیره اطلاعاتی قرار گیرند. بااین‌حال، وظایف و مسئولیت‌های هر یک یکسان نیست. بانک در موقعیت شناسایی مسیر پرداخت و بررسی برخی رفتارهای مالی قرار دارد؛ دفتر اسناد رسمی وظایف مشخصی در تنظیم و ثبت رسمی اسناد دارد؛ مشاور املاک ممکن است اطلاعاتی درباره مذاکرات، طرفین و شرایط معامله در اختیار داشته باشد؛ و مرجع ثبت مالکیت می‌تواند اطلاعات ثبتی مرتبط با ملک را ارائه کند. سیاست کارآمد باید وظایف هر نهاد را متناسب با نقش واقعی آن تعریف کند و از ایجاد تکالیف مبهم یا غیرقابل اجرا بپرهیزد(Van Duyne, Harvey & Gelemerova, 2018: 27).

از سوی دیگر، قانون مبارزه با تأمین مالی تروریسم، هرچند با پول‌شویی ارتباط نهادی و عملی دارد، موضوع حقوقی مستقلی را نیز دنبال می‌کند. تأمین مالی تروریسم لزوماً به استفاده از وجوه حاصل از جرم محدود نیست و ممکن است منابع مالی با منشأ ظاهراً مشروع نیز در مسیر فعالیت‌های ممنوع به کار گرفته شوند. بنابراین، نباید همه قواعد مربوط به این دو حوزه را یکسان فرض کرد. بااین‌حال، سازوکارهای مشترکی مانند شناسایی اشخاص، ردیابی انتقالات، مسدودسازی دارایی‌ها در شرایط قانونی و همکاری میان نهادهای مسئول، امکان هماهنگی عملی میان آن‌ها را فراهم می‌کنند. یکی دیگر از اجزای سیاست جنایی ایران، نظام ثبت رسمی اسناد و املاک است. ثبت رسمی از طریق ایجاد سابقه قابل اتکا درباره وضعیت حقوقی ملک و انتقالات آن، می‌تواند در کاهش اختلافات مالکیتی و تقویت امکان ردیابی دارایی نقش ایفا کند. بااین‌حال، ثبت رسمی انتقال به‌تنهایی همه ابعاد پول‌شویی را آشکار نمی‌سازد.

ممکن است معامله از حیث انتقال مالکیت به‌درستی ثبت شده باشد، اما منشأ وجوه پرداختی یا هویت شخصی که عملاً معامله را کنترل می‌کند، همچنان نیازمند بررسی باشد. در نتیجه، نظام ثبت املاک یکی از اجزای مهم سیاست ضدپول‌شویی است، نه جایگزین کامل نظارت مالی و تحقیقات کیفری. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول از این منظر اهمیت ویژه‌ای دارد. جهت‌گیری کلی این قانون، تقویت ثبت رسمی معاملات و کاهش اتکا به سازوکارهای غیررسمی در حوزه نقل‌وانتقال املاک است. اجرای آن می‌تواند به یکپارچگی بیشتر اطلاعات معاملاتی، کاهش تعارض‌های ثبتی و افزایش قابلیت پیگیری انتقالات کمک کند. بااین‌حال، آثار دقیق آن به مقررات اجرایی، زیرساخت‌های سامانه‌ای، نحوه اتصال نهادهای مسئول و ترتیبات زمانی مقرر در قانون وابسته است. ازاین‌رو، نمی‌توان صرف تصویب قانون را معادل حذف کامل معاملات غیررسمی یا تحقق خودکار شفافیت مالی دانست. نکته مهم آن است که سیاست جنایی باید از تبدیل ثبت رسمی به یک تشریفات صرف جلوگیری کند. اگر معامله‌ای به‌صورت رسمی ثبت شود، اما اطلاعات مربوط به منشأ وجوه، ذی‌نفع واقعی یا پرداخت‌های واقعی آن ثبت یا قابل دسترسی نباشد، بخشی از خطر پول‌شویی همچنان باقی می‌ماند. برعکس، اگر نظام ثبت بتواند داده‌های دقیق و استانداردی درباره طرفین و وضعیت معامله تولید کند و این داده‌ها در حدود قانون با اطلاعات مالی مرتبط شوند، امکان شناسایی رفتارهای پرخطر افزایش خواهد یافت. در سطح تعقیب کیفری، دسترسی به اطلاعات ثبت‌شده می‌تواند به اثبات ارتباط میان دارایی و جرم منشأ کمک کند. برای مثال، بررسی زمان تحصیل ملک، منابع مالی خرید، رابطه خریدار با مرتکب جرم منشأ و انتقالات بعدی ممکن است در کنار سایر ادله، تصویر دقیق‌تری از رفتار مورد بررسی ارائه دهد. بااین‌حال، سابقه ثبتی صرفاً یکی از اجزای پرونده است و ارزش اثباتی آن باید با توجه به موضوعی که اثبات می‌کند ارزیابی شود. سند رسمی می‌تواند درباره ثبت یک انتقال یا وضعیت ثبتی دلیل مهمی باشد، اما لزوماً علم و قصد مجرمانه اشخاص یا مشروعیت منابع مالی را اثبات نمی‌کند(Douglas & Layard, 2024: 93).

توقیف و مصادره عواید حاصل از جرم نیز بخش مهمی از سیاست جنایی است. اگر مرتکب بتواند دارایی ناشی از جرم را حفظ کند، مجازات شخصی ممکن است بدون از میان بردن منفعت اقتصادی جرم اجرا شود. در معاملات ملکی، شناسایی و توقیف دارایی‌های مرتبط با جرم باید به‌گونه‌ای انجام شود که امکان انتقال مجدد یا کاهش ارزش دارایی پیش از تصمیم نهایی محدود گردد. درعین‌حال، توقیف باید بر مبنای شرایط قانونی، ضرورت و تناسب صورت گیرد و حقوق اشخاص ثالث با حسن

نیت، مالکان مشترک و دارندگان حقوق معتبر نادیده گرفته نشود. در مجموع، چارچوب قانونی ایران ابزارهایی برای جرم‌انگاری پول‌شویی، نظارت مالی، ثبت مالکیت و پیگیری عواید مجرمانه فراهم کرده است. چالش اصلی را باید در میزان انسجام این ابزارها، کیفیت اجرای آن‌ها و توانایی نظام حقوقی در پیوندزدن اطلاعات پراکنده جست‌وجو کرد. هرچه فاصله میان ثبت معامله، شناسایی منشأ وجوه و امکان دسترسی قانونی به اطلاعات بیشتر باشد، کارآمدی نظام کاهش می‌یابد. از این رو، اصلاح سیاست جنایی باید علاوه بر قواعد کیفری، به طراحی نهادی، زیرساخت اطلاعاتی، آموزش حرفه‌ای و تضمین حقوق اشخاص توجه کند(Ferwerda, 2009: 911).

۴. جایگاه اسناد عادی در معاملات املاک و نسبت آن‌ها با پول‌شویی

اسناد عادی در نظام حقوقی ایران، اسنادی هستند که بدون برخورداری از شرایط قانونی سند رسمی تنظیم می‌شوند. مبایعه‌نامه‌های خصوصی، توافق‌نامه‌های انتقال، رسیدهای پرداخت و برخی تعهدنامه‌ها می‌توانند در این دسته قرار گیرند. این اسناد در عمل برای انعکاس توافق طرفین، تعیین شرایط پرداخت، تعهد به انجام معامله یا ثبت توافق‌های مقدماتی مورد استفاده قرار گرفته‌اند. تحلیل نقش آن‌ها در پول‌شویی مستلزم آن است که از یکسان‌انگاری سند عادی با معامله غیرقانونی پرهیز شود. عادی‌بودن سند، به‌خودی‌خود نه منشأ مجرمانه وجوه را اثبات می‌کند و نه قصد پنهان‌سازی دارایی را نشان می‌دهد. در نظام حقوقی ایران باید میان سند عادی، قرارداد خصوصی، انتقال مالکیت و ثبت رسمی تفکیک قائل شد. قرارداد ممکن است برای طرفین تعهداتی ایجاد کند، اما آثار آن در برابر اشخاص ثالث یا نسبت آن با تشریفات ثبتی تابع قواعد قانونی مربوط است. به همین دلیل، هر مبایعه‌نامه عادی را نمی‌توان بدون توجه به زمان تنظیم، وضعیت ملک، مقررات لازم‌الاجرا و شرایط خاص معامله از نظر آثار مالکیتی یکسان ارزیابی کرد. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نیز ترتیبات و آثار خاصی برای ثبت معاملات مقرر کرده است که باید بر اساس مفاد قانون و زمان اجرای مقررات مربوط بررسی شود. (Schneider & Windischbauer, 2008: 401). اهمیت اسناد عادی در بحث پول‌شویی بیشتر به کیفیت اطلاعاتی مربوط می‌شود که تولید یا حفظ می‌کنند. یک قرارداد خصوصی ممکن است اطلاعات مفیدی درباره هویت طرفین، مبلغ توافق‌شده، شیوه پرداخت، زمان معامله و تعهدات متقابل دربرداشته باشد. اگر این اطلاعات دقیق، قابل بررسی و با سایر اسناد سازگار باشند، می‌توانند به بازسازی واقعیت اقتصادی معامله کمک کنند. اما اگر قرارداد خارج از سازوکارهای قابل پیگیری تنظیم شود، نسخه‌های متعدد و متفاوتی از آن وجود داشته باشد یا مبلغ مندرج با جریان واقعی وجوه انطباق نداشته باشد، بررسی معامله

دشوارتر خواهد شد. یکی از خطرهای احتمالی، استفاده از قراردادهای متعدد برای ایجاد ظاهرهای متفاوت از یک معامله واحد است. ممکن است طرفین در مقاطع مختلف اسنادی با مبالغ یا تاریخ‌های متفاوت تنظیم کنند یا تعهدات واقعی را در نوشته‌ای غیر از سندی که به مراجع رسمی ارائه می‌شود درج نمایند. در چنین وضعیتی، تشخیص مبلغ واقعی، زمان دقیق توافق و رابطه میان پرداخت‌ها و انتقال دارایی پیچیده می‌شود. بااین‌حال، وجود اختلاف میان نسخه‌های اسناد لزوماً نشان‌دهنده پول‌شویی نیست و ممکن است ناشی از تغییر شرایط قرارداد، اشتباه، فسخ یا توافق تکمیلی باشد. ارزیابی کیفری باید بر مجموعه شواهد و عناصر قانونی استوار باشد(Halliday, Levi & Reuter, 2014: 38).

خطر دیگر، امکان ایجاد سابقه معاملاتی صوری است. در این حالت، قرارداد ظاهری تنظیم می‌شود، بی‌آنکه انتقال واقعی دارایی یا پرداخت متناسب با آن رخ داده باشد. گاهی نیز معامله‌ای واقعی انجام می‌شود، اما بخشی از شرایط آن برای پنهان‌کردن مسیر وجوه یا هویت ذی‌نفع واقعی تحریف می‌شود. این وضعیت‌ها از نظر ماهیت و آثار حقوقی متفاوت‌اند. معامله صوری ممکن است در خدمت پنهان‌سازی دارایی قرار گیرد، اما برای اثبات پول‌شویی باید نشان داد رفتار انجام‌شده با عناصر قانونی جرم انطباق دارد و صرف صوری‌بودن قرارداد به‌تنهایی برای تحقق عنوان کیفری کافی نیست. در معاملات متوالی، اسناد عادی ممکن است زنجیره‌ای از انتقالات را ایجاد کنند که پیوند میان دارایی و مالک واقعی را مبهم سازد. برای مثال، شخصی با منابع مالی نامشروع ملکی را خریداری می‌کند، سپس قراردادهایی میان بستگان یا شرکای خود تنظیم می‌شود و در نهایت، ملک به نام فردی ثبت می‌گردد که ظاهراً ارتباطی با جرم منشأ ندارد. اگر اطلاعات مربوط به این قراردادها در نظامی یکپارچه ثبت نشود، بازسازی مسیر دارایی به بررسی جداگانه اسناد، اظهارات اشخاص و داده‌های مالی وابسته خواهد بود. در مقابل، ثبت منظم و قابل تطبیق اطلاعات می‌تواند کشف ارتباط میان انتقالات را تسهیل کند(Mirowski, 2022: 136).

استفاده از اشخاص واسطه نیز از موضوعات مهم در این حوزه است. در برخی معاملات، شخصی که نام او در قرارداد درج شده، تأمین‌کننده اصلی وجوه یا بهره‌بردار واقعی ملک نیست. ممکن است وی صرفاً به درخواست دیگری اقدام کرده باشد یا از واقعیت منابع مالی اطلاع نداشته باشد. در موارد دیگر، نام شخص واسطه عامدانه برای پنهان‌کردن مالکیت واقعی به کار گرفته می‌شود. تفاوت این وضعیت‌ها در عنصر علم و قصد، نقش فرد در معامله و شواهد مربوط به کنترل اقتصادی دارایی آشکار می‌شود. بنابراین، صرف خرید ملک به نام بستگان یا اشخاص مرتبط نمی‌تواند مبنای کافی برای انتساب جرم

باشد. یکی دیگر از زمینه‌های آسیب‌پذیری، پرداخت‌های خارج از سازوکارهای شفاف است. هنگامی که مبلغ مندرج در قرارداد با پرداخت واقعی انطباق ندارد یا بخشی از وجوه از مسیرهایی انتقال می‌یابد که به‌سادگی قابل ردیابی نیستند، امکان بررسی منشأ مالی کاهش پیدا می‌کند. این مسئله ممکن است در قراردادهای رسمی نیز رخ دهد؛ ازاین‌رو، نباید خطر پول‌شویی را صرفاً به اسناد عادی محدود کرد. معامله‌ای که به‌صورت رسمی ثبت شده اما با وجوهی دارای منشأ مجرمانه تأمین مالی شده است، همچنان ممکن است موضوع پول‌شویی باشد. در مقابل، قرارداد عادی‌ای که یک معامله واقعی با منابع مشروع را منعکس می‌کند، صرفاً به دلیل نوع سند نباید مشکوک تلقی شود(Bieler, 2023: 197). از منظر پیشگیری، ارزش اسناد عادی به امکان تطبیق آن‌ها با سایر داده‌ها وابسته است. اگر اطلاعات قرارداد، مشخصات ملک، هویت طرفین، مبلغ و نحوه پرداخت به‌صورت استاندارد ثبت شوند، می‌توان آن‌ها را با سوابق مالکیت و اطلاعات مالی مرتبط تطبیق داد. در مقابل، ثبت‌نشدن یا غیرقابل جست‌وجوبودن اطلاعات، موجب می‌شود که نهادهای مسئول برای بازسازی یک معامله به اسناد پراکنده و اظهارات اشخاص وابسته باشند. بنابراین، مسئله محوری در اصلاح نظام معاملاتی، نه صرفاً حذف یک نوع سند، بلکه ایجاد سابقه‌ای قابل اتکا و قابل پیگیری برای روابط اقتصادی مرتبط با ملک است. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در این زمینه می‌تواند نقش مهمی ایفا کند. جهت‌گیری آن در تقویت ثبت رسمی، ظرفیت کاهش ابهام درباره وضعیت حقوقی ملک و انتقالات آن را دارد. بااین‌حال، آثار این قانون باید با توجه به مقررات انتقالی، زمان‌بندی اجرای احکام، وضعیت اسناد پیشین و سازوکارهای پیش‌بینی‌شده برای ثبت ادعاها و معاملات بررسی شود. نمی‌توان فرض کرد که همه اسناد عادی موجود از لحظه تصویب قانون فاقد هرگونه اثر حقوقی شده‌اند یا همه معاملات پیشین بدون استثنا تابع یک قاعده واحد هستند. تعیین آثار هر سند به متن قانون و شرایط پرونده وابسته است. همچنین، باید میان کاهش اتکا به اسناد عادی و محروم‌کردن اشخاص از امکان اثبات حقوق مشروع خود تمایز گذاشت. در بسیاری از روابط حقوقی، اسناد خصوصی برای اثبات تعهدات، پرداخت‌ها یا توافق‌های مقدماتی اهمیت دارند. سیاست‌گذاری‌ای که بدون پیش‌بینی ترتیبات انتقالی روشن، دسترسی اشخاص به سازوکارهای ثبت یا امکان اثبات حقوق مکتسب را دشوار کند، ممکن است اختلافات حقوقی و هزینه‌های دادرسی را افزایش دهد. ازاین‌رو، اصلاح نظام ثبت باید با اطلاع‌رسانی عمومی، دسترسی مناسب به خدمات ثبتی، امکان اصلاح اشتباهات و سازوکارهای روشن حل اختلاف همراه شود(Douglas & Layard, 2024: 96).

از منظر عدالت کیفری، خطر مهم دیگری نیز وجود دارد: استفاده نادرست از معیارهای صوری برای تشخیص پول‌شویی. اگر هر معامله‌ای که در آن سند عادی وجود دارد یا مبلغ اعلامی آن با ارزیابی کارشناسی متفاوت است، به‌عنوان رفتار مجرمانه تلقی شود، اصل برائت و امنیت معاملات آسیب می‌بیند. در مقابل، اگر رسمی‌بودن سند به‌عنوان نشانه قطعی مشروعیت معامله در نظر گرفته شود، امکان سوءاستفاده از اسناد رسمی برای پوشاندن عواید مجرمانه افزایش می‌یابد. راه‌حل، جایگزین‌کردن یک فرض مطلق با فرضی دیگر نیست، بلکه طراحی نظامی است که بتواند خطر را بر اساس مجموعه‌ای از شاخص‌های عینی ارزیابی کند. در این چارچوب، شاخص‌های خطر باید نقش هشداردهنده داشته باشند، نه اینکه به‌تنهایی مبنای محکومیت کیفری قرار گیرند. برای نمونه، چند انتقال پیاپی در فاصله زمانی کوتاه، پرداخت‌های نامتناسب با توان مالی اعلام‌شده، استفاده مکرر از اشخاص واسطه، اختلاف‌های غیرقابل توضیح در اسناد یا نبود ارتباط روشن میان خریدار و ملک می‌توانند بررسی دقیق‌تر را توجیه کنند. اما نتیجه بررسی باید با شواهد مستقل درباره منشأ وجوه، رفتار اشخاص و قصد احتمالی آن‌ها تکمیل شود. نظام هشداردهی کارآمد، هم از نادیده‌گرفتن الگوهای پرخطر جلوگیری می‌کند و هم مانع آن می‌شود که نشانه‌های عمومی به‌جای دلیل کیفری به کار روند(Carbone Paternoster & Riccardi, 2025: 512). در نهایت، اسناد عادی را باید بخشی از مسئله گسترده‌تر شفافیت معاملات ملکی دانست. این اسناد ممکن است در شرایطی امکان پنهان‌سازی انتقالات یا ایجاد ظاهرهای قراردادی غیرواقعی را فراهم کنند، اما منشأ اصلی خطر، فقدان پیوند قابل اعتماد میان هویت اشخاص، کنترل واقعی دارایی، منابع مالی و سابقه انتقالات است. تقویت ثبت رسمی می‌تواند بخشی از این شکاف را کاهش دهد؛ بااین‌حال، بدون شفافیت مالی، نظارت بر ذی‌نفع واقعی، تبادل قانونی داده‌ها و توانایی ردیابی عواید جرم، همه ابعاد پول‌شویی برطرف نخواهند شد.

۵. الزامات کنوانسیون پالرمو و ارزیابی انطباق سیاست جنایی ایران

کنوانسیون سازمان ملل متحد برای مبارزه با جرائم سازمان‌یافته فراملی، موسوم به کنوانسیون پالرمو، از مهم‌ترین اسناد بین‌المللی در زمینه مقابله با جرائم سازمان‌یافته و عواید ناشی از آن‌هاست. این کنوانسیون با تأکید بر جرم‌انگاری رفتارهای مشخص، اتخاذ تدابیر پیشگیرانه، همکاری بین‌المللی و امکان شناسایی و توقیف عواید مجرمانه، چارچوبی برای تقویت پاسخ حقوقی دولت‌ها فراهم می‌کند. اهمیت آن برای معاملات املاک از این جهت است که پول‌شویی ممکن است از مرزهای یک کشور فراتر رود، از اشخاص و شرکت‌های متعدد استفاده کند و دارایی‌های حاصل از جرم را در بازارهای مختلف تثبیت

نماید. نخستین محور مهم کنوانسیون، جرم‌انگاری پول‌شویی است. ماده ۶ کنوانسیون، دولت‌های عضو را ملزم می‌کند مطابق اصول اساسی نظام حقوقی خود، رفتارهای مشخصی را که به تبدیل، انتقال، پنهان‌کردن یا پوشاندن ماهیت و منشأ غیرقانونی عواید جرم مربوط می‌شوند، جرم‌انگاری کنند. این ماده همچنین به اهمیت آگاهی از منشأ مجرمانه عواید و برخی رفتارهای مرتبط با مشارکت در فعالیت‌های پول‌شویی توجه دارد. در نتیجه، الگوی کنوانسیون بر این اصل استوار است که بهره‌گیری از معاملات اقتصادی برای پنهان‌کردن منشأ عواید جرم نباید از قلمرو پاسخ کیفری خارج بماند(Douglas & Layard, 2024: 97-99).

در معاملات املاک، این الزام به معنای آن نیست که هر خرید ملک با پولی که منشأ آن به‌طور کامل روشن نیست، الزاماً جرم پول‌شویی محسوب شود. آنچه اهمیت دارد، انطباق رفتار با عناصر قانونی مقرر در نظام داخلی و الزامات قابل اعمال کنوانسیون است. خرید، نگهداری یا انتقال ملک ممکن است در شرایطی با پول‌شویی ارتباط پیدا کند که عواید مجرمانه و رفتارهای واجد وصف کیفری مربوط احراز شوند. بنابراین، قانون‌گذار باید از یک‌سو رفتارهای اصلی پنهان‌سازی و تبدیل عواید مجرمانه را پوشش دهد و از سوی دیگر، مرزهای مسئولیت کیفری را به‌گونه‌ای روشن تعیین کند که معاملات مشروع تحت تأثیر تفسیرهای گسترده و نامحدود قرار نگیرند. ماده ۷ کنوانسیون بر تدابیر مقابله با پول‌شویی و تنظیم و نظارت بر نظام‌های مالی تأکید دارد. این ماده از جمله به ایجاد نظام نظارتی داخلی، همکاری و تبادل اطلاعات میان مراجع مسئول، شناسایی مشتریان، نگهداری سوابق و گزارش معاملات مشکوک توجه می‌کند. هرچند محور اصلی برخی از این الزامات نظام مالی است، منطق آن‌ها برای معاملات ملکی نیز اهمیت دارد؛ زیرا خرید املاک ممکن است از طریق بانک‌ها تأمین مالی شود، از واسطه‌های حرفه‌ای استفاده کند یا در قالب ساختارهای حقوقی پیچیده انجام گیرد. تطبیق این رویکرد با بازار املاک مستلزم آن است که خطرهای خاص این بازار به‌درستی شناسایی شوند. سازوکارهای بانکی ممکن است بخشی از پرداخت‌ها را ثبت کنند، اما اطلاعات مربوط به مالک واقعی، ماهیت اقتصادی معامله و ارتباط اشخاص با یکدیگر در منابع دیگری قرار داشته باشد. بنابراین، اجرای مؤثر تدابیر پیشگیرانه نیازمند همکاری قانونی میان نهادهای مالی، ثبت‌کنندگان معاملات، مراجع ثبتی و دستگاه‌های مسئول تحقیقات کیفری است. درعین‌حال، نمی‌توان از ماده ۷ نتیجه گرفت که کنوانسیون همه دولت‌ها را ملزم کرده است دقیقاً یک الگوی واحد برای نظارت بر مشاوران املاک یا ثبت معاملات انتخاب کنند. دولت‌ها در چارچوب تعهدات کنوانسیون و اصول نظام حقوقی خود، درباره شیوه‌های اجرایی تصمیم می‌گیرند(Carbone

Paternoster & Riccardi, 2025: 509). از این منظر، یکی از معیارهای ارزیابی سیاست جنایی ایران، وجود پیوند مؤثر میان اطلاعات مالی و اطلاعات مالکیت است. اگر بانک‌ها بتوانند پرداخت‌های غیرعادی را شناسایی کنند، اما دسترسی قانونی و به‌موقع به اطلاعات مربوط به ملک و طرفین معامله وجود نداشته باشد، ارزیابی خطر ناقص خواهد ماند. همچنین، اگر سوابق مالکیت در دسترس باشند، اما اطلاعات مربوط به منابع مالی و ذی‌نفع واقعی به آن‌ها متصل نشوند، امکان تشخیص برخی الگوهای پیچیده پول‌شویی محدود می‌شود. بنابراین، هماهنگی نهادی و قابلیت تبادل داده‌ها یکی از مهم‌ترین معیارهای سنجش انطباق عملی با منطق پیشگیرانه کنوانسیون است. محور دوم، شناسایی و ردیابی عواید حاصل از جرم است. ماده ۱۲ کنوانسیون پالرمو به تدابیر مربوط به مصادره و ضبط عواید ناشی از جرائم مشمول کنوانسیون و اموال یا ابزارهای مرتبط با ارتکاب آن‌ها توجه دارد. این ماده، در چارچوب شرایط مقرر، بر امکان شناسایی، ردیابی، توقیف و مصادره عواید مجرمانه تأکید می‌کند. اهمیت این رویکرد آن است که پاسخ کیفری نباید صرفاً به مجازات شخص مرتکب محدود شود، بلکه باید امکان سلب منفعت اقتصادی حاصل از جرم نیز وجود داشته باشد. در معاملات ملکی، اجرای این رویکرد نیازمند قابلیت شناسایی دارایی و ارتباط آن با عواید مجرمانه است. اگر وجوه نامشروع به خرید زمین یا ساختمان تبدیل شوند، دارایی جدید ممکن است به‌عنوان موضوع بررسی و در صورت تحقق شرایط قانونی، توقیف یا مصادره قرار گیرد. بااین‌حال، تعیین وضعیت ملک باید با توجه به حقوق اشخاص ثالث، مالکیت مشترک، معاملات بعدی و قواعد داخلی مربوط انجام شود. مصادره نباید به ابزاری برای سلب حقوق اشخاصی تبدیل شود که بدون آگاهی و با اتکا به ظواهر معتبر وارد معامله شده‌اند، مگر آنکه شرایط قانونی خاصی برای تعرض به حقوق آنان وجود داشته باشد(Levi, & Soudijn, 2025: 126-131).

کنوانسیون همچنین به همکاری بین‌المللی در شناسایی، توقیف و مصادره عواید مجرمانه توجه دارد. این موضوع در پرونده‌هایی اهمیت می‌یابد که وجوه از یک کشور به کشور دیگر منتقل می‌شوند، ملک از طریق شرکت خارجی خریداری می‌شود یا ذی‌نفع واقعی در قلمرو قضایی دیگری قرار دارد. در چنین شرایطی، تحقیقات داخلی به‌تنهایی ممکن است برای کشف منشأ منابع یا شناسایی دارایی کافی نباشد. همکاری قضایی، تبادل اطلاعات و اجرای درخواست‌های قانونی دولت‌ها می‌تواند مسیر ردیابی دارایی را تکمیل کند. بااین‌حال، همکاری بین‌المللی تنها زمانی مؤثر خواهد بود که اطلاعات داخلی قابل اتکا باشند. اگر هویت طرفین معامله، سوابق انتقال ملک یا منابع مالی پرداخت‌ها به‌درستی ثبت نشده باشند، درخواست همکاری خارجی نیز ممکن است با کمبود اطلاعات مواجه شود. ازاین‌رو، شفافیت داخلی و

همکاری بین‌المللی دو سیاست جداگانه نیستند، بلکه مکمل یکدیگرند. تقویت ثبت رسمی و استانداردسازی داده‌های معاملاتی می‌تواند ظرفیت پیگیری دارایی‌هایی را افزایش دهد که ارتباط آن‌ها با پرونده‌های فرامرزی در مراحل بعدی آشکار می‌شود. ماده ۱۴ کنوانسیون به تعیین تکلیف و استرداد عواید مصادره‌شده در شرایط مقرر می‌پردازد. این ماده نشان می‌دهد که همکاری بین‌المللی در حوزه عواید جرم صرفاً به شناسایی و توقیف محدود نیست، بلکه نحوه تعیین تکلیف دارایی‌ها نیز اهمیت دارد. در پرونده‌های مرتبط با املاک، موضوع ممکن است پیچیده‌تر باشد؛ زیرا دارایی غیرمنقول در قلمرو یک کشور قرار دارد، اما منابع مالی، مرتکبان یا زیان‌دیدگان ممکن است به چند کشور مرتبط باشند. اجرای سازوکارهای مربوط باید بر پایه قواعد داخلی و تعهدات بین‌المللی قابل اعمال انجام شود(Levi, & Soudijn, 2025: 83).

محور دیگر کنوانسیون، مسئولیت اشخاص حقوقی است. ماده ۱۰ دولت‌های عضو را ملزم می‌کند در چارچوب اصول حقوقی خود، مسئولیت اشخاص حقوقی را برای مشارکت در جرائم مشمول کنوانسیون پیش‌بینی کنند. این مسئولیت می‌تواند، بسته به نظام حقوقی داخلی، کیفری، مدنی یا اداری باشد. اهمیت این حکم در بازار املاک آن است که برخی معاملات از طریق شرکت‌ها و ساختارهای سازمانی انجام می‌شوند و ممکن است رفتار مجرمانه در چارچوب فعالیت یک شخص حقوقی شکل بگیرد. در چنین وضعیتی، تمرکز صرف بر اشخاص حقیقی دخیل در معامله ممکن است برای پاسخ‌گویی کامل کافی نباشد. بااین‌حال، مسئولیت شخص حقوقی نباید به‌صورت خودکار از وقوع جرم توسط هر یک از کارکنان یا مدیران استنتاج شود. باید شرایط مقرر در قانون داخلی درباره انتساب رفتار، نقش ارکان سازمانی و رابطه جرم با فعالیت شخص حقوقی بررسی شود. همچنین، مسئولیت شخص حقوقی جایگزین مسئولیت اشخاص حقیقی نیست و ممکن است هر دو، در صورت تحقق شرایط قانونی، مطرح شوند. در سیاست مقابله با پول‌شویی، روشن‌بودن این معیارها می‌تواند انگیزه سازمان‌ها برای طراحی سازوکارهای نظارتی داخلی و کنترل معاملات پرخطر را افزایش دهد. کنوانسیون پالرمو همچنین در ماده ۱۳ چارچوبی برای همکاری بین‌المللی در زمینه مصادره فراهم می‌کند و در مواد دیگر به استرداد، معاضدت قضایی و همکاری‌های اجرایی می‌پردازد. این مجموعه احکام بر این نکته دلالت دارد که مبارزه با جرائم سازمان‌یافته فراملی، بدون سازوکارهای همکاری میان دولت‌ها ناقص خواهد بود. در زمینه املاک، چنین همکاری‌ای ممکن است برای شناسایی شرکت‌های واسطه، ردیابی انتقالات مالی، دریافت ادله و پیگیری اموال در خارج از قلمرو کشور ضرورت یابد(Zavoli, 2025: 27). با وجود این،

تحلیل تعهدات ایران باید از یک ملاحظه حقوقی مهم آغاز شود: وضعیت امضای کنوانسیون، تصویب یا الحاق، لازم‌الاجراشدن و دامنه تعهدات الزام‌آور آن برای ایران باید بر اساس اسناد رسمی و وضعیت حقوقی معتبر بررسی شود. صرف وجود کنوانسیون در نظام بین‌المللی به این معنا نیست که تمام مواد آن بدون توجه به وضعیت عضویت، حق شرط‌ها، اعلامیه‌ها و قواعد داخلی، مستقیماً برای ایران الزام‌آورند. ازاین‌رو، در ارزیابی دقیق حقوقی باید میان «الزامات کنوانسیون برای دولت‌های عضو» و «معیارهای بین‌المللی قابل استفاده برای اصلاح سیاست جنایی ایران» تفکیک قائل شد. در این مقاله، کنوانسیون پالرمو به‌عنوان چارچوبی تحلیلی برای سنجش کیفیت سیاست ضدپول‌شویی مورد توجه قرار می‌گیرد و هرگونه ادعای الزام حقوقی مستقیم باید با وضعیت معاهده‌ای ایران تطبیق داده شود. از منظر این چارچوب، می‌توان چند معیار برای ارزیابی سیاست جنایی ایران استخراج کرد. نخست، آیا جرم‌انگاری داخلی رفتارهای اصلی پول‌شویی و پنهان‌سازی عواید مجرمانه را به‌قدر کافی پوشش می‌دهد؟ دوم، آیا سازوکارهای پیشگیرانه امکان شناسایی معاملات پرخطر و ثبت اطلاعات ضروری را فراهم می‌کنند؟ سوم، آیا نهادهای مسئول می‌توانند در حدود قانون اطلاعات مالی و ثبتی را با یکدیگر مبادله کنند؟ چهارم، آیا نظام حقوقی امکان شناسایی، توقیف و مصادره عواید مجرمانه را همراه با رعایت حقوق اشخاص ثالث فراهم می‌کند؟ پنجم، آیا در پرونده‌های فرامرزی سازوکارهای لازم برای همکاری قضایی و تبادل اطلاعات وجود دارند؟ ششم، آیا اقدامات پیشگیرانه و کیفری به‌گونه‌ای اجرا می‌شوند که از معاملات مشروع و حقوق مالکیت اشخاص بی‌جهت جلوگیری نکنند؟ در پاسخ به این معیارها، نمی‌توان صرف وجود قوانین مبارزه با پول‌شویی و ثبت رسمی را نشانه انطباق کامل عملی دانست. انطباق مؤثر، افزون بر قواعد قانونی، به ظرفیت نهادی، آموزش کارکنان، کیفیت داده‌ها، سرعت پاسخ‌گویی، استقلال و کارآمدی تحقیقات و امکان استفاده از ادله در فرایند قضایی وابسته است. ممکن است قانون از نظر مفهومی جامع باشد، اما به دلیل نبود ارتباط میان سامانه‌ها یا ضعف در اجرای تکالیف، نتواند الگوهای پیچیده پول‌شویی را شناسایی کند. در مقابل، طراحی سازوکارهای ساده، استاندارد و قابل اجرا ممکن است در عمل تأثیر بیشتری از وضع تکالیف گسترده اما غیرقابل تحقق داشته باشد(Calderoni, 2023: 18). نسبت کنوانسیون پالرمو با اسناد عادی نیز باید از همین زاویه بررسی شود. کنوانسیون، دولت‌ها را به پذیرش یک شکل خاص از سند ملکی یا حذف عمومی اسناد عادی ملزم نمی‌کند. مسئله اصلی آن، قابلیت کشف جرم، شناسایی عواید، پیشگیری از پنهان‌سازی و امکان همکاری مؤثر است. بنابراین، اگر ثبت رسمی معاملات در ایران بتواند اطلاعات دقیق‌تر و قابل پیگیری‌تری ایجاد

کند، این اقدام می‌تواند با اهداف پیشگیرانه کنوانسیون همسو باشد؛ اما نمی‌توان ادعا کرد که حذف یا محدودسازی اسناد عادی به‌تنهایی تعهدی صریح و مستقل در متن کنوانسیون است. به همین ترتیب، رسمی‌بودن معامله نباید به‌عنوان تضمین قطعی مشروعیت منابع مالی تلقی شود. معامله‌ای ممکن است همه تشریفات ثبتی را رعایت کند، اما وجوه پرداختی آن از جرم منشأ حاصل شده باشند. در مقابل، یک سند عادی ممکن است معامله‌ای مشروع را منعکس کند، هرچند از منظر ثبت مالکیت یا قابلیت استناد، تابع محدودیت‌های قانونی باشد. معیار بین‌المللی مهم، توانایی نظام حقوقی در تشخیص منشأ عواید و ردیابی آن‌هاست، نه صرف دسته‌بندی صوری اسناد(Korejo, Rajamanickam, & Said, 2025: 730). بنابراین، کنوانسیون پالرمو برای سیاست جنایی ایران بیش از آنکه نسخه‌ای واحد برای سازمان‌دهی بازار املاک ارائه کند، مجموعه‌ای از معیارهای کارکردی در اختیار می‌گذارد: جرم‌انگاری روشن، پیشگیری مؤثر، شناسایی عواید، توقیف و مصادره قانونی، مسئولیت اشخاص حقوقی و همکاری بین‌المللی. سنجش سیاست ایران باید بر اساس میزان تحقق این کارکردها صورت گیرد. این رویکرد از یک‌سو مانع تقلیل مبارزه با پول‌شویی به اصلاح شکلی اسناد می‌شود و از سوی دیگر، ضرورت پیوندزدن ثبت مالکیت با شفافیت مالی و پاسخ کیفری را آشکار می‌سازد.

نتیجه‌گیری

پول‌شویی در معاملات اموال غیرمنقول از جمله جرائمی است که مقابله با آن مستلزم پیوند میان سیاست کیفری، شفافیت مالی، نظام ثبت مالکیت و سازوکارهای نظارتی است. ویژگی‌هایی مانند ارزش بالای املاک، امکان انتقال مکرر دارایی، استفاده از واسطه‌ها و قابلیت جداسازی مالکیت ظاهری از کنترل اقتصادی واقعی، ممکن است این بازار را به بستری برای پنهان‌سازی عواید مجرمانه تبدیل کنند. بااین‌حال، این ویژگی‌ها به‌خودی‌خود نشان‌دهنده وقوع پول‌شویی نیستند و تشخیص رفتار مجرمانه باید بر اساس عناصر قانونی و شواهد معتبر صورت گیرد. بررسی چارچوب حقوقی ایران نشان می‌دهد که قوانین مبارزه با پول‌شویی و مقررات مربوط به ثبت معاملات اموال غیرمنقول، ابزارهای مهمی برای پیشگیری و مقابله با این پدیده فراهم کرده‌اند. با وجود این، کارآمدی این ابزارها صرفاً به وجود قواعد قانونی وابسته نیست، بلکه به نحوه اجرای آن‌ها، کیفیت اطلاعات ثبت‌شده، امکان تبادل قانونی داده‌ها و توانایی نهادهای مسئول در شناسایی و ردیابی عواید مجرمانه بستگی دارد. پراکندگی اطلاعات، ضعف در شناسایی ذی‌نفع واقعی و فقدان ارتباط مؤثر میان سوابق مالکیت و جریان‌های مالی می‌توانند اثربخشی سیاست جنایی را کاهش دهند. در این میان، اسناد عادی جایگاهی مهم اما غیرمطلق دارند. استفاده از

سند عادی به‌خودی‌خود دلیل وقوع پول‌شویی نیست و نمی‌توان همه معاملات مبتنی بر این اسناد را غیرقانونی تلقی کرد. مسئله اصلی، امکان ایجاد ابهام در هویت طرفین، مبلغ واقعی معامله، مسیر پرداخت‌ها و زنجیره انتقال مالکیت است. از سوی دیگر، رسمی‌بودن سند نیز به‌تنهایی مشروعیت منابع مالی را اثبات نمی‌کند. بنابراین، سیاست جنایی نباید به تقابل ساده میان سند عادی و سند رسمی محدود شود، بلکه باید قابلیت اعتماد اطلاعات و امکان ردیابی ارتباط میان دارایی، مالک واقعی و منشأ وجوه را معیار اصلی قرار دهد. کنوانسیون پالرمو نیز از طریق تأکید بر جرم‌انگاری پول‌شویی، تدابیر پیشگیرانه، شناسایی و مصادره عواید مجرمانه، مسئولیت اشخاص حقوقی و همکاری بین‌المللی، چارچوبی برای ارزیابی کارآمدی سیاست‌های داخلی فراهم می‌کند. بااین‌حال، این کنوانسیون الگوی واحدی برای ثبت معاملات ملکی تعیین نکرده و حذف اسناد عادی را به‌عنوان تعهدی مستقل مقرر نساخته است. ازاین‌رو، انطباق سیاست جنایی با اهداف آن باید بر اساس کارکرد واقعی سازوکارهای پیشگیری، کشف، تعقیب و بازیابی عواید سنجیده شود. همچنین، هرگونه ادعای الزام حقوقی مستقیم کنوانسیون نسبت به ایران باید با وضعیت معاهده‌ای و تعهدات بین‌المللی قابل اعمال تطبیق داده شود.مقابله مؤثر با پول‌شویی در معاملات اموال غیرمنقول بیش از آنکه به تشدید مجازات‌ها یا حذف شکلی اسناد عادی وابسته باشد، به ایجاد زنجیره‌ای منسجم از اطلاعات قابل اتکا درباره هویت طرفین، مالکیت و کنترل واقعی، منشأ وجوه و انتقالات بعدی وابسته است. تقویت ثبت رسمی می‌تواند بخشی از شکاف‌های اطلاعاتی را کاهش دهد، اما بدون نظارت مالی مؤثر، تبادل قانونی داده‌ها و امکان شناسایی ذی‌نفع واقعی، به‌تنهایی برای مقابله با همه اشکال پول‌شویی کافی نخواهد بود. سیاست جنایی کارآمد در این حوزه باید سه هدف را هم‌زمان دنبال کند: کاهش فرصت‌های پنهان‌سازی عواید مجرمانه، افزایش توانایی نهادهای مسئول در کشف و بازیابی دارایی‌های نامشروع و حفاظت از حقوق مالکیت مشروع و امنیت معاملات. تحقق این اهداف مستلزم آن است که مسئولیت کیفری بر اساس عناصر قانونی و شواهد کافی احراز شود، اقدامات پیشگیرانه متناسب با سطح خطر باشند و اطلاعات اشخاص صرفاً در چارچوب قانون مورد استفاده قرار گیرند. تنها از طریق چنین رویکردی می‌توان میان شفافیت معاملاتی، اثربخشی مبارزه با پول‌شویی و تضمین حقوق شهروندان تعادل برقرار کرد.

References

Angélico, F., Mugellini, G., Zinnbauer, D., Villeneuve, J.-P., Cunha, M. A., Silitonga, M. S., Irwinda, V., et al. (2025). Real estate anti-money laundering in the Global South—Are the laws and policies covering the actors they should cover? Trends in Organized Crime, 28, 524–551. [https://doi.org/10.1007/s12117-025-09578-0](https://doi.org/10.1007/s12117-025-09578-0?utm_source=chatgpt.com)

Bieler, S. A. (2022). Peeking into the house of cards: Money laundering, luxury real estate, and the necessity of data verification for the Corporate Transparency Act's beneficial ownership registry. Fordham Journal of Corporate & Financial Law, 27(1), 193–?.

Boister, N. (2012). An Introduction to Transnational Criminal Law. Oxford University Press.

Calderoni, F. (2023). Article 6: Criminalization of the laundering of proceeds of crime. In A. Schloenhardt (Ed.), UN Convention against Transnational Organized Crime: A Commentary (pp. 73–86). Oxford University Press.

Carbone, C., Paternoster, C., & Riccardi, M. (2025). Ville lumière ou ville obscure? Assessing the secrecy of firms owning real estate properties in Paris. Trends in Organized Crime, 28, 498–523.

Cuéllar, M.-F. (2003). The tenuous relationship between the fight against money laundering and the disruption of criminal finance. Journal of Criminal Law and Criminology, 93(2–3), 311–466.

Douglas, S., & Layard, A. (2024). Ownership beneath: Transparency of land ownership in times of economic crime. Oxford Journal of Legal Studies, 44(1), 74–103. [https://doi.org/10.1093/ojls/gqad024](https://doi.org/10.1093/ojls/gqad024?utm_source=chatgpt.com)

Ferwerda, J. (2009). The economics of crime and money laundering: Does anti-money laundering policy reduce crime? Review of Law & Economics, 5(2), 903–929.

Gelemerova, L. (2011). The Anti-Money Laundering System in the European Union: Theoretical and Practical Issues. Springer.

Gilmore, W. C. (2004). Dirty Money: The Evolution of International Measures to Counter Money Laundering and the Financing of Terrorism (3rd ed.). Council of Europe Publishing.

Halliday, T. C., Levi, M., & Reuter, P. (2014). Global Surveillance of Dirty Money: Assessing Assessments of Regimes to Control Money-Laundering and Combat the Financing of Terrorism. Center on Law and Globalization.

Koch, M. (2023). Chancen und Grenzen der Geldwäscheprävention: Der Impact des Transparenzregisters auf die Bekämpfung der Geldwäsche sowie Präventionspotentiale des notariellen Berufsfeldes im Hochrisiko-Sektor Immobilien. Verlag Dr. Kovač.

Korejo, M. S., Rajamanickam, R., & Md. Said, M. H. (2021). The concept of money laundering: A quest for legal definition. Journal of Money Laundering Control, 24(4), 725–736. [https://doi.org/10.1108/JMLC-05-2020-0045](https://doi.org/10.1108/JMLC-05-2020-0045?utm_source=chatgpt.com)

Levi, M. (2002). Money laundering and its regulation. The Annals of the American Academy of Political and Social Science, 582, 181–194.

Levi, M., & Reuter, P. (2006). Money laundering. Crime and Justice, 34(1), 289–375.

Levi, M., & Soudijn, M. (2020). Understanding the laundering of organized crime money. In The Oxford Handbook of Organized Crime. Oxford University Press.

Masciandaro, D. (Ed.). (1999). Global Financial Crime: Terrorism, Money Laundering and Offshore Centres. Ashgate.
Mirowski, P. (2022). Money laundering through real estate investments: An introduction to the analysis of the phenomenon. Journal of Finance and Financial Law. [https://doi.org/10.18778/2391-6478.2.34.07](https://doi.org/10.18778/2391-6478.2.34.07?utm_source=chatgpt.com)
Mitsilegas, V. (2003). Money Laundering Counter-Measures in the European Union: A New Paradigm of Security Governance versus Fundamental Legal Principles. Kluwer Law International.
Nelen, H. (2008). Real estate and serious forms of crime. International Journal of Social Economics, 35(10), 751–762.
Oehrlein, N. F. (2025). Transparenz auf dem Immobiliensektor: Sanktionsdurchsetzung als treibende Kraft. Nomos. [https://doi.org/10.5771/9783748965015](https://doi.org/10.5771/9783748965015?utm_source=chatgpt.com)
Reuter, P. (2013). Are estimates of the volume of money laundering either feasible or useful? In Research Handbook on Money Laundering. Edward Elgar Publishing.
Reuter, P., & Greenfield, V. (2001). Measuring global drug markets. World Economics, 2(4), 159–173.
Reuter, P., & Truman, E. M. (2004). Chasing Dirty Money: The Fight Against Money Laundering. Peterson Institute for International Economics.
Ryder, N. (2012). Money Laundering—An Endless Cycle? A Comparative Analysis of the Anti-Money Laundering Policies in the United States of America, the United Kingdom, Australia and Canada. Routledge.
Ryder, N. (2015). The Financial War on Terrorism: A Review of Counter-Terrorist Financing Strategies Since 2001. Routledge.
Ryder, N. (Ed.). (2014). The Financial Crisis and White Collar Crime: Legislative and Policy Responses. Edward Elgar Publishing.
Schneider, F., & Windischbauer, U. (2008). Money laundering: Some facts. European Journal of Law and Economics, 26, 387–404.
Stessens, G. (2000). Money Laundering: A New International Law Enforcement Model. Cambridge University Press.
Unger, B. (2007). The Scale and Impacts of Money Laundering. Edward Elgar Publishing.
Unger, B., & Ferwerda, J. (2011). Money Laundering in the Real Estate Sector. Edward Elgar Publishing.
Unger, B., Ferwerda, J., Nelen, H., & Ritzen, L. (2011). Money Laundering in the Real Estate Sector: Suspicious Properties. Edward Elgar Publishing. [https://doi.org/10.4337/9781781000915](https://doi.org/10.4337/9781781000915?utm_source=chatgpt.com)
van Duyne, P. C., Harvey, J. H., & Gelemerova, L. (2018). The Critical Handbook of Money Laundering: Policy, Analysis and Myths. Palgrave Macmillan.
Zavoli, I. (2020). The use of cryptocurrencies in the UK real estate market: An assessment of money laundering risks. In Assets, Crimes and the State: Innovation in 21st Century Legal Responses. Routledge.

[https://doi.org/10.4324/9780429398834](https://doi.org/10.4324/9780429398834?utm_source=chatgpt.com)
Zavoli, I. (2025). Unrealised potential? Unexplained wealth orders, money laundering, and the UK real estate market. In F. Adeyemo & N. Ryder (Eds.), Unexplained Wealth and Financial Crime: A Global Perspective (pp. 26–51). Routledge. [https://doi.org/10.4324/9781003396086](https://doi.org/10.4324/9781003396086?utm_source=chatgpt.com)