Republic Of Iraq

CENTRAL BANK OF IRAQ

جمهورية العراق
البنك المركزي العراقي
دائرة مراقبة الصيرفة
قسم مراقبة المصارف الإسلامية
شعبة التعليمات والضوابط

NO : العدد : ١٠٩/٢/٩
Date : التاريخ : ٢٠٢٠/٢/١٨

إلى/ المصارف المجازة كافة-المدير المفوض-
م/ضوابط برنامج التمويل الإسلامي المجّمع(SIFP)

تحية طيبة...

إستناداً الى قرار مجلس إدارة هذا البنك المرقم بالعدد (٣١) لسنة ٢٠٢٠ نرفق لكم عبر الموقع الرسمي لهذا البنك الضوابط التنفيذية لبرنامج التمويل الإسلامي المجمّع **(SIFP)** مع ملحق ضوابط مسك حساب برنامج التمويل الإسلامي المجمّع **(SIFP ACCOUNT)** وضوابط مسك حساب ضمان التطوير العقاري **(ESCROW ACCOUNT)**.

للتفضل بالاطلاع والعمل بموجبه وقيامكم بإرسال المشاريع المقترحة لأدراجها ضمن (SIFP) من تاريخ نشر كتابنا على الموقع الرسمي لهذا البنك...مع التقدير.

علي محسن إسماعيل
المحافظ وكالةً
٢٠٢٠/٣/٥

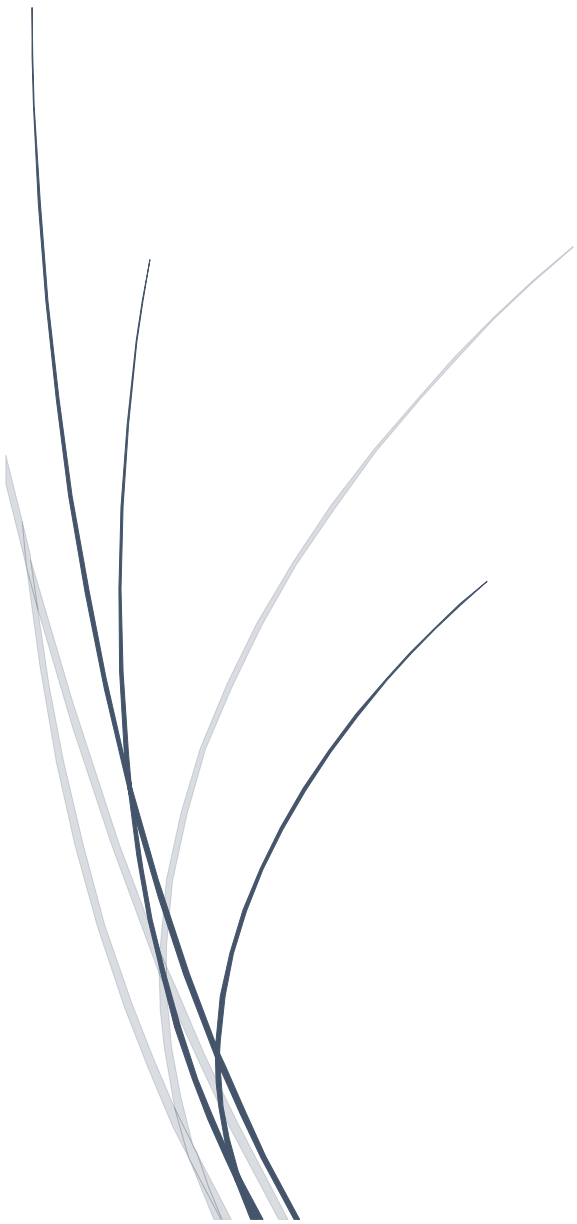
CBI Head Office :- Al- Rasheed St. Baghdad- Iraq
Tel: 8165171 Telephone Exchange With 4 Line
P.O Box: 64 Fax : 0096418166802
E-Mail : cbi@cbi.iq

مركز البنك : شارع الرشيد - بغداد - العراق
هاتف : ٨١٦٥١٧١ (بدالة مركزية ذات اربعة خطوط)
ص.ب:٦٤ فاكس ٠٠٩٦٤١٨١٦٦٨٠٢
البريد الالكتروني: cbi@cbi.iq

البنك المركزي العراقي
دائرة مراقبة الصيرفة
قسم مراقبة المصارف الإسلامية
شعبة التعليمات والضوابط

الضوابط التنفيذية والمبادئ الأساسية لبرنامج التمويل الإسلامي المجمّع مع ملحق ضوابط (SIFP ACCOUNT)& (ESCROW ACCOUNT)

2020



جدول المحتويات

ت	العنوان	رقم الصفحة
١	جدول المحتويات	أ
٢	مقدمة	١
٣	الضوابط التنفيذية لبرنامج التمويل الإسلامي المجمّع	٢-٧
٤	المبادئ الأساسية لبرنامج التمويل الإسلامي المجمّع	٨-١٠
٥	ضوابط مسك حساب برنامج التمويل الإسلامي المجمّع	١١-١٢
٦	ضوابط مسك حساب ضمان التطوير العقاري	١٣-١٥

مقـــدمـــة

يتبنى البنك المركزي العراقي استراتيجية جديدة للتمويل المصرفي يستهدف من خلالها تحقيق الشراكة بين المصارف التقليدية والإسلامية لتمويل مشاريع مشتركة حيث يتيح قانون المصارف الإسلامية رقم **(٤٣)** لسنة **٢٠١٥** ولوج الأخيرة الى الاستثمار في القطاع الحقيقي.

أتاحت المعايير الإسلامية الدولية ضمن المعيار رقم **(٢٤)** الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية **(AAOIFI)** مشاركة المصارف التقليدية مع المصارف الإسلامية في تمويل المشاريع المتوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية ومبادئها.

تستند هذه الاستراتيجية الى المزج بين اساسيات السياسة النقدية النوعية المتوافقة مع اقتصاديات السوق (المنهج الجديد والمتبنى من قبل دائرة مراقبة الصيرفة) وأساليب التمويل الإسلامي الجماعي لإنجاز مشاريع إنتاجية تسهم في خلق ملامح للتنمية الاقتصادية المحلية من خلال التمويل المصرفي الموجه عبر برنامج التمويل الإسلامي المجمّع **(SIFP)** لتحقيق هدف النمو كأحد أهداف السياسة النقدية استناداً الى المادة **(٣)** من قانون البنك المركزي العراقي رقم (**٥٦**) لسنة **٢٠٠٤**.

يوفر البنك المركزي العراقي إطاراً إشرافياً لضمان نجاح هذه الاستراتيجية ويدعم تحقيق الإفصاح المحاسبي للمشاريع من قبل القطاع المصرفي، ويأخذ على عاتقه متابعة التزام المصارف المشاركة في تمويل المشاريع المقترحة، فضلاً عن توفير مجموعة من الحوافز تهدف الى نجاح واستمرارية تلك المشاريع.

وفي إطار تنفيذ هذه الاستراتيجية تم إعداد هذه الضوابط لتحقيق شراكة مستمرة بين المصارف التقليدية والإسلامية وفقاً للمعايير الإسلامية الدولية ومتطلبات الحالة الراهنة للاقتصاد المحلي وفي إطار منهج السياسة النقدية النوعية المتوافقة مع اقتصاديات السوق، وتتكون هذه الضوابط من أربع محاور متكاملة تعد جزء واحد لا يتجزأ في إطار هذه الوثيقة:-

المحور الأول: الضوابط التنفيذية لبرنامج التمويل الإسلامي المجمّع.

المحور الثاني: المبادئ الأساسية لبرنامج التمويل الإسلامي المجمّع.

المحور الثالث: ضوابط مسك حساب برنامج التمويل الإسلامي المجمّع.

المحور الرابع: ضوابط مسك حساب ضمان التطوير العقاري.

المحور الاول: الضوابط التنفيذية لبرنامج التمويل الإسلامي المجمّع (SIFP)

المحور الاول: الضوابط التنفيذية لبرنامج التمويل الإسلامي المجمّع (SIFP)

اولاً: <u>التعاريف والمصطلحات</u>

١ - مفهوم التمويل الاسلامي المجمّع

اشتراك مجموعة من المصارف التقليدية والإسلامية في تمويل مشترك بموجب أي من الصيغ الاستثمارية المتوافقة مع الشريعة، ويكون لهذا الاستثمار حسابات مستقلة عن حسابات المؤسسات المشاركة خلال مدة عملية الاستثمار.

٢ - حساب برنامج التمويل الإسلامي المجمّع (S-account)

هو حساب استثمار بالمشاركة في الأرباح حسب الاتفاق وتحمل الخسارة وفق نسبة المشاركة برأس المال، يتم إدارته من قبل أمين الإيداع المصرفي، حيث يقوم من خلاله بتنظيم الدفعات الخاصة بالمصارف المشتركة بالتمويل والمدفوعات والمقبوضات التي تخص المشروع ويتم تمويله من رأس مال المصارف والودائع الآجلة الممسوكة من قبلها بما فيها حسابات الاستثمار، فضلاً عن الدفعات المقدمة من قبل المؤسسات المانحة.

٣ - أمين الإيداع المصرفي: هو المصرف الذي يقوم بمهام مسك وإدارة (حساب برنامج التمويل الإسلامي المجمّع) **(S-account)** فضلاً عن المهام الأخرى الملقاة على عاتقه ويعد الطرف المسؤول امام البنك والجهات الرقابية الأخرى.

٤- الجهة المنفذة:- الجهة التي يتم اختيارها من قبل المصارف الممولة لتتولى تنفيذ المشروع.

٥- الجهة الإشرافية على برنامج التمويل الاسلامي المجمّع: البنك المركزي العراقي.

٦- **المنصة:** منصة الكترونية خاصة ببرنامج التمويل الإسلامي المجمّع على الموقع الرسمي للبنك المركزي العراقي.

٧- **SIFP:** برنامج التمويل الإسلامي المجمّع.

٨- **اللجنة:** لجنة برنامج التمويل الإسلامي المجمّع التي تكون برئاسة محافظ البنك المركزي وعضوية مدير عام دائرة مراقبة الصيرفة وممثل الهيئة الوطنية للاستثمار وممثلي الجهات ذات العلاقة بما فيها ممثلي القطاع المصرفي والمالي.

٩- **المسؤول الشرعي:** هو شخص مؤهل من الناحية الشرعية يكون مسؤول عن التزام المشروع بمبادئ الشريعة الإسلامية واحكامها.

١٠- **البنك:** البنك المركزي العراقي.

ثانياً: <u>المتطلبات الإجرائية لبرنامج التمويل الإسلامي المجمّع</u>

١- تقديم طلب من المصارف الراغبة بتمويل مشروع عبر **(SIFP)** الى اللجنة في هذا البنك على ان يتضمن الطلب كحد أدنى ما يلي:
أ- أسماء المصارف المشتركة في تمويل المشروع ومقدار المساهمة الخاصة بكل مصرف.
ب- دراسة الجدوى الاقتصادية الخاصة بالمشروع المقدم من قبل المصارف المشاركة.
ت- أسلوب التعاقدات: الذي سيتم اعتماده في تمويل وتنفيذ المشروع وفقاً لما ورد في الفقرة (ثالثاً) مع الاخذ بنظر الاعتبار احكام قانون الشركات رقم ٢١ لسنة ١٩٩٧ المعدل.
ث- طبيعة المشروع: أي هل المشروع قائم حالياً او مشروع جديد كلياً.
ج- مصادر تمويل المشروع: الوارد ذكرها في الفقرة (رابعاً).
ح- المدة المتوقعة لتنفيذ المشروع.
خ- تحديد امين الإيداع المصرفي من قبل المصارف الممولة للمشروع، والوارد مهامه في الفقرة (تاسعاً).
٢- ابلاغ مقدمي الطلب خلال مدة (٣٠) يوم بقرار اللجنة حول ادراج المشروع ضمن **(SIFP)** من عدمه.

ثالثاً: <u>المتطلبات الفنية لبرنامج التمويل الإسلامي المجمّع</u>

١- ابرام عقد مشاركة بين الأطراف الممولة للمشروع.
٢- ابرام عقود تنفيذ المشروع وفقاً للصيغ التالية:
أ- الوكالة بالاستثمار.
ب- المضاربة.
ت- عقود المشاركة والمشاركة المنتهية بالتمليك.
ث- الاستصناع والاستصناع الموازي.
ج- الاجارة والاجارة المنتهية بالتمليك.
ح- المرابحة.
خ- عقود الامتياز.
٣- مصادقة المسؤول الشرعي على صيغ العقود المبرمة مع كافة الأطراف.
٤- جداول الدفعات النقدية الخاصة بحساب برنامج التمويل الإسلامي المجمّع **(S-account)** لدى امين الإيداع المصرفي.
٥- جداول حصص المشاركة ونسب الإنجاز والارباح والتقييم الخاصة بالمشروع.

رابعاً: <u>الأطراف الممولة</u>

يمكن ان يتم تمويل المشاريع عبر (SIFP) من قبل الأطراف التالية:-

١- المصارف الحكومية.
٢- المصارف الخاصة (الإسلامية والتقليدية).
٣- فروع المصارف الأجنبية.
٤- الوزرات والتشكيلات التابعة لها والجهات غير المرتبطة بوزارة.
٥- المؤسسات والهيئات الدولية والمحلية المانحة.
٦- فيما يتعلق بالفقرتين (٤ و٥) يتم التمويل من خلال المصارف المشتركة في(**SIFP**).

خامساً: مصادر تمويل المشروع

يقتصر تمويل المشاريع من قبل المصارف المشاركة على المصادر التالية:-

أ- رأس مال المصرف.

ب- حسابات الاستثمار في المصارف الإسلامية.

ج- الودائع الآجلة والودائع ذات الغرض المحدد في المصارف التقليدية.

د- الدفعات المقدمة من قبل المؤسسات المانحة.

سادساً: الترتيبات التعاقدية وإقامة شركات

١- للأطراف المشتركة في تمويل المشروع الحرية في اللجوء الى الترتيبات التعاقدية التي تناسبهم في ضوء ضوابط **(SIFP)** او انشاء كيانات ذات شخصية معنوية لتنفيذ المشروع.

٢- ينبغي ان يتم التعاقد مع مكتب استشاري متخصص لكل مشروع وحسب طبيعته ما أمكن ذلك.

سابعاً: الضمانات

١- يمكن للأطراف المشتركة في تمويل مشروع قائم على عقود المشاركة استحصال ضمانات من الجهة المنفذة للمشروع على ان تكون هذه الضمانات متوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية ومبادئها لضمان عدم التعدي والتقصير من قبل الجهة المنفذة للمشروع وليس لضمان سلامة رأس المال.

٢- لا يجوز اخذ الضمانات فيما بين الأطراف المشاركة في تمويل مشروع معين، إلا في حالة رغبة أحد المصارف بان يكون مضارباً او وكيلاً بالاستثمار فيجوز في هذه الحالة اخذ ضمانات من اجل ضمان عدم التعدي والتقصير وليس لضمان سلامة راس المال.

٣- لا يجوز للأطراف المشاركة اخذ ضمانات تتعلق بحمايتها من مخاطر تقلب أسعار العملات في حالة اختلاف العملات عن عملة التمويل المتفق عليها في المشروع.

ثامناً: استقلالية المشاريع

١- إعداد حسابات وقوائم مالية مستقلة خاصة بكل مشروع تكون مستقلة عن حسابات الأطراف الممولة.

٢- تعيين مراقب حسابات خارجي من قبل امين الإيداع المصرفي (شريطة إلا يكون مراقب حسابات لاحد المصارف الممولة للمشروع) ولكل مشروع على حدا، ويفضل ان يكون أجنبي مصنف (من اجل الاستفادة من تصنيف المشاريع وبالتالي إمكانية تمويلها من قبل الجهات الدولية).

٣- الإفصاح بشكل دوري عن كافة مراحل انجاز المشروع من اجل نشرها عبر المنصة الالكترونية الخاصة بـ**(SIFP)**.

٤- اطلاع ومصادقة المسؤول الشرعي على القوائم المالية وتقارير توزيع الأرباح واحتساب الخسائر.

٥- تعد المشاريع القائمة وفق **(SIFP)** غير خاضعة لقرارات الحجز القضائي النافذة بحق الأطراف الممولة لمشروع معين.

٦- لا تخضع عملية اختيار الجهة التنفيذية الى أسلوب التصويت من قبل الأطراف الممولة، بل يتم اعتماد أسلوب المفاضلة في اختيار الجهة المنفذة وفقاً لأسلوب الكفاءة والتصنيف المعتمد دولياً لتقييم الشركات وبما لا يتعارض مع التعليمات النافذة بهذا الخصوص.

٧- يجب على المصارف المشتركة في تمويل مشروع معين الالتزام بالإفصاح بشكل رسمي الى هذا البنك والأطراف المشتركة في تمويل المشروع ضمن **(SIFP)** عن المصالح المشتركة مع الجهات المنفذة فيما يتعلق بـ(المساهمة في راس المال والمدراء المفوضين وأعضاء مجالس الإدارات وحقوق التصويت والسيطرة على قرارات الجهة المنفذة). ويكون اتخاذ القرار بالموافقة على إحالة المشروع من قبل الأطراف الممولة الى الجهة المنفذة وفقاً لتلك الافصاحات.

تاسعاً: <u>أمين الإيداع المصرفي</u>

يتم الاتفاق بين الاطراف المشتركة في تمويل مشروع معين عبر**(SIFP)** على تعيين أحد المصارف الإسلامية او التقليدية كأمين للإيداع، والذي يأخذ بنظر الاعتبار ما ورد في الفقرة (ثامناً) من هذه الضوابط إضافة إلى المهام الآتية:-

١- مسك الحساب الخاص بالمشروع وفقاً لضوابط مسك حساب برنامج التمويل الإسلامي المجمّع **(S-account)**.
٢- تهيئة كافة لوازم اعداد القوائم المالية الخاصة بالمشروع وتقديم المعلومات او الكشوفات او التقارير التي يطلبها هذا البنك واللجنة والجهات ذات العلاقة.
٣- إعداد حسابات ختامية مستقلة للمشروع يصادق عليها من قبل المسؤول الشرعي.
٤- ابلاغ هذا البنك والجهات ذات العلاقة في حالة وجود مخالفة او الشك بوجود مخالفة فيما يتعلق بالمهام المنصوص عليها أعلاه.

عاشراً: <u>المسؤول الشرعي</u>

يكون لكل مشروع مسؤولاً شرعياً تلقى على عاتقه مهمة متابعة التزام الجهة المنفذة للمشروع والأطراف الممولة بمبادئ الشريعة الإسلامية واحكامها بما فيها مراجعة كافة العقود المتعلقة بالمشروع في ضوء الضوابط والقرارات الصادرة عن هذا البنك والقرارات الصادرة عن المسؤول الشرعي.

الحادي عشر: <u>المزايا والحوافز الخاصة بالمشاريع الممولة وفق (SIFP)</u>

١- الاعفاء الضريبي وفق ما ورد في قانون المصارف الإسلامية وقانون الاستثمار النافذين.
٢- استثناء حساب برنامج التمويل الإسلامي المجمّع **(S-account)** من الاحتياطي القانوني.
٣- استثناء المصارف المشاركة من وضع مخصص للمشاريع الممولة وفق التمويل الإسلامي المجمع.
٤- احتساب هذا البنك سعر صرف تفضيلي لاستيرادات المشاريع الممولة وفق **(SIFP)**.
٥- احتساب وزن ترجيحي خاص بموجودات المصارف الممولة من خلال **(SIFP)** عند تقييم المصارف وفقاً لـ**(CAMEL)**.
٦- إطلاق مبلغ من رؤوس الأموال المودعة لدى هذا البنك بحسب نسبة المساهمة في **(SIFP)** فيما يخص المصارف الإسلامية التي يجري عليها هذا الاجراء.
٧- تكون للمصارف المشاركة الأولوية في الأطر والسياسات التي يقترحها هذا البنك لدعم سياسته النقدية.

٨- للمصارف المشاركة في **(SIFP)** وفق تقدير البنك المركزي العراقي استحصال درجة تقييم عندما تكون تلك الدرجة جزء من عملية تصنيف دولية.
٩- تتمتع المشاريع الداخلة في **(SIFP)** بموافقة مسبقة في حال تجاوز نسبة التركز (١٠**%**) وبما لا يزيد (١٥**%**) من راس المال والاحتياطات السليمة للمصرف.
١٠- في حال بلوغ أحد المصارف المشاركة في **(SIFP)** نسبة (٢٠%) من راس المال واحتياطياته السليمة كاستثمار خارجي او نسبة قريبة منها يتم السماح له بالاستثمار خارج العراق ولمرة واحدة فقط بنسبة ١٥% من نسبة المساهمة في التمويل في **(SIFP)**.

الثاني عشر: <u>صلاحيات لجنة برنامج التمويل الإسلامي المجمّع (SIFP)</u>

١- دراسة المشاريع المقترحة من قبل الأطراف الممولة.
٢- اقتراح تمويل وتنفيذ مشاريع ونشرها عبر المنصة.
٣- التنسيق مع الأطراف المعنية لدعم المشاريع الممولة عبر **(SIFP)**.
٤- اقتراح اللوائح الخاصة بتسهيل تنفيذ **(SIFP)**.
٥- تطوير وتعزيز آليات **(SIFP)**.
٦- اعداد النظام الداخلي الخاص بها.

الثالث عشر: <u>المنصة الالكترونية</u>

يتم انشاء منصة الكترونية خاصة بـ**(SIFP)** على الموقع الرسمي للبنك المركزي العراقي من اجل تنفيذ الاتي:-

١- عرض طبيعة المشاريع المدرجة من اجل اطلاع الرأي العام وجذب حسابات الاستثمار والودائع الآجلة والودائع ذات الغرض المحدد للمصارف المشاركة في تمويل هذه المشاريع.
٢- عرض نسب الإنجاز الخاصة بالمشاريع الممولة.
٣- عرض أسماء الأطراف الممولة لكل مشروع ضمن **(SIFP)**.
٤- عرض الحسابات الختامية الخاصة بالمشاريع.
٥- الاستفادة من مزايا المنصة في اطلاع الرأي المحلي والدولي على التحول في السياسات النقدية نحو استهداف وتعزيز التنمية.
٦- عرض الأرباح والخسائر المتحققة عن المشاريع.

الرابع عشر: <u>أسعار الصرف</u>

١- يجب تحديد عملة معينة لعملية تمويل المشروع وفق **(SIFP)** ويمكن للأطراف المشاركة ان تقدم مشاركاتها بعملات مغايرة لعملية التمويل بشرط اجراء تقويم لها بتحويلها الى عملة التمويل على أساس سعر الصرف السائد يوم تسليم مبلغ المساهمة.
٢- يجوز للأطراف المشتركة في تمويل المشروع ان تتسلم جميع أرباحها وحقوقها بعملة مغايرة لعملة التمويل على أساس سعر الصرف السائد يوم تسلم الأرباح والحقوق.

الخامس عشر: <u>احتياطي مخاطر انخفاض الاستثمار</u>

يتم استقطاع مبالغ من أرباح المشروع بغرض المحافظة على مستوى معين من عائد الاستثمار، ويكون ملكاً للأطراف الممولة وفقاً لحصصهم في المشروع حتى تصفية المشروع او انتهائه ايهما اسبق.

السادس عشر: الحد الأدنى للتمويل وفق السياسات النقدية النوعية المتوافقة مع اقتصاديات السوق

يكون للبنك إلزام المصارف بالمشاركة في المشاريع الاستراتيجية التي تحقق أهدافه الخاصة بأغراض التنمية الاقتصادية والتي تعرضها اللجنة وفق **(SIFP)** وتحدد اللجنة الحد الأدنى من نسبة مشاركة كل مصرف.

السابع عشر: الرقابة

١- تخضع المصارف الممولة للمشروع الى رقابة البنك المركزي العراقي.
٢- يكون للجنة حق الاشراف على المشاريع المنفذة وفق **(SIFP)** الى جانب بقية الجهات الرقابية.

الثامن عشر: التخارج

تكون عملية التمويل في **(SIFP)** مغلقة أي لا يسمح بالتخارج حتى موعد التصفية، ويمكن لاحد المصارف الممولة للمشروع التخارج شريطة توفير بديل يحل محله.

التاسع عشر: السرية المصرفية

تخضع المشاريع المنفذة ضمن **(SIFP)** الى مبدأ السرية المصرفية قدر تعلق الامر بذلك.

العشرون: حل النزاعات

تحال الى اللجنة كافة النزاعات التي تحدث بين كافة الأطراف المشاركة في المشروع وفي حال استنفاذ الوسائل الودية يحال الموضوع الى اللجنة الاستشارية الشرعية العليا في هذا البنك للفصل بالموضوع المثار، ويكون قرارها ممثلاً لقرار هذا البنك.

الحادي والعشرون: العقوبات الجزائية

١- يتعرض المصرف المتخلف عن تمويل المشروع او المخل بالشروط التعاقدية بعد استنفاذ الوسائل الودية الى غرامات مالية يحددها هذا البنك.
٢- للبنك اتخاذ الإجراءات الرادعة فيما يتعلق بأمين الإيداع المصرفي في حالة اخلاله بعمليات مسك حساب برنامج التمويل الإسلامي المجمّع**(S-account)**، واعداد القوائم المالية والمهام الملقاة على عاتقه بحكم موقعه كأمين للإيداع.
٣- في حال عدم التزام أمين الإيداع المصرفي بإطلاق مبلغ الدفعات من حساب **(S-account)** وفق الجدول المحدد يتم احتساب غرامة تأخيرية قدرها (٥) مليون دينار عن كل يوم تأخير.
٤- إضافة إلى ما ورد في الفقرة (٣) أعلاه وفي حال حدوث تلكؤ لدى أمين الإيداع المصرفي في إطلاق الدفعات وفق الجدول المحدد يتم استبداله بأمين إيداع آخر.

الثاني والعشرون: توافق المشاريع مع احكام الشريعة الإسلامية ومبادئها.

يجب ان تكون المشاريع المدرجة ضمن **(SIFP)** متوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية ومبادئها.

الثالث والعشرون: الجهة المنفذة

يجب ان تمتلك الجهة المنفذة حسابات ختامية مصادق عليها لآخر ثلاث سنوات، وموجودات ثابتة حقيقية ولها مقر في البلد وحاصلة على موافقة دائرة تسجيل الشركات ويفضل أن تمتلك تصنيفاً معتمداً لأعمالها.

-انتهى-

المحور الثاني: المبادئ الأساسية لبرنامج التمويل الإسلامي المجمّع (SIFP)

المحور الثاني: المبادئ الأساسية لبرنامج التمويل الإسلامي المجمّع (SIFP)

المبدأ الأول: - التوثيق والمتابعة

تقوم الأطراف الداخلة في تمويل المشاريع بما فيها الأطراف المنفذة بتزويد اللجنة بمعززات الموافقة على ادراج المشاريع المقترحة على لائحة المشاريع المستهدفة من قبل **(SIFP)** على ان تكون تلك المعززات مستوفية للشروط القانونية والموافقات الأصولية ومعتمدة على مبدأ (التفصيل الملّح) لدعم القاعدة المعلوماتية لفريق متابعة مشاريع **(SIFP)** ويدعم ذلك كله وجود اشراف شرعي على اعداد ملف المشروع وضمان توافقه مع متطلبات الشريعة واستيفاء تعاقداته للشروط المعيارية الخاصة بكل عقد وعلى راسها معيار **(٢٤)** الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية **(AAOIFI)** وتحديثاته.

المبدأ الثاني: اتساع قاعدة التمويل

يعتمد **(SIFP)** على زيادة مرونة الخيارات بالنسبة لنوعية الأطراف المشاركة بالتمويل حيث يرتكز بشكل أساسي الى تلاقي التمويل الإسلامي والتمويل التقليدي تحت مظلة تتوافق مع الشريعة وينطلق نحو جذب رؤوس الأموال المشاركة من الكيانات التجارية والمالية داخل البلاد وخارجها، فضلاً عن طموحه لمشاركة الوزارات في الدخول كأطراف ممولة للمشاريع وفتح الباب على مصراعيه امام الكيانات المتبرعة وبما يحقق محطة لتجمع التمويل الشرعي الهادف للتنمية اخذاً بنظر الاعتبار ان هذه المرونة في تعدد وجهات التمويل من شانها ان تؤدي الى دفع تلك المشاريع نحو الحصول على التمويل الأجنبي المباشر الى جانب كونها تؤدي الى تفتيت مراكز الخطر في الاستثمار.

المبدأ الثالث: تخصيص التمويل

يربط **(SIFP)** مصادر الالتزام للمصارف طويلة ومتوسطة الاجل بمجالات الاستثمارات متوسطة وطويلة الاجل من خلال تخصيصه لجزء من راس مال تلك المصارف وحسابات الاستثمار والودائع الادخارية ذات الطبيعة الآجلة للمشاركة في تمويل موجودات استثمارية مولدة للإيرادات، ولذلك تستبعد الودائع الجارية كمصدر للتمويل كونها ترتبط بعمليات تجارية قصيرة الاجل.

المبدأ الرابع: مرونة انشاء الكيانات المالية

يعتمد **(SIFP)** بشكل أساسي على خيار الترتيبات التعاقدية كبديل استراتيجي يوفر الكلفة في الوقت والجهد اللذان تستغرقهم عملية انشاء الكيانات ذات الشخصية المعنوية (الشركات) مع تركه المجال امام انشاء تلك الكيانات كبديل له محدداته الخاصة والتي تتلاءم مع طبيعة المشروع المعني بكل ابعاده.

المبدأ الخامس: الضمانات

من المعلوم ان عقود التمويل الإسلامي القائمة على الشراكة لا تعتمد استحصال الضمانات كونها تعتمد أسلوب المشاركة في تحمل المخاطر على كافة الأطراف عدا تلك المخاطر التي يكون فيها أحد الأطراف فاعلاً من خلال التعدي والتقصير ويعد هذا ضابطاً شرعياً استند اليه البرنامج بان تكون كل الضمانات المستندة الى عقود تشاركية (المشاركة، المضاربة، الاستزراع، الاستسقاء) وغيرها من عقود الشراكات لا يستحصل عليها ضمانات الا فيما يتعلق بالتعدي والتقصير.

اما العقود القائمة على البيوع فتكون فيها الضمانات مسموحاً بها ولكل عقد بيع على حدا وفقاً للضوابط الشرعية الحاكمة لتلك العقود.

الى جانب ذلك فقد حظر البرنامج قيام أحد الأطراف المشاركة بالتمويل بأخذ ضمانات من طرف ممول آخر ضمن المشروع نفسه، إلا في حالة ان يتصدى احدى المصارف بان يكون مضارباً او وكيلاً بالاستثمار عن بقية المصارف الممولة فينطبق في هذه الحالة ما ينطبق على العقود التشاركية في ضمان عدم التعدي والتقصير وليس ضمان سلامة رأس المال.

المبدأ السادس: الاستقلالية والافصاحات

يعد خيار استقلالية مالية المشروع وقوائمه المالية امراً حاسماً لتحقيق ضمانة مناسبة لاستمرارية نجاح المشروع حيث تلتزم إدارة المشروع من خلال أمين الإيداع المصرفي بتثبيت قواعد الإفصاح الملائمة وتنفيذها دورياً وعرضها عبر المنصة الالكترونية لتعزيز الشفافية ولضمان وجود عناصر حاكمية مؤسسية تحيط بالمشاريع

المبدأ السابع: جهة التمثيل والمسؤولية

من ضمن تفضيلات **(SIFP)** وجود مصرف من ضمن الأطراف المشاركة وغير المشاركة تلقى على عاتقه مهمة مسك الحساب الخاص بالمشروع وإدارة ذلك الحساب وفقاً لما يوفره إطار البرنامج من خلال الضوابط الخاصة بمسك حساب برنامج التمويل الإسلامي المجمّع.

ويعد هذا المصرف مستوى المسؤولية الأول الذي يكون مسائلاً امام كافة الجهات الرقابية ويخضع لمتابعة اللجنة.

المبدأ الثامن: التوافق مع مبادئ الشريعة واحكامها

يعد الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية واحكامها مساراً رقابياً فنياً للمحافظة على الصلاحية الشرعية والقانونية لمشاريع **(SIFP)** كون تلك المشاريع تخضع لمتطلبات قانون المصارف الإسلامية رقم (٤٣) لسنة ٢٠١٥ والضوابط المنبثقة عنه والمعايير الإسلامية الدولية التي تعد دعامة اساسية لتحقيق السلامة الشرعية والمالية للبرنامج برمته.

المبدأ التاسع: <u>السياسات النقدية المتوافقة مع اقتصاديات السوق</u>

ان الإطار النقدي الذي يحيط بهذا البرنامج يعد اطاراً نقدياً متطوراً كونه يعتمد أساليب السياسات النقدية النوعية وفق أسلوب مقترح وهو (التوجيه بإتاحة الفرص) والتي تتمثل بقيام هذا البنك بتقديم مشاريع ذات جدوى اقتصادية ولها أثر قوي وواضح على مستوى الإنتاج والتشغيل مع اتاحة آليات تنفيذ تلك المشاريع والدخول كجهة داعمة وراعية لها مع وضع قناة لتسلم اوليات المشاريع ودراستها والموافقة على اعتمادها ضمن **(SIFP)**.

حيث يعد هذا الأسلوب في توجيه السياسة النقدية اسلوباً مبتكراً يمتاز به البنك المركزي العراقي لصنع المقاربة الاقتصادية ما بين القطاع المالي والحقيقي.

المبدأ العاشر: <u>تحديد مستويات التدخل لاستهداف النمو</u>

لا ينبغي الفصل بين الحاجة الوطنية ومتطلبات تنفيذ السياسات النقدية خاصة في الأوقات التي ترتفع فيها مستويات البطالة وتنخفض فيها مستويات الاستثمار وما يتبع ذلك من اثار على مجمل الفعاليات الاجتماعية والسياسية وعلى هذا الأساس فان إيجاد حداً مالياً لمساهمة المصارف في تمويل مشاريع مشتركة بشكل الزامي في حالة تخلف المصارف عن المشاركة في تمويل تلك المشاريع (على الرغم من المزايا التي ترتبط بها) تعتبر العنصر الفعال لتحريك أجزاء **(SIFP)** وخلاف ذلك فان إمكانية ظهور الضعف في حشد الموارد المالية في تمويل المشاريع يعد امر متوقع الحدوث بشكل كبير، ويعد ذلك مستوى ادنى من التدخل في توجيه التمويل المصرفي لتحقيق الاثار النقدية المرغوبة.

-انتهى-

المحور الثالث: ضوابط مسك حساب برنامج التمويل الإسلامي المجمّع (S-ACCOUNT)

المحور الثالث: ضوابط مسك حساب برنامج التمويل الإسلامي المجمّع(S-account)

١- يجب فتح حساب للمصارف الممولة لدى امين الإيداع المصرفي في الفرع الرئيسي له ويتم المصادقة على العقد من قبل المسؤول الشرعي الخاص بالمشروع ويشترط أن يكون الحساب باسم المشروع كما يلتزم بموجبه أمين الإيداع المصرفي بحسن إدارته للحساب وتقديم خطاب ضمان أو أي كفالة متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية واحكامها.

٢- يتم إيداع مبالغ تمويل المشروع في حساب **(S-account)** وفقاً لجدول الدفعات المتفق عليه بين المصارف الممولة، والمزود نسخة منه إلى هذا البنك وإلى الهيئة الوطنية للاستثمار إذا كان المشروع حاصل على إجازة الاستثمار.

٣- يجب ان ينص في العقد على مبالغ الدفعات وفقاً لتواريخ محددة (الدفعات التي تدفع الى الجهة المنفذة) لضمان عدم الضغط على محفظة الودائع بالنسبة لأمين الإيداع المصرفي، وكذلك لضمان وجود مؤشر على نسب الإنجاز.

٤- يجب ذكر أسماء ممولين المشروع (المصارف المشاركة في تمويل الحساب الخاص بمشروع معين ضمن SIFP) مع بيان موقفهم المالي وكافة المعلومات اللازمة عنهم.

٥- مأخوذاً بنظر الاعتبار ما ورد في الفقرتين (٣و٤) من المادة (الحادية والعشرون) من الضوابط التنفيذية لبرنامج **(SIFP)** يجوز للبنك أن يقوم باستقطاع مبلغ الدفعات مباشرةً على أن يسبق ذلك وجود تخويل من قبل أمين الإيداع والمصارف المشاركة لهذا البنك لغرض اجراء القيد المحاسبي.

٦- ينبغي على امين الإيداع المصرفي توجيه اشعار رسمي إلى المصارف المشتركة في التمويل قبل (١٤) يوم من تاريخ سداد الدفعة التالية وإرسال كشف تفصيلي فصلي عن حركات وأرصدة الحساب الى البنك المركزي العراقي والى جميع الأطراف ذات العلاقة.

٧- يخضع حساب **(S-account)** الى الآتي:-

- مبدأ السرية المصرفية ويجوز للمودعين (المصارف المشاركة في المشروع) والجهة المنفذة والبنك والهيئة الوطنية للاستثمار الاطلاع على تفاصيل الحساب.
- التفتيش الدوري من قبل هذا البنك والجهات الرقابية ذات العلاقة.
- لا يجوز السحب من الحساب إلا من قبل المدير المفوض للجهة المنفذة او من يخوله.

٨- لا يجوز لأمين الإيداع المصرفي فتح حساب مصرفي وسيط متفرع عن حساب المشروع، وفي حالة وجود أكثر من مشروع يتم فتح حساب مستقل لكل منهم.

٩- لا يجوز لأمين الإيداع المصرفي الموافقة على السحب من حساب **(S-account)** إلا بعد استحصال موافقة المصارف الممولة معززة بتقرير من جهة استشارية مصنفة إن وجدت.

١٠- لا يجوز للجهة المنفذة القيام بعمليات تحويل خارجي من الحساب إلا بعد استحصال موافقة مجلس إدارة أمين الإيداع المصرفي.

١١- لا يخضع الحساب الى مقررات العقود الأخرى التي تعتبر اجنبية بالنسبة لعقد تمويل المشروع.

١٢- في حال التلكؤ أو عدم اكمال المشروع أو التأخر في اكمال مراحله يتعين على امين الإيداع المصرفي ومن خلال جدول الدفعات (عدم السحب خلال شهرين من تاريخ الدفعة) إخطار هذا البنك والجهات ذات العلاقة بما فيها الهيئة الوطنية للاستثمار إذا كان المشروع حاصل على إجازة الاستثمار.

١٣- لا يجوز نقل حساب **(S-account)** من مصرف الى آخر إلا لأسباب قانونية مع مراعاة الفقرة رقم (١) أعلاه.

١٤- يتم الأخذ بنظر الاعتبار الفقرات الواردة في ضوابط مسك حساب ضمان التطوير العقاري **(E-account)** في حال كانت المشاريع داخلة ضمن **(SIFP)**.

١٥- لا يخضع حساب **(S-account)** إلى قرارات فرض الوصاية والتصفية وإعادة التأهيل الصادرة من قبل البنك على أمين الإيداع المصرفي.

١٦- لا يخضع حساب **(S-account)** إلى نسبة الاحتياطي القانوني.

-انتهى-

المحور الرابع: ضوابط مسك حساب ضمان التطوير العقاري (E-account)

المحور الرابع: ضوابط مسك حساب ضمان التطوير العقاري(E-account)

(١) التعـريفـــــات

أ- الهيئة

الهيئة الوطنية للاستثمار.

ب- هيئات الاستثمار

هيئات الاستثمار التابعة لمجالس المحافظات

ت- البنك

البنك المركزي العراقي

ث- حساب ضمان التطوير العقاري (E-account)

الحساب المصرفي الخاص بالمشروع العقاري الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشترين لوحدات على الخارطة أو من الممولين للمشروع.

ج- أمين الحساب

هو المصرف المسؤول عن إدارة حساب ضمان التطوير العقاري والذي يتم اختياره من قبل الهيئة وهيئات الاستثمار وبالتنسيق مع البنك.

ح- المطور العقاري أو (المستثمر)

الشخص المعنوي المرخص له بمزاولة نشاط شراء وبيع العقارات من قبل الهيئة أو من هيئات الاستثمار.

خ- التطوير العقاري

مشاريع تشييد البنايات المتعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية.

د- الممول

هو أي طرف يساهم في عملية تمويل مشاريع التطوير العقاري سواء كان المطور العقاري أو من يشاركه في التمويل سواء كان شخص طبيعي أم معنوي.

(٢) شروط واجراءات حساب ضمان التطوير العقاري

أ- يجب أن يكون حساب **(E-account)** باسم المشروع ويجب أن يفتح في الفروع الرئيسية لأمناء الحساب (المصارف).

ب- يجب أن يكون المطور العقاري أو المستثمر شخصية معنوية تملك حسابات ختامية ومراقب حسابات معتد به أو شخص طبيعي (بعد بذل العناية المهنية) ويجب أن يمتلك المطور سواء كان شخص طبيعي أم معنوي موجودات ثابتة حقيقية وله مقر ثابت في البلاد وحاصل على موافقة دائرة تسجيل الشركات.

ج- يجب ذكر اسماء الممولين الآخرين للمشروع مع بيان موقفهم المالي وكافة المعلومات اللازمة عنهم.

د- لا يجوز السحب من حساب **(E-account)** إلا من قبل المدير المفوض للشركة (الشخص المعنوي) أو من الشخص الطبيعي ذاته أو من يخولانه.

ه- يجب ذكر اسماء المجهزين الحاليين والمحتملين الذي سيكونون الموردين للمشروع ويجب أن يتمتعوا بالشخصية المعنوية.

و- لا يجوز للمطور العقاري القيام بعمليات تحويل خارجي من حساب **(E-account)** إلا بعد استحصال موافقة مجلس إدارة المصرف **(أمين الحساب)** والهيئة وهيئات الاستثمار.

ز- لا يجوز لأمين الحساب فتح حساب مصرفي وسيط متفرع من حساب**(E-account)** وفي حالة وجود أكثر من مشروع يتم فتح حساب مستقل لكل منهم.

ح- يجب أن يتم فتح حساب **(E-account)** بمبلغ يعادل (٥%) من قيمة المشروع تدفع من قبل المطور العقاري ولا يتم سحبها إلا بعد مرور سنة من تاريخ توزيع الوحدات السكنية أو المشروع التجاري وفقاً لتعليمات الهيئة وهيئات الاستثمار.

ط- يجب أن ينص عقد حساب **(E-account)** على مبالغ الدفعات المرتبطة بجدول التقدم العملي ووفقاً لتواريخ محددة (الدفعات التي تدفع إلى المطور) لضمان عدم الضغط على محفظة الودائع بالنسبة لأمين الحساب وكذلك لضمان وجود مؤشر على نسب الانجاز.

ي- يجب على أمين الحساب إعداد حسابات ختامية مستقلة خاصة بالمشروع مصادق عليها من قبل مجلس إدارته أما إذا كان المشروع العقاري ممول وفق **(SIFP)** فيتم ايضاً مصادقة المسؤول الشرعي الخاصة بالمشروع على الحسابات الختامية المعدة من قبل أمين الحساب.

ك- في حال عدم التزام أمين الحساب في إطلاق مبلغ الدفعات من حساب الضمان يتم احتساب غرامة تأخيرية قدرها (٥) مليون دينار عن كل يوم تأخير.

ل- ماخوذاً بنظر الاعتبار ما ورد في الفقرة **(ك)** اعلاه وفي حالة حدوث تلكؤ لدى أمين الحساب المصرفي في إطلاق الدفعات وفق الجدول المحدد يتم استبداله بأمين حساب آخر.

م- لا يجوز لأمين الحساب الموافقة على عمليات السحب من حساب **(E-account)** إلا بعد استحصال موافقة الهيئة وهيئات الاستثمار معززة بتقرير جهة استشارية مصنفة.

ن- لا يخضع حساب **(E-account)** إلى أي التزامات اخرى ناشئة عن العقود الأخرى التي يبرمها المطور أو المستثمر قبل أو اثناء أو بعد فتح الحساب.

س- لا يعتبر حساب **(E-account)** حساباً خاضعاً للحجز القضائي في حال المطالبة من قبل الدائنين ما عدا المسجلين على الوحدات العقارية في حال تلكؤ تنفيذ المشروع.

ع- في حال التلكؤ أو عدم إكمال المشروع أو التأخر في إكمال مراحله (عدم السحب خلال شهرين من تاريخ الدفعة) يتعين على امين الحساب ومن خلال جدول الدفعات إخطار الهيئة وهيئات الاستثمار والبنك الذي يقوم باتخاذ الإجراءات التي يراها مناسبة وبالتنسيق مع الجهات المعنية.

ف- يجب أن تقوم الهيئة وهيئات الاستثمار بعقد اتفاقية مع أمين الحساب تتضمن حسن إدارته للحساب ويمكن لها استحصال خطاب ضمان أو أي كفالة أخرى مقابل ذلك.

ص- يبدأ تاريخ السحب من حساب **(E-account)** بعد تقديم ما يثبت أن نسبة إنجاز المشروع قد حققت (٢٥%) من القيمة التقديرية للمشروع ما عدا الأرض.

ق- تخضع الحسابات إلى التفتيش الدوري من قبل الجهات الرقابية ويقوم أمين الحساب بإرسال كشف تفصيلي فصلي عن حركات وأرصدة الحسابات إلى البنك والهيئة وهيئات الاستثمار.

ر- لا يجوز نقل حساب **(E-account)** من امين حساب إلى امين حساب آخر إلا لأسباب قانونية ماخوذاً بنظر الاعتبار الفقرة **(أ)**.

ش- لا يخضع حساب **(E-account)** لأي من مقتضيات قرارات فرض الوصاية والتصفية وإعادة التأهيل الصادرة من قبل البنك على امين الحساب.

ت- في حال كانت المشاريع داخلة ضمن **(SIFP)** وحاصلة على إجازة الاستثمار تخضع إلى كل من ضوابط حساب ضمان التطوير العقاري **(E-account)** وضوابط حساب التمويل الإسلامي المجمّع **(S-account)**.

ث- لا يخضع حساب **(E-account)** لنسبة الاحتياطي القانوني.

-انتهى-