

مدى قدرة الاستثمار العقاري على الحد من العشوائيات في العراق -دراسة في المقومات والمزايا والضمانات والإعفاءات-

م.م. سجاد خالد عبد الرحمن اللامي

مدرس القانون الخاص المساعد

الديرية العامة لتربية ميسان

الاستخلص

يؤدي العقار دوراً أساسياً في تسهيل الاستثمار، من خلال سد الحاجة المتزايدة للسكان على الوحدات السكنية، نظراً لأهميته في التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ويعد الاستثمار العقاري المحرك الأساس للاقتصاد الوطني بما يتيح من امكانات هائلة لتحقيق النهوض الاقتصادي للدولة، ويستوجب وجوده توفير مقومات البيئة الاستثمارية الملائمة بمختلف أطرها التشريعية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية، لتكون ضامنة في ايجاد أوعية عقارية لتشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية من جهة، وقادرة على التغلب على المخاطر الكثيرة الناتجة عن حاجته إلى مبالغ مالية ضخمة، ومتطلبات فنية كبيرة من جهة أخرى.

Abstract

Real estate plays on essential role in facilitating investment, by meeting the growing need of the population for housing units, given its importance in economic and social development. Real estate investment is considered the main driver of the national economy, which provides huge potential to achieve the economic advancement of the country. Its presence requires providing the elements of an appropriate investment environment in its various legislative, political, economic and social frameworks, in order to be a guarantor in creating real estate containers to encourage national and foreign investments on the one hand, and able to overcome the many risks resulting from its need for huge financial sums, and great technical requirements on the other hand.

أولاً: المقدمة:

يؤدي الاستثمار دوراً كبيراً وفعالاً في التنمية الاقتصادية للبلدان، ويعد المحرك الأساس لها، لذا تمنحه الدول اهتماماً بالغاً في سياستها التشريعية، وخطتها التنموية والاستراتيجية. ويعد قطاع العقارات وخصوصاً الإسكان من أهم القطاعات التي تحظى بأولوية ضمن المشاريع الاستثمارية لأغلب دول العالم، نظراً إلى الأهمية الكبيرة للسكن في حياة الأفراد، إذ يعد توفير السكن الملازم لهم أحد المقومات الأساس في عملية التنمية، وتسعى أكثر دول العالم إلى تشجيع الاستثمار في هذا القطاع، بالنظر إلى أهميته في التنمية الاقتصادية من جهة، ولتأثره الطفيف بالتقلبات الاقتصادية، وارتفاع معدلات الطلب على العقارات وخصوصاً السكنية منها من جهة أخرى.

إن الاستثمار في قطاع العقارات ينشط وينهض كلما كانت هناك مقومات تشجع النشاط فيه، ويزداد بزيادة منح المزايا والضمانات والاعفاءات والتسهيلات للمستثمرين من قبل الدول المضيفة في تشريعاتها، إذ تعمل تلك الضمانات والحوافز على حث المستثمرين - سواء كانوا وطنيين أم أجنبي، أم أشخاص طبيعيين أم معنويين - للإقدام على الاستثمار. إن الاستثمار العقاري لا سيما السكني بالرغم من دوره في الاقتصاد الوطني، ودره للأرباح للمستثمرين، وتوفيره السكن الملازم لجميع شرائح المجتمع، فإنه في الوقت ذاته يعد وسيلة هامة للقضاء على المناطق العشوائية أو التقليل منها، والمنتشرة داخل المدن أو خارجها، والتي ازدادت بشكل ملحوظ في الأعوام الأخيرة، وتفتقر إلى أبسط مقومات العيش الكريم، والخدمات والمرافق العامة.

ثانياً: أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع في ازدياد الحاجة للسكن والطلب على العقارات من جهة، والتي تقابلها ازدياد حالات السكن العشوائي بشكل كبير من جهة أخرى، وسعي الحكومة لجذب الاستثمارات العقارية، ومدى مقدرة الاستثمار العقاري في الحد من هذه الظاهرة.

ثالثاً: مشكلة البحث:

إن الإشكالية الرئيسية في البحث تكمن في أن المشرع العراقي قد منح المستثمر العدد من المزايا والضمانات والحوافز المشجعة للاستثمار غير أنه لا يوجد تطور ملموس في مجال الاستثمار العقاري، فما سبب ذلك؟

كما تثار حول الدراسة الكثير من التساؤلات أيضاً والتي يمكن إجمالها بما يأتي:

- ١- ماذا يقصد بالاستثمار العقاري؟ وما العشوائيات؟ وما أسباب نشوئها؟
- ٢- ما مقومات الاستثمار العقاري؟ وما المزايا التي منحها القانون للمستثمر في قطاع العقارات؟
- ٣- ما الضمانات والاعفاءات التي منحها المشرع العراقي للمستثمر في قطاع العقار؟
- ٤- ما تقييم تلك المزايا والحوافز؟ وما مدى فاعليتها في النهوض بقطاع الاستثمار العقاري في العراق؟

رابعاً: منهجية البحث:

حيث ان الاستثمار العقاري يعد حاجة ملحة في العراق تزداد بمرور الوقت، فإن دراستنا للموضوع ستكون بالمنهجية الوصفية، وفقاً للقانون العراقي حصراً، مع التركيز على قانون الاستثمار العراقي النافذ رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل، الذي أحد أهدافه الرئيسية هو (تسهيل الحصول على العقارات اللازمة لإقامة المشاريع السكنية، ببدل للمشاريع السكنية التي تقع ضمن التصميم الأساس، وبدون بدل للمشاريع السكنية التي تقع خارج التصميم الأساس)^(١)، كما جاءت الأسباب الموجبة لتشريعته بأنه (من أجل دفع عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتطويرها وجلب الخبرات التقنية والعملية وتنمية الموارد البشرية ويجاد فرص عمل للعراقيين بتشجيع الاستثمارات ودعم عملية تأسيس مشاريع الاستثمار في العراق وتوسيعها وتطويرها على مختلف الاصعدة الاقتصادية ومنح الامتيازات والاعفاءات لهذه المشاريع).

خامساً: خطة البحث:

في سبيل الاحاطة بموضوع البحث، ارتأينا تقسيم البحث إلى مطلبين، الأول خصصناه لتعريف الاستثمار العقاري ومقوماته والمزايا الممنوحة له، والثاني خصصناه للحديث عن الضمانات والاعفاءات الممنوحة للمستثمر في قطاع العقار وتقييمها. وختمناه بجملة من النتائج، وعدد من التوصيات.

المطلب الأول

مفهوم الاستثمار العقاري

(١) تنظر المادة (٩/سادساً) من القانون.

يعد العقار ثروة اقتصادية مهمة لكل البلدان، وقد جبل بني البشر على حب امتلاكه، مما دفعهم الى التنافس على طلبه، والذي قاد الى ظهور الكثير من المشاكل والخلافات بينهم، مما حدا بالمشرع في الكثير من الدول إلى تنظيم الملكية العقارية العامة أو الخاصة، في إطار تشريعي معين^(١). وللتعريف بالاستثمار العقاري سنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة أفرع، نتناول بالأول منها تعريف الاستثمار العقاري والعشوائيات وأهم أسباب ظهورها، ونخصص الفرع الثاني لبيان مقومات الاستثمار العقاري، أما الفرع الثالث فسيكون لإيضاح المزايا الممنوحة للاستثمار العقاري.

الفرع الأول

تعريف الاستثمار العقاري والعشوائيات

سنبين في هذا الفرع المقصود بالاستثمار العقاري والعشوائيات لغة واصطلاحاً .
أولاً: التعريف اللغوي للمفاهيم موضوع البحث:

١- الاستثمار: وهو مصدر: اسْتَمَرَ، وأصله من الـ (ثمر)، استثمر المال: جعله يُثْمَرُ^(٢) . وقد ورد لفظه في قوله تعالى: ((انظُرُوا إِلَى ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَيَنْعِهِ))^(٣) .

٢- العقار: وهو كل ما له أصل وقرار بالأرض، وجمعه (عقارات)، والعقاري؛ المنسوب إلى العقار أو المختص به^(٤) .

٣- العشوائيات: العشواء؛ مؤنث الأعشى، الظلمة، ويقال (تصرف خبط عشواء) أي تصرف بغير روية، والعشواء هي الناقة التي لا تبصر

(١) موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق بؤد واو - جامعة أمجد بوقرة بو مرداس، الجزائر، ٢٠٠٩، ص ١٠.

(٢) جبران مسعود، المعجم الرائد، ط٧، دار العلم للملايين، بيروت، لبنان، ١٩٩٢، ص ٥٥.

(٣) سورة الانعام، الآية (٩٩)

(٤) د. ناصر سيد أحمد، د. مصطفى محمد، أ. محمد درويش، أ. أيمن عبد الله، المعجم

الوسيط، ط١، دار احياء التراث العربي، بيروت - لبنان، ٢٠٠٨، ص ٣٦٨.

أمامها^(١). وبهذا المعنى تكون العشوائيات؛ هي المباني المُقامة بلا تخطيط أو نظام^(٢).

ثانياً: التعريف الاصطلاحي للمفاهيم موضوع البحث:

١- تعريف الاستثمار اصطلاحاً: سنتناوله وفقاً للمفهوم الاقتصادي والاداري والقانوني تبعاً:

١- وفقاً للمفهوم الاقتصادي: تناول الاقتصاديون تعريف الاستثمار لكونه يرتبط ارتباطاً مباشراً بالتنمية الاقتصادية، ووثيق الصلة بالعملية الانتاجية^(٣)، فعرفوه بأنه: (الإضافات الجديدة إلى قيمة السلع الرأسمالية الحالية الناشئة عن النشاط الانتاجي خلال مدة زمنية معينة)^(٤).

٢- وفقاً للمفهوم الإداري: المقصود بالاستثمار في علم الإدارة هو (نشاط فردي أو جماعي ينطوي على استخدام المدخرات بهدف الحفاظ على قيمة الأصول المالية، إضافة إلى تحقيق عائد مالي مستمر على هذه الأصول المالية)^(٥).

(١) د. ناصر سيد أحمد، د. مصطفى محمد، أ. محمد درويش، أ. أيمن عبد الله، مصدر سابق، ص ٣٦٣.

(٢) د. ابراهيم مذكور، معجم العلوم الاجتماعية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، ١٩٧٥، ص ٦٢٢؛ معجم المعاني الجامع، على الموقع الالكتروني: www.almaany.com آخر زيارة للموقع في: ٢٠٢٠/٣/١٤، الساعة ١٠:٥٠م.

(٣) د. أحمد محمد مصطفى نصير، دور الدولة إزاء الاستثمار، ج١، دار النهضة العربية، بدون سنة طبع، ص ٢٥.

(٤) د. عبد المنعم السيد علي، مدخل في علم الاقتصاد، مبادئ في الاقتصاد الكلي، ج٢، الجامعة المستنصرية، ١٩٨٤، ص ٢١.

(٥) د. قاسم نايف علوان، إدارة الاستثمار، ط١، الاصدار الاول، دار الثقافة، عمان، الاردن، ٢٠٠٩، ص ٣٠.

٣- وفقاً للمفهوم القانوني: عرّف الاستثمار قانوناً بأنه: (الأموال المنقولة وغير المنقولة التي تهدف إلى إنشاء أو التوسع في مشروع قائم^(١))، وعرّف أيضاً بأنه: (عملية اقتصادية تهدف أساساً إلى إنباء الذمة المالية لبلد أو مشروع من خلال استثمار رؤوس الأموال واستغلالها للقيام بمشروعات تحقق ارباحاً مالية تضاف إلى رأس المال المستثمر)^(٢). وقد عرّف الاستثمار في نص البند (سادس) من المادة (١) من قانون الاستثمار العراقي النافذ بأنه (توظيف رأس المال في أي نشاط أو مشروع اقتصادي يعود بمنفعة على الاقتصاد الوطني وفقاً لأحكام هذا القانون)، ويتضح من هذا النص أن المشرع أورد لفظ الاستثمار بصورة مطلقة لم يخصصه بنوع معين من الاستثمارات، واشترط فيه أن يكون بشكل نشاط أو مشروع اقتصادي يعود بمنفعة على الاقتصاد الوطني، ولا شك في أن الاستثمار العقاري يحقق هذا الغرض، وحيث ان المطلق يجري على إطلاقه ما لم يقيد، فيكون الاستثمار العقاري محكوم بأحكام هذا القانون.

٢- تعريف العقار اصطلاحاً:

عرّف المشرع العراقي العقار في المادة (٦٣) من القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ بأنه (كل شيء مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف، فيشمل الأرض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الأشياء المادية). ويتضح من هذه المادة أن العقار هو الشيء الثابت موقعاً، الذي لا يمكن نقله دون تلف، وإن الموقع الثابت للعقار عنصراً جوهرياً فيه، نظراً لعدم إمكان تحويله من جهة إلى أخرى، وهذا ما يعد عاملاً هاماً، وضماناً أساساً بالنسبة للمستثمرين في الحصول نهائياً عليه، مع كل ما يترتب على ذلك من آثار قانونية، وقضائية، وتنظيمية، مما يوفر ضمانات أكيدة خاصة في حالة وجود نزاع حول الملكية العقارية المحولة للاستثمار، فالاختصاص القضائي في

(١) د. باسم العقابي، المعنى القانوني للاستثمار والمفاهيم المرتبطة به، بحث منشور في مركز الفرات للتنمية والدراسات الاستراتيجية، ص ١، على الموقع الالكتروني: www.fcdrs.com، آخر زيارة للموقع في ١٥/٣/٢٠٢٠، الساعة: ٩:٠٠م.

(٢) أنور عبد منيف العنزي، النظام القانوني للاستثمار الاجنبي المباشر (دراسة في قانون الاستثمار الكويتي رقم ٨ لسنة ٢٠٠١)، رسالة ماجستير غير منشورة، مقدمة إلى مجلس كلية الحقوق - جامعة الشرق الاوسط، الأردن، ٢٠١٢، ص ١٦.

النزاعات المتعلقة بالعقارات تعود دائماً لمحكمة موقع العقار كاختصاص وحيث وأصيل^(١).

أما بالنسبة إلى مفهوم الاستثمارات العقارية اقتصادياً، فتعرف بأنها (ملكية أرض أو بناية أو الاثنتين معاً أو جزء منهما، تعود للمالك أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي لكسب الأرباح أو الارتفاع في قيمتها أو الاثنتين معاً، بدلاً من استعمالها في الإنتاج أو توريد البضائع والخدمات أو للأغراض الإدارية أو للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة)^(٢). ويعدّ الاستثمار العقاري توظيفاً للموارد المالية في موجودات عقارية، ويشمل نوعين أساسيين من الاستثمارات العقارية؛ النوع الأول هو الاستثمار في السكن، والنوع الثاني هو العقارات التجارية^(٣).

ومن خلال ما تقدم نستطيع أن نعرّف الاستثمار العقاري بأنه (قيام المستثمر- سواء كان شخصاً طبيعياً أم معنوياً- بتوظيف رأس مال معين واستثماره في مشروع عقاري من خلال بناء أو هدم وبناء أو تطوير أو ترميم أو إعادة تأهيل مجمعات سكنية أو تجارية في مكان معين، لغرض تحقيق أرباح مالية تضاف إلى رأس المال المستثمر).

ولا بد أن يتم الاستثمار العقاري بموجب عقد وهو عقد الاستثمار الإسكاني والذي يعرف بأنه: (العقد الذي تبرمه الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية التابعة لها مع مستثمر من أجل إقامة المباني السكنية والمرافق المتعلقة بها خلال مدة محدّدة وتصرفه بها بالبيع للمواطنين أو للجهة المانحة أو باستغلالها عن طريق الإيجار وبحسب الاتفاق)^(٤).

٣- تعريف العشوائيات اصطلاحاً، وأسباب نشونها:

انتشرت مناطق السكن العشوائية في العراق بشكل كبير حول المدن العراقية المختلفة، إذ دفعت أزمة السكن المواطنين إلى مخالفة القوانين والأنظمة الخاصة بالتخطيط العمراني والبناء في المدن، وظهرت نتيجة لذلك مدن

(١) موهوبي محفوظ، مصدر سابق، ص ٦.

(٢) أ. د. صبيحة قاسم هاشم، م.م. هنادي صكر مكطوف، مدخل فلسفي لاستراتيجيات الاستثمارات العقارية، بحث منشور في مجلة الدناير، العدد التاسع، ٢٠١٦، ص ٢٤٩.

(٣) أ. د. سرمد كوكب علي الجميل، سرى نقي محمد علي سليمان، مقومات الاستثمار العقاري في العراق ومحدداته بالتطبيق في محافظة نينوى، بحث منشور في مجلة جامعة كركوك للعلوم الإدارية والاقتصادية، المجلد (٦)، العدد (٢)، ٢٠١٦، ص ١٧٣.

(٤) الكرار حبيب جهلول، ص ١٢.

ومناطق سكن عشوائية كثيرة تفتقر الى أبسط مقومات العيش الكريم، ولا تحظى بأية خدمات، فضلاً عن افتقارها الى التنظيم والترتيب، كما أنها أقيمت على أراضي الدولة، والأراضي الزراعية، داخل حدود المدن وخارجها^(١). وقد تعددت المصطلحات لتوصيف ظاهرة السكن العشوائي فأطلق عليها عدة مسميات : ك (التجمعات غير الرسمية، والتجمعات غير القانونية، ومدن الصفيح، والمدن غير النظامية، والسكن القزمي، ومدن الأكواخ، وغيرها)، ويختلف هذا المفهوم من مكان إلى آخر، حسب اوضاع كل مجتمع ومستويات المعيشة والقيم والنظم الاجتماعية السائدة به، فالعشوائيات هي المناطق الفقيرة المزدهمة التي تنشأ بصورة غير مخططة عمرانياً، ومحرومة من الخدمات والمرافق الأساس ، أو هي الإسكان غير الرسمي الذي ينشأ أساساً نتيجة التجاوز على أراضي الدولة، واقامة مبان سكنية عليها وهي تقع على أطراف المدن في الغالب، ويقصد بها أيضاً بأنها تلك المساكن التي أقيمت على مساحات شاسعة من المناطق الزراعية على وفق تقسيمات غير معتمدة، وبدون ترخيص، وبصفة عامة، فان تعبير المناطق العشوائية هو احد المسميات التي تطلق على عملية بناء المساكن بصورة غير قانونية، والتي ظهرت كنتيجة حتمية للنمو الحضري السريع بمدن معظم دول العالم النامي^(٢).

وقد عرّفت الأمم المتحدة المناطق العشوائية بأنها (المناطق المتهاكلة، والقديمة، الواقعة داخل المدينة، ومستعمرات واضعي اليد التي تحتل اطراف المدن خارج المخططات العمرانية، والتي تعاني من عدم الاعتراف بشرعيتها، والعشش والاكواخ أو ما يسمى بمدن الصفيح، والتي تنتشر في الاحياء السكنية

(١) م. د. مهدي إبراهيم فندي، م. د. بشرى خالد تركي، التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي (دراسة مقارنة)، بحث منشور في مجلة الرافيدين للحقوق، المجلد (١٦)، العدد (٥٨)، السنة (١٨)، ٢٠١٣، ص ١٢.

(٢) أ. د. جمال باقر مطلق، م. ر. مهندسين حيدر رزاق محمد الشير، تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي دراسة تحليلية لمدينة بغداد للفترة من ٢٠٠٣-٢٠٠٨، مجلة المخطط والتنمية العدد (٣٣)، ٢٠١٦، ص ٨٦؛ وينظر: ابراهيم عز الدين، العشوائيات (مشكلات ملموسة وحلول منسية)، مراجعة: أحمد السيد، أشرف: مها أحمد، المفوضية المصرية للحقوق والحريات، بدون سنة، ص ٦.

الحديثة والقديمة على حد سواء في قلب المدن أو على هوامشها^(١). وتسمى العشوائيات بالتجاوزات أيضاً: وقد أوضح القرار رقم (١٥٤) لسنة ٢٠٠١^(٢)، المقصود بالتجاوز بأنه (يُعد تجاوزا التصرفات الآتية الواقعة على العقارات العائدة للدولة والبلديات ضمن حدود التصاميم الأساس للمدن دون الحصول على موافقة أصولية: ١- البناء سواء أكان موافقا أم مخالفاً للتصاميم الأساس للمدن. ٢- استغلال المشيدات. ٣- استغلال الأراض).

وأخيراً نؤيد التعريف القائل بأن العشوائيات هي (المناطق الواقعة ضمن الحدود الادارية للمحافظات، داخل المدينة أو خارجها، تتخذ أشكالاً هندسية مختلفة، وتستعمل مواد بناء متنوعة، وتنشأ من دون موافقات قانونية ومخططات تقسيم الأراضي الرسمية، ويستولي سكانها على الأملاك العامة للدولة غالباً، والأملاك الخاصة أحياناً قليلة، ولها مساحات متباينة، ولا يخصص لها أية خدمات اضافية (ماء، كهرباء، صرف صحي...) وإنما تتجاوز على شبكة الخدمات المخصصة للمناطق الرسمية ذات الجنس السكني المجاورة لها)^(٣). وهناك العديد من الأسباب التي أدت إلى نشوء السكن العشوائي وتوسعه، ويمكن إجمالها بما يلي^(٤):

١- غياب السياسات التنموية المحددة للإسكان وتوزيعه، وعدم وجود سياسات للأراضي المخصصة داخل المدن وخارجها، وانعدام الدعم والتمويل المالي، واضطراب الأوضاع الأمنية والسياسية، وضعف الجهات الرقابية

(١) المهندس عهدي عادل، دراسة تحليلية لأنماط المناطق العشوائية، مجلة العلوم الهندسية، كلية الهندسة - جامعة أسيوط، المجلد (٣٦)، العدد (١)، يناير ٢٠٠٨، ص ٢٤١.

(٢) قرار مجلس قيادة الثورة المنحل، المأخوذ بتاريخ ٢٧/٦/٢٠٠١.

(٣) الباحث فراس جاسم موسى، العشوائيات في العراق قراءة في المخاطر والحلول، قسم البحوث، دائرة البحوث، مجلس النواب العراقي، آيار - ٢٠١٧، ص ٤.

(٤) ينظر: د. ذكري عبد المنعم ابراهيم، العشوائيات من وجهة نظر سكان المناطق الحضرية المجاورة لها (دراسة انثروبولوجية في حي سومر ببغداد)، بحث منشور في مجلة كلية الآداب، العدد (١٠٠)، ص ٥٤٦ وما بعدها؛ أ. م. أحمد حسين أبو الهيجاء، نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي (الأردن: حالة دراسية)، مجلة الجامعة الإسلامية المجلد التاسع - العدد الأول، ص ٩ - ص ٥٨، ٢٠٠٨، ص ٧ وما بعدها؛ أ. د. جمال باقر مطلق، م. ر. مهندسين حيدر رزاق محمد الشبر، مصدر سابق، ص ٨٨؛ الباحث فراس جاسم موسى، مصدر سابق، ص ٥ وما بعدها.

في تطبيق القوانين والتشريعات الخاصة بمثل هذه التجاوزات قد أسهم بصورة كبيرة في نشوء هذه التجمعات.

٢- قيام الدولة بمسؤوليات تنفيذية للتشييد والبناء، بينما يجب أن يكون دورها الرئيس رسم السياسات العامة لذلك، ومتابعة هذه السياسات وإتاحة الفرصة للقطاع الخاص (الشركات، والهيئات، والجمعيات)، فضلاً عن الأفراد، للمساهمة في حل مشكلة الإسكان.

٣- غياب المخططات الهيكلية للمدن وقربها المكاني من القرى، وموقع الأخيرة القريب من المدن لدرجة الالتحام، ونتيجة للزيادة السكانية وأزمة الإسكان بالمدينة، اتسعت المباني العشوائية الى الأراضي الزراعية المجاورة، وتمددت القرية على حساب مساحتها الزراعية، وبدون تخطيط، ولضعف الرقابة يتم ضم هذه القرى إلى المدينة بكل اوضاعها وخدماتها غير الملائمة لتصبح المناطق العشوائية داخل المدن.

٤- تداخل المسؤوليات والصلاحيات بين الوزارات والجهات الأخرى في مجال الإسكان وعدم قيامها بدورها الحقيقي في مجال التخطيط الإسكاني والعمراني، كما أن التأجيل المستمر لحل هذه المشكلة من قبل الحكومات المتعاقبة أدى إلى تفاقمها وصعوبة وتعقيد في حلها.

٥- تركز الاستثمارات في مدنٍ دون غيرها، مما جعلها مركزاً لاستقطاب المواطنين المهاجرين إليها وزيادة نسبتهم، لغرض الحصول على فرص عمل، وتحسين أوضاعهم المادية، يقابلها في ذلك ارتفاع أسعار الأراضي الحضرية والمسكن والايجارات. ورغبة هؤلاء المهاجرين من القرى أو المناطق الريفية في ان يكون سكنهم في منطقة واحدة ورغبة في ان يكون مع أهل قريته او عشيرته.

٦- حب التملك والطمع في أراضي الدولة، وقيام بعضهم بالمتاجرة عن طريق إفراز وبيع قطع الأراضي، يدفعهم إلى حالات مقصودة من التجاوز على أراضي الدولة.

٧- نقص التشريعات في مجال الاسكان وتضاربها، ووضع معايير تصميمية مرتفعة، تجعل الإسكان الخاص الرسمي فوق متناول قدرة العديد من الأسر، وكذلك قيام الحكومة والبلديات بتوزيع قطع أراضي غير مخدمة على عدد من شرائح المجتمع، مع عدم توزيع قروض مالية لهم لبنائها، مما جعل محدودي الدخل يتوجهون نحو المناطق العشوائية.

الفرع الثاني

مقومات الاستثمار العقاري

يعدّ الاستثمار العقاري، أحد أهم الأساليب الناجعة في حل مسألة العشوائيات وما تترتب على هذه الظاهرة من آثار، ومن خلاله يمكن تقديم الخدمات لهذه المدن والأحياء والمناطق العشوائية، ويمكن أيضاً تملك تلك الأراضي الزراعية وغير الزراعية المقامة عليها العقارات للمواطنين، ويمكن للمستثمر، في سبيل إصلاح الوضع وتصحيح هذه الظاهرة، إقامة مشاريع البنى التحتية، وهدم بعض الأبنية، أو إضافة بعضها الآخر بالقدر الكافي لتحويل هذه المناطق، من مناطق سكن عشوائية، إلى مناطق سكنية منظمة، خاضعة لأحكام القوانين والأنظمة ذات العلاقة^(١)، وتوجد الكثير من العوامل والمقومات التي تدفع المستثمرين للاستثمار في مجال ونشاط القطاع العقاري، لا سيما الإسكان العقاري، نظراً للأرباح التي يحصل عليها المستثمر من هذا القطاع مقارنة بالاستثمارات في القطاعات والنشاطات الأخرى، ويمكن إجمال تلك المقومات بما يلي^(٢):

١- يتطلب رأس مال صغير: لا يتطلب الاستثمار العقاري رؤوس أموال ضخمة للاستثمار فيه، إذ يستطيع المستثمر أن يشتري عقاراً محدداً، بمبلغ معين، ومن ثم يستطيع تغطية بقية مبلغ العقار من خلال الحصول على رهن عقاري كضمان للقرض.

٢- قليل المخاطر: قد يخسر المستثمر بعضاً من أمواله من خلال الاستثمار في العقار ويتعرض للمخاطر أيضاً، وحيث ان الاستثمارات بأنواعها المختلفة تتعرض الى مخاطرة ما، إلا أنه مقارنة بين الاستثمار العقاري وغيره من الاستثمارات، يعدّ العقار وسيلة آمنة، وجيدة، تحقق عوائداً وأرباحاً للمستثمرين لا سيما اذا أحسنوا استعمال وسائله وطرقه، نظراً لوجود الكثير من الأسباب التي تخفض من تلك المخاطر، ومنها؛ الزيادة المستمرة في السكان، التي يقابلها زيادة على طلب العقارات السكنية، وكذلك سهولة التمويل، وقلة الاراضي المتاحة للسكن وغيرها.

(١) م. د. مهدي إبراهيم فندي، م. د. بشرى خالد تركي، مصدر سابق، ص ١٢.

(٢) أ. د. صبيحة قاسم هاشم، م. م. هنادي صكر مكطوف، مصدر سابق، ص ٢٤٦ وما بعدها.

٣- اكتساب القيمة وارتفاعها: من مقومات الاستثمار العقاري هو سرعة اكتساب العقار للقيمة، بمعنى أن العقار بالإمكان رفع قيمته، من خلال خبرة المالك أو المستثمر من خلال تأهيل العقار، مثل بناء مراكز تجارية، أو توسيع قطعة الأرض وغيرها، وهذا يقودنا الى ارتفاع في قيمة العقار، حيث تزداد ثروة العقار وقيمته خلال مدة معينة من الزمن، ويختلف هذا الأمر بحسب موقع العقار ونوعه. ويتطلب ارتفاع القيمة مرور مدة معينة في الغالب تكون طويلة الأمد.

٤- إمكان إعادة تأهيل العقار أو تقسيمه: يمتاز العقار بإمكان إعادة تأهيله، من خلال الترميم، أو الهدم والبناء مرة أخرى، كما يمكن إعادة تقسيمه، مثلاً إعادة تقسيم العقارات السكنية إلى عقارات تجارية، أو تقسيم العقار الواحد إلى عدة استعمالات، كأن يكون التقسيم في جزء منه تجارياً، وفي جزء آخر سكنياً وهكذا مما يسهم في استعمال العقار استعمالاً متنوعاً يدرّ الأرباح على المستثمر، وهذه من أهم مقومات الاستثمار العقاري.

ونلاحظ أنه في السنوات الأخيرة عمد الكثير من أصحاب العقارات أو المستثمرين إلى إعادة تأهيل عقاراتهم وتنويع استعمالاتها بين المحال التجارية، والسكنية. بل لوحظ أن العدد من مالكي العقارات من غير التجار أو المستثمرين ساروا على نفس خطى المستثمرين، من خلال هدم عقاراتهم، وإعادة تأهيلها وتقسيمها إلى عدد من المحال التجارية، والشقق السكنية، لتدرّ عليهم الدخل الشهري أو السنوي، مع الاحتفاظ لأنفسهم بجزء من ذلك العقار للسكن الشخصي.

٥- سهولة تعلم مهارات الاستثمار العقاري: ان تعلم المهارات المطلوبة للنجاح في مجال الاستثمار العقاري سهل ويسير، إذ ان تعلم أنواع الممتلكات العقارية وطبيعتها يساعد المستثمر على الدقة في العمل وتنظيم الموارد البشرية، والذي يقود بالنتيجة الى معرفة المستثمر للعقارات التي يمكن ان تدير عليه أرباحاً ومن ثمّ التركيز عليها.

٦- الاقراض الحكومي: صحيح أن الدعم الحكومي محدود في مجال العقار، إلا أنه يعد من المقومات التي تدفع بالمستثمرين إلى الاستثمار في هذا النشاط. فمثلاً في العراق يوجد مصرف خاص للأغراض العقارية وهو المصرف العقاري العراقي^(١)، حيث يمنح هذا المصرف قروضاً مختلفة في مجال العقار من خلال قروض الإسكان للمواطنين وتتضمن هذه القروض (شراء وحدة سكنية، بناء وحدة سكنية، إضافة بناء، ترميم) وبنسبة فائدة ٦% ومدة

(١) تأسس المصرف العقاري بموجب القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٤٨.

القرض (٥ سنوات). كذلك صندوق الاسكان العراقي^(١) التابع الى وزارة الاعمار والاسكان هو الآخر يقوم بتمويل مشاريع الاسكان واقراض المواطنين والشركات العامة المختصة لبناء الدور او الشقق السكنية وبدون فوائد، وكذلك يقوم بالاستثمار في الاراضي والعقارات. بالإضافة إلى المصارف العراقية الأخرى التي تمنح قروضاً خاصة لشراء أو بناء أو تأهيل أو إعادة ترميم العقارات السكنية وقروض وفوائد مختلفة، كمصرف الرافدين والرشيد وغيرهما.

الفرع الثالث

المزايا الممنوحة للاستثمار العقاري

تعمل الكثير من الدول التي ترغب بجذب الاستثمارات إليها على إزالة الشكوك والمخاوف التي تراود المستثمرين حول استثماراتهم في تلك البلدان، ولذا تقدم تلك الدول عدداً من المزايا التي تستهدف تشجيع المستثمرين على القيام بتلك الاستثمارات، والتي تعدّ بمجملها حقوقاً للمستثمر وتشجيعاً له^(٢)، وبالرجوع لقانون الاستثمار العراقي النافذ رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل، نجده قد منح للمستثمر المزايا التالية:

أولاً: تملك الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية: نصّ الفقرة (ثانياً/أ/١) من المادة (١٠) من قانون الاستثمار العراقي النافذ المعدل على أنه (يجوز تملك المستثمر العراقي أو الأجنبي الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية والعائدة للدولة والقطاع العام، وللمستثمر العراقي أو الأجنبي شراء الأراضي العائدة للقطاع الخاص أو المختلط لإقامة مشاريع الإسكان حصراً، شريطة عدم تعارضها مع استعمالات التصميم الأساس)، وهذا التوجه خطوة متقدمة من المشرع العراقي وجيدة في سبيل تشجيع الاستثمار في مشاريع الإسكان هذا من جهة، كما ان التملك المنوه عنه في هذه الفقرة محدّد بهذه المشاريع على سبيل الحصر، ومشروط بعدم تعارضه مع التصميم الأساسي للمدن من جهة أخرى. وقد تنبّه المشرع العراقي لمسألة تملك الأراضي في تعديل قانون الاستثمار، لأنه لم يكن يسمح، قبل التعديل^(٣)، للمستثمر الأجنبي بتملك العقارات

(١) تأسس بموجب القانون رقم ٣٢ لسنة ٢٠١١.

(٢) م. م. غالب عبد حسين الجبوري، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في القانون العراقي، بحث منشور في مجلة تكريت للعلوم القانونية والسياسية، المجلد (٣)، السنة (٣) العدد (١١)، ص ٢٥٧.

(٣) عدلت المادة ١٠ من هذا القانون بموجب المادة ٧ من قانون رقم ٥٠ لسنة ٢٠١٦.

والأراضي، وهذا الحق مرهون بالغرض الذي ملكت على أساسه العقار أو الأرض^(١)، وتستثنى في هذه الحالة إجراءات البيع من قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٦. وقد ألزمت الفقرة (ثانياً/ و) من المادة (١٠) من قانون الاستثمار العراقي النافذ المعدل المستثمر العراقي أو الأجنبي بتشديد الوحدات السكنية خلال الفترة المحددة في الاتفاق وبيعها أو إيجارها إلى المواطنين.

أما نظام بيع وإيجار عقارات الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحات عليها رقم (٦) لسنة ٢٠١٧ بخصوص تملك الأراضي لأغراض مشاريع الاستثمار الاسكاني، فقد فرق بين حالتين، حيث جعل تملك الأراضي الواقعة ضمن التصميم الأساس للمستثمر مقابل بدل، إذ نصت الفقرة (أولاً) من المادة (٤) منه على أنه (تُملك الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية ضمن التصميم الأساس ببديل بيع قدره (١٠%) عشرة من المئة من قيمة الأرض على أن يتولى المستثمر إيصال البنى التحتية الخارجية للمشروع مجاناً، وتخصيص نسبة (١٠%) عشرة بالمائة من المساحة المخصصة للمشروع السكني للجهة المالكة لغرض استثمارها). أما الأراضي الواقعة خارج التصميم الأساس فقد أجاز تملكها بدون بدل، إذ نصت الفقرة (ثانياً) من ذات المادة على أنه (يُملك المستثمر والمستثمر الثانوي الأراضي المخصصة لأغراض الإسكان التي تقع خارج التصميم الأساس بدون بدل، على أن لا تحتسب قيمة الأرض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن، وأن يتولى المستثمر إيصال البنى التحتية الخارجية للمشروع مجاناً، وتخصيص نسبة (١٠%) عشرة بالمائة من المساحة المخصصة للمشروع السكني للجهة المالكة لغرض استثمارها).

ثانياً: استئجار الأراضي اللازمة للمشروع: لكي يقوم المستثمر بأعماله في مجال الاستثمار العقاري ينبغي تخصيص قطعة ارض لإقامة المشروع، لذلك نجد أن التشريعات الاستثمارية قد نصّت على منح التسهيلات اللازمة للحصول على الأرض، وهذا ما جاءت به المادة (١٠/ثالثاً/أ) من قانون الاستثمار العراقي النافذ على أنه (للمستثمر العراقي والأجنبي حق استئجار العقارات أو المساحة من الدولة أو من القطاعين الخاص والمختلط لغرض إقامة المشاريع الاستثمارية عليها لمدة لا تزيد عن (٥٠) خمسين سنة قابلة للتجديد ...) واشترطت هذه المادة موافقة (الهيئة مانحة الاجازة) و (الجهة ذات العلاقة)، و نرى أنه ينبغي ان يكون الايجار بموجب عقد يحدد حقوق والتزامات مالك الأرض والمستثمر، كما لا يجوز للأخير استغلال الأرض لغير الاسكان العقاري، وعلى الجهة المانحة لإجازة الاستثمار او المؤجرة للأرض سحب

(١) م. م. غالب عبد حسين الجبوري، مصدر سابق، ص ٢٥٨.

الأرض في حال استغلالها لغير أغراض المشروع أو عدم استغلالها خلال المدة المتفق عليها في العقد.

وأجازت المادة (١٠/ثالثاً/د) من قانون الاستثمار العراقي المعدل النافذ (للهيئة المانحة لإجازة الاستثمار الاتفاق مع المستثمر العراقي أو الأجنبي على بقاء المشروع الاستثماري ملكاً للمستثمر أرضاً وبناءً أو بناءً حسب ما إذا كان المشروع سكنياً أو غير سكني على التوالي والتعاقب بعد انتهاء فترة الاجازة دون التمتع بالمزايا والتسهيلات والضمانات الواردة في هذا القانون).

أما نظام بيع و ايجار عقارات الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحات عليها رقم (٦) لسنة ٢٠١٧ فقد نصت المادة (٥) منه على أنه (تُؤجر الجهة المالكة للعقار أو الجهة صاحبة حق التصرف بالتنسيق مع الهيئة الوطنية لاستثمار الأراضي والعقارات المخصصة للمشاريع الاستثمارية وفقاً للنسب المئوية من بدل الايجار السنوي المقدر لكل منها من اللجان المشكلة بموجب المادة (٣) من هذا النظام وعلى النحو الآتي :أولاً: أ.الأراضي اللازمة لتنفيذ المشروع أو المشاريع السكنية أو المدن السكنية المتعددة الأغراض مثل المجمع الترفيهي أو التجاري أو الخدمي ضمن المدن السكنية بعد إفرازها، مقابل بدل إيجار أو مساحته قدره (٧%) سبعة من المئة من قيمة بدل الإيجار المقدر بنسبة (١٠%) من القيمة الحقيقية للأرض، على أن يقوم المستثمر بإعادة الأراضي التي تستخدم للنفع العام مثل الحدائق والشوارع وغيرها إلى الجهات الحكومية المعنية خلال (٦٠) ستين يوماً من تأريخ انجاز المشروع مجاناً).

ثالثاً: إخراج رأس المال: تعتمد الدول إلى اصدار قوانين وأنظمة وتعليمات تحد بموجبها حركة دخول الأموال الأجنبية وخروجها من البلد، ولا تجيز تداولها إلا بإذن من الدولة، وهذه الاجراءات من معوقات الاستثمار التي تحجم المستثمرين من الاقدام على الاستثمار في تلك الدول، وقد تنبته البلدان، إلى هذه المسألة، فعمدت إلى معالجة ذلك بثتى الطرق، وتسهيل عملية دخول الأموال الأجنبية وخروجها، والتعامل فيها وتداولها بحرية^(١). وقد تنبّه المشرع العراقي إلى ذلك فأجاز للمستثمر اخراج رأس المال الذي أدخله في المادة (١١/أولاً) من قانون الاستثمار العراقي النافذ حيث تضمنت بأنه يتمتع المستثمر (بإخراج رأس المال

(١) أ. د. هاشم رمضان الجزائري، و أ. م. د. وليد خالد عطية، م. د. حسين عبد القادر معروف، ف، حوافز وضمانات المستثمر في ظل قانون الاستثمار العراقي وبعض قوانين الاستثمار العربية، بحث منشور في مجلة العلوم الاقتصادية، العدد (٢٣)، المجلد السادس، كانون الثاني، ٢٠٠٩، ص ٧١.

الذي أدخله إلى العراق وعوائده وفق أحكام هذا القانون وتعليمات البنك المركزي العراقي وبعملة قابلة للتحويل...) إلا أن ذيل هذا البند قد اشترط ذلك الإخراج لرأس المال بـ (تسديد المستثمر لالتزاماته وديونه كافة للحكومة العراقية وسائر الجهات الأخرى) فعلى المستثمر أن يفي بالتزاماته تجاه الحكومة العراقية أو هيئات الاستثمار أو دوائر الضرائب أو أية جهة أخرى وتسديد ما بذمته من ديون كي يتسنى له إخراج رأس المال. وقد أحسن المشرع العراقي إذ جعل إخراج رأس المال يجب أن يتم وفقاً لتعليمات البنك المركزي العراقي وضوابطه، كونه الجهة الوحيدة المختصة في السياسة النقدية للبلد، وبغية قطع الطريق على المستثمرين في التهرب من تلك التعليمات. ويعترض على هذا البند أنه قد يعطي الفرصة للمستثمر الأجنبي بالمضاربة على قيمة العملة الوطنية من جهة، كما أنه يعرض الاقتصاد الوطني لعدم الاستقرار من جهة أخرى، نتيجة للحركة غير المقننة والمستمرة لرؤوس الأموال الأجنبية^(١).

رابعاً: التداول في سوق الأوراق المالية وتكوين محافظ الاستثمار واكتساب العضوية في الشركات وتأسيسها وتسجيل براءات الاختراع: إن اعطاء الحرية لحركة الأموال المستثمرة في العقارات ذو أثر إيجابي على جذب تلك الاستثمارات، ومن شأنه أن يسهم في تنمية ودعم اقتصاديات البلدان النامية^(٢). وقد منحت المادة (١١/ ثانياً) من قانون الاستثمار العراقي النافذ، الحق للمستثمر الأجنبي^(٣) في (أ- التداول في سوق العراق للأوراق المالية بالأسهم والسندات المدرجة فيه. ب- تكوين المحافظ الاستثمارية في الأسهم و السندات)، ويتضح من هذه الفقرة أن قانون الاستثمار أجاز للأجانب التداول بالأسهم والسندات المدرجة في سوق العراق للأوراق المالية^(٤) (ISX) ، وسمح لهم أيضاً بتكوين

(١) م. م. غالب عبد حسين الجبوري، مصدر سابق، ص ٢٥٨.

(٢) علة عمر، حماية الاستثمار الاجنبي الخاص في التشريع الوطني والقانون الدولي (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير غير منشورة، مقدمة إلى مجلس كلية الحقوق - جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، ٢٠٠٨، ص ١٢٠.

(٣) عرفت المادة (١/تاسعاً) من قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل المستثمر الأجنبي بأنه (الشخص الحاصل على إجازة الاستثمار والذي لا يحمل الجنسية العراقية إذا كان شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً مسجل في بلد أجنبي).

(٤) ويخضع سوق العراق للأوراق المالية لأحكام القانون المؤقت لأسواق الأوراق المالية المرقم ٧٤ لسنة ٢٠٠٤. ينظر؛ الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، مصدر سابق، ص ١٥.

المحافظ الاستثمارية في الأسهم والسندات، ويقصد بالمحافظة الاستثمارية (مجموعة من الاستثمارات في الأسهم والسندات)^(١).

ولم يقتصر الأمر على ذلك بل تعداه إلى السماح للمستثمر الأجنبي بـ (...اكتساب العضوية في الشركات المساهمة الخاصة والمختلطة...)، وإن هذا الجواز لا يمنعه (وجود عقارات ضمن موجودات الشركات المذكورة). كما أجازت الفقرة (ج) من البند نفسه للمستثمر الأجنبي (فتح فرع للشركة الأجنبية في العراق وفقاً للقانون)، إذ من حق المستثمر سواء كان شخصاً طبيعياً أم معنوياً إنشاء شركة^(٢) وفقاً لأحكام قانون الشركات العراقي رقم (٢١) لسنة ١٩٩٧ المعدل، ويعتبر التأسيس وفقاً لقانون الدولة المضيفة شرطاً لضمان الاستثمار. ونود الإشارة إلى أن المشرع العراقي بموجب القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ قانون تعديل قانون الشركات العراقي النافذ، قد أجاز بموجب المادة (٢/ثانياً) منه (للشخص الطبيعي أو المعنوي الأجنبي اكتساب العضوية بصفة مؤسس أو مساهم في الشركات المساهمة والمحدودة على أن لا تقل نسبة مساهمة العراقي عن ٥١% واحد وخمسين من المئة من رأس المال)^(٣). وحسناً فعل المشرع العراقي حينما اشترط أن تكون نسبة مساهمة العراقي لا تقل عن ٥١% من رأس المال، لأنه لو لم يحدد هذه النسبة لكان من الممكن أن تخضع الشركات لتحكم الأشخاص الأجانب الأعضاء.

وأخيراً منحت المادة (١١/ثانياً/د) من قانون الاستثمار العراقي المعدل النافذ للمستثمر بـ (تسجيل براءة الاختراع لمشروعه الاستثماري وفق القانون).

خامساً: التأمين على المشروع الاستثماري: يعرف التأمين بأنه (عقد بمقتضاه يلتزم شخص يدعى المؤمن، لشخص آخر يدعى المؤمن له، بتحمل المخاطر التي يتعرض لها وتعوضه في حالة تحققها، وذلك لقاء مبلغ مسمى يدعى قسط التأمين، يدفعه المؤمن له إلى المؤمن)^(٤). التأمين ظاهرة حضارية يعزى سبب

(١) كما عرفتها المادة (١/خامس عشر) من قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل.

(٢) كمال سمية، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، رسالة ماجستير غير منشورة، مقدمة إلى مجلس كلية الحقوق - جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، الجزائر، ٢٠٠٣، ص ٨٣.

(٣) منشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٤٥٥٤) في ١٠/ محرم/ ١٤٤١ هـ ، ٩/أيلول/ ٢٠١٩، السنة الحادية والستون.

(٤) د. باسم محمد صالح، القانون التجاري، نشر دار السنهوري، بيروت، ٢٠١٥، ص ٢٤٥.

نشوئها الى رغبة الفرد في الحماية عما يحيط به من اخطار قد تلحق بشخصه او بماله في حال وقوعها، وقد عرفته المادة (٩٨٣) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ بأنه (التأمين عقد يلتزم به المؤمن بأن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد مبلغاً من المال أو إيراداً أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث المؤمن ضده، وذلك مقابل أقساط أو أية دفعة مالية أخرى يؤدي المؤمن له للمؤمن). ويتضح من التعريف ان المؤمن (سواء أكان فرداً أم شركة) يدفع الى المؤمن له مبلغاً معيناً من المال عند وقوع حادث ما محدد بالعقد المبرم بينهما وفق تفصيل نتركه للدراسات المتخصصة في هذا الشأن. وقد منحت المادة (١١/١١) من قانون الاستثمار العراقي النافذ، الحق للمستثمر في (التأمين على المشروع الاستثماري لدى أية شركة تأمين وطنية أو أجنبية يعتبرها ملائمة).

سادساً: فتح حساب مصرفي: يعدّ الحساب المصرفي إحدى العمليات والخدمات المصرفية، التي يقدمها المصرف لزبائنه، والتي تسهل للزبون تداول رؤوس أمواله واستعمالها في نشاطاته ومشاريعه، ويعرّف بأنه (عقد يتفق بمقتضاه شخصان على أن يقيدا في حساب عن طريق مدفوعات متبادلة ومتداخلة الديون الناشئة عن العمليات التي تتم بينهما من تسليم نقود أو أموال أو أوراق تجارية قابلة للتملك وغيرها وأن يستعوضا عن تسوية هذه الديون عن كل دفعة على حدة بتسوية نهائية ينتج عنها رصيد الحساب عند غلقه)^(١). وقد أجازت المادة (١١/١١) من قانون الاستثمار العراقي النافذ للمستثمر (فتح حسابات بالعملة العراقية أو الأجنبية أو كليهما لدى أحد المصارف في العراق أو خارجه للمشروع المجاز)، ويستحسن لو أن المشرع قد قيد فتح الحساب هذا بأن يكون لدى أحد المصارف المسجلة لدى البنك المركزي العراقي^(٢).

سابعاً: المزايا الممنوحة بموجب الاتفاقات والمعاهدات: بالإضافة إلى المزايا المتقدم ذكرها، فقد أجازت المادة (٢٢) من قانون الاستثمار العراقي النافذ منح المستثمر الأجنبي المزايا التي تنص عليها الاتفاقات أو المعاهدات بين العراق ودولة المستثمر، بقولها (يتمتع المستثمر الاجنبي بمزايا اضافية وفقاً لاتفاقات دولية بين العراق و دولته أو اتفاقات دولية متعددة الاطراف كان العراق قد انضم اليها).

(١) المادة (٢١٧) من قانون التجارة العراقي رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل.

(٢) م. م. غالب عبد حسين الجبوري، مصدر سابق، ص ٢٦٠.

المطلب الثاني

ضمانات وإعفاءات الاستثمار العقاري وتقييمها

لقد منح قانون الاستثمار العراقي النافذ، للمستثمرين الأجانب الرعاية نفسها الممنوحة للمستثمر الوطني فيما يتعلق باستثماراتهم^(١). حيث نصت الفقرة (أولاً) من المادة (١٠) منه على أنه (يتمتع المستثمر العراقي أو الأجنبي بجميع المزايا والتسهيلات والضمانات ويخضع للالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون)، وهذه تعدّ مبادرة طيبة من المشرع العراقي في طريق تشجيع الاستثمارات الأجنبية من خلال منحه للمزايا والتسهيلات والضمانات إلى المستثمر العراقي والمستثمر الأجنبي على حد سواء^(٢). لذا سنتناول هذا المطلب في ثلاثة أفرع، نخصص الأول للبحث عن الضمانات، والثاني نتناول فيه الاعفاءات، وفي الثالث ننتقل إلى تقييم تلك الحوافز:

الفرع الأول

ضمانات الاستثمار العقاري

الضمانات هي (مجموعة من الحقوق والوسائل التشجيعية التي يغلب عليها الطبيعة الاقتصادية، والتي تستهدف جذب واستقطاب المستثمرين خصوصاً الأجانب منهم)^(٣).

كما عرّفت بأنها: (الوسائل الكفيلة التي تضمن حماية الاستثمارات من المخاطر غير التجارية التي قد تتعرض لها وذلك عبر وسائل تؤمن لها الحماية من المخاطر أياً كانت هذه الوسائل موضوعية أم إجرائية)^(٤). ويمكن اجمالاً

(١) الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، برنامج تجارة للتنمية الاقتصادية في المحافظات، دليل المستثمر في البصرة، تقرير أعدته شركة مجموعة لويس برجر، كانون الأول، ٢٠١١، ص ١٢.

(٢) م. م. غالب عبد حسين الجبوري، ص ٢٥٨.

(٣) د. باسم علوان طعمة، قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل في الميزان، بحث منشور في مجلة رسالة الحقوق، جامعة كربلاء - كلية القانون، السنة الخامسة، العدد الثاني، ٢٠١٣، ص ٣٧ وما بعدها،

(٤) ينظر: زياد فيصل حبيب الخيزران، المزايا والضمانات التشريعية للاستثمار الأجنبي في قانون الاستثمار العراقي (دراسة مقارنة بين التشريعات العربية)، رسالة ماجستير غير

الضمانات التي يتمتع بها المستثمر في قطاع العقارات وفقاً لقانون الاستثمار العراقي النافذ بما يلي:

أولاً: توظيف واستخدام الأجانب^(١) : يتطلب الاستثمار العقاري في أغلب جوانبه، خبرات ومهارات وكفاءات فنية، وإدارية عالية، ومدربة، لذلك فقد اعطت العديد من القوانين الحق للمستثمر في استخدام الأجانب والسماح لهم بالعمل وشغل بعض المناصب المهمة، ولكن هذا الحق ليس مطلقاً، إذ يرسم القانون مداه وحدوده وبصورة متفق عليها، وإن استعماله مقيد بعدم وجود كفاءات وطنية مؤهلة لأداء هذه الاعمال. وقد نصت المادة (١٢/أولاً) من قانون الاستثمار العراقي النافذ، على أنه (يحق للمستثمر توظيف واستخدام عاملين من غير العراقيين في حالة عدم امكان استخدام عراقي يملك المؤهلات اللازمة وقادر على القيام بنفس المهمة...) ويلاحظ على هذا البند أنه لم يحدد النسبة التي يجب ان يلتزم بها المستثمر في تشغيل العاملين وترك ذلك للمستثمر من جهة، كما لم يحدد مستويات العمل لهؤلاء العاملين.

ثانياً: منح حق الإقامة: نجد أن غالبية الدول التي لديها استثمارات ضخمة، قد تساهلت في مسألة منح الإقامة؛ لأن تسهيل اجراءات منحها للمستثمر ومستخدميه، وتسهيل عملية دخوله وخروجه في الدول المضيفة، له دور هام في جذب الاستثمارات فيها، على خلاف الدول التي تتشدد في منح الإقامة وفي شروطها وضوابطها. وقد نصت المادة (١٢/ثانياً) من قانون الاستثمار العراقي النافذ، على (منح المستثمر الاجنبي والعاملين في المشاريع الاستثمارية من غير العراقيين حق الإقامة في العراق وتسهيل دخوله وخروجه من وإلى العراق) ويخضع الاجانب المستخدمون للقوانين والانظمة واللوائح المنظمة لدخول الاجانب واقامتهم، والمطبقة في الدول المضيفة.

ثالثاً: عدم مصادرة أو تأميم المشروع: يقصد بالمصادرة نزع ملكية الشيء جبراً عن مالكة وإضافته إلى ملك الدولة بغير مقابل^(٢). والمصادرة عمل من الأعمال التي تقوم بها الدولة بوصفها صاحبة السيادة والسلطان، تنقل بموجبها

منشورة مقدمة الى قسم الدراسات القانونية - معهد البحوث والدراسات العربية - جامعة الدول العربية، القاهرة، ٢٠١٢، ص ٤١.

(١) عرفت المادة (١/ثانياً) من قانون اقامة الاجانب العراقي رقم ٧٦ لسنة ٢٠١٧ الأجنبي بأنه: (كل من لا يحمل جنسية جمهورية العراق).

(٢) د. أكرم نشأت إبراهيم، القواعد العامة في قانون العقوبات المقارن، ط١، مطبعة الفتيان، بغداد، ١٩٩٨، ص ٣٣٤.

الأموال والحقوق المالية من تحت يد مالكيها جزئياً أو كلياً إليها دون مقابل^(١)، وإن الأصل في المصادرة كونها جزءاً جنائياً ذا طبيعة مالية وعينية تقع على مال معين متمثلاً بنقل ملكية مال معين إلى خزينة الدولة^(٢). أما التأمين فيعرف بأنه (ذلك التغيير الذي يطرأ لاعتبارات المصلحة العامة العليا على مال معين يدخل أو يمكن أن يدخل في عدد وسائل الإنتاج والتداول بالمعنى الواسع بحيث يخرج المال أو النشاط من دائرة الملكية الخاصة لكي يتصل بالدولة أو أحد فروعها بغية تسخيرها لخدمة المجموعة)^(٣).

وكلا الأمرين (المصادرة والتأمين) من المخاطر التي تتعرض لها المشاريع الاستثمارية، إذ قد تقدم الدولة المضيقة على مصادرة المشروع الاستثماري لأسباب معينة أو تأميمه ونقل ملكيته من المستثمر إلى الدولة، ومن ثم إلحاق الضرر بالمستثمر، وعلى هذا الأساس فقد منع قانون الاستثمار العراقي النافذ في المادة (١٢/ثالثاً) مصادرة أو تأميم المشروع الاستثماري بقولها (عدم مصادرة أو تأميم المشروع الاستثماري باستثناء ما يتم بحكم قضائي بات)، ويتضح من هذه الفقرة أن الأصل هو عدم جواز مصادرة أو تأميم المشروع الاستثماري، والاستثناء يجوز مصادرة أو تأميم المشروع الاستثماري إذا صدر في ذلك حكم قضائي بات ومكتسب الدرجة القطعية من محكمة مختصة ومشتمل على أسبابه.

رابعاً: عدم نزع ملكية المشروع: يقصد بنزع الملكية أنها (تملك الدولة لأموال عقارية مملوكة لأشخاص خاصة، تحقيقاً لدواعي الصالح العام بموجب قرار إداري يصدر عن الجهة المختصة)^(٤). ومن خلال هذا التعريف نستطيع أن نحدد شروط نزع الملكية بأنها لا تتم إلا على الأموال العقارية والحقوق المتعلقة بها تنقل ملكيتها من القطاع الخاص إلى القطاع العام، وأنه لا يكون إلا تحقيقاً للمصلحة العامة للدولة، ولا يجوز إجراءه إلا بقرار من الدولة أو إحدى مؤسساتها المختصة قانوناً بذلك، ويكون لقاء تعويض عادل (نقدي أو عيني) تدفعه الدولة لمالك العقار.

(١) د. هشام صادق، الحماية الدولية للمال الأجنبي، الدار الجامعية للطبوعات، بيروت، بدون سنة طبع، ص ٢١١.

(٢) د. جلال ثروت، النظرية العامة لقانون العقوبات، نظرية القسم الخاص، جرائم الاعتداء على الأشخاص، مؤسسة الثقافة الجنائية، الاسكندرية، ١٩٧٩، ص ٢٤١.

(٣) ينظر: د. محمد فتحي فودة، أضواء على التأمين ومسؤولية الدولة المؤممة، مجلة المحاماة، السنة ٥٦، العدد ٧-٨، ١٩٧٦، ص ١٣٧.

(٤) د. سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري، القاهرة، ١٩٧٣، ص ٢٧٠.

ويمنح القانون العراقي الحماية للمستثمرين الأجانب قدر تعلق الأمر بنزع الملكية، حيث تمنع المادة (٢٣/ثانياً) من الدستور العراقي الدائم لعام ٢٠٠٥، نزع الملكية إلا إذا كانت للمصلحة العامة ولقاء تعويض عادل، وبالرغم من أن هذا النص يوفر الحماية للاستثمارات الأجنبية، إلا أنه لاتزال هناك ضرورة لإصدار قانون خاص ينظم هذه المسألة^(١). وقد نصت المادة (١٢/ثالثاً/ب) من قانون الاستثمار العراقي النافذ، على أنه (عدم نزع ملكية المشروع الاستثماري إلا للمنفعة العامة كلاً أو جزءاً وتعويض عادل)، وبهذا يتضح أن المشروع الاستثماري بالأصل لا يجوز نزع ملكيته، وأنه يجوز ذلك استثناءً إذا تحقق في هذا النزع المصلحة العامة للدولة ولكن بشرط تعويض مالك المشروع الاستثماري تعويضاً عادلاً.

خامساً: تحويل رواتب العاملين للخارج: أجازت المادة (١٢/رابعاً) من قانون الاستثمار العراقي النافذ على أنه (للعاملين الفنيين والاداريين غير العراقيين في المشروع أن يحولوا رواتبهم وتعويضاتهم إلى خارج العراق وفقاً للقانون...) واشترطت هذه الفقرة لتحويل رواتب المستخدمين الى الخارج أن يسدد هؤلاء العاملون غير العراقيين ما عليهم من التزامات وديون تجاه الحكومة العراقية وسائر الجهات الأخرى ذات العلاقة.

سادساً: ضمانات أخرى: وتتمثل بما يلي:

أ- **الاستقرار التشريعي:** يعد تطبيق مبدأ الثبات التشريعي احد اهم العوامل الجاذبة للاستثمارات الاجنبية في دولة بحاجة للاستثمار مثل العراق، وسائر البلدان النامية. ويتحقق هذا الأمر من خلال ما يسمى بشرط الثبات التشريعي والذي يعد من أهم ضمانات الاستثمار، إذ يسعى المستثمرون إلى درء مخاطر عدم الاستقرار التشريعي في تلك الدول من خلال هذا الشرط^(٢). ويقصد بشرط الثبات التشريعي (الشرط الذي يرد في عقد الاستثمار والذي يؤدي إلى تجميد دور الدولة كسلطة تشريعية وطرف في العقد، وفي الوقت نفسه يمنعها من تغيير القواعد القانونية التي كانت سارية وقت إبرام العقد ويعتبر ذلك الشرط ملزماً للطرفين استناداً إلى قاعدة العقد

(١) وزارة الصناعة والمعادن، دليل المستثمر الصناعي في العراق، اعداد المديرية العامة للتنمية الصناعية بالتعاون مع الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية - برنامج تجارة للتنمية الاقتصادية في المحافظات USAID-Tijara ، آب ٢٠١٢، ص ٩.

(٢) م. م. حسين عيسى عبد الحسن، الضمانات العقدية للاستثمار، بحث منشور في مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، المجلد ١، العدد ٢١، ٢٠١٤، ص ١٨٨.

شريعة المتعاقدين^(١). أي هو ذلك الشرط الذي يقيد سلطة الدولة المضيفة من خلال تجميد القواعد التشريعية في علاقتها مع الشركات المستثمرة على الحالة التي كانت عليها عند التعاقد، لحماية الأخيرة من المخاطر التشريعية المتمثلة في تعديل العقد، من خلال تغيير تشريع الدولة الواجب التطبيق أما بوصفه القانون الذي يحكم العقد، أو باعتباره من القواعد الضرورية في التطبيق^(٢). وبالتالي يتم تثبيت العقد بموجب سلطة المتعاقدين على قانونه النافذ وقت التعاقد، فلا يسري أي تعديل أو تغيير يطرأ عليه في المستقبل^(٣). وقد تضمنت المادة (١٣) من قانون الاستثمار العراقي النافذ ان (أي تعديل لهذا القانون لا يترتب عليه أثر رجعي يمس الضمانات والإعفاءات المقررة بموجبه)، ومن الجدير بالذكر ان المشرع العراقي في قانون الاستثمار لم ينص على هذا المبدأ بشكل صريح كما ان مثل هذا المبدأ يمثل ثقة المستثمر الاجنبي بالدولة المضيفة للاستثمار^(٤).

ب- **التحكيم:** من أهم الضمانات (الاتفاقية) المشجعة للاستثمار الأجنبي هو التحكيم، الذي له ميزة بارزة في التجارة الدولية، ويعود سبب ذلك لما يتمتع به من مزايا، أهمها استبعاد القضاء الوطني من الفصل في النزاعات الناشئة عن الاستثمار، لذا يفضله المستثمر الأجنبي، ويلجأ إليه لتسوية

منازعاته مع الدولة المضيفة^(٥). لذلك تنبه له المشرع العراقي، وسمح في المادة (٢٧/أولاً) من قانون الاستثمار العراقي النافذ للجوء إلى التحكيم في حل

(١) د. عبد الحكيم مصطفى عبد الرحمن، عقود التنمية الاقتصادية في القانون الدولي الخاص، مكتبة النصر، جامعة القاهرة، بدون سنة الطبع، ص ٧٦.

(٢) د. بسمان نواف فتحي حسين الراشدي، النظام القانوني للاستثمارات النفطية الاجنبية، ط١، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ٢٠١٤.

(٣) د. دريد محمود السامرائي، الاستثمار الأجنبي (الضمانات والمعوقات)، ط١، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، ٢٠٠٦، ص ٢٤٠.

(٤) د. عبد الرسول عبد الرضا و م. خير الدين كاظم عبيد، تأثير الصفة الأجنبية في قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، المجلد ١، العدد ١، ٢٠٠٩، ص ١٩٧.

(٥) للتفصيل ينظر: عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية دراسة قانونية لأهم التشريعات العربية والمعاهدات الدولية مع الإشارة إلى منظمة= التجارة العالمية ودورها في هذا المجال)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٨،

المنازعات الناشئة عن تطبيقه بقوله (... ويجوز الاتفاق مع المستثمر على اللجوء إلى التحكيم التجاري (الوطني أو الدولي) وفق اتفاق يبرم بين الطرفين يحدد بموجبه إجراءات التحكيم وجهته والقانون الواجب التطبيق)^(١).

الفرع الثاني

الإعفاءات الممنوحة للمستثمر العقاري

زيادة على ما تقدم من المزايا والضمانات التي وفرها قانون الاستثمار العراقي النافذ وتعديلاته، والأنظمة ذات الصلة الملحقة به للمستثمر، فإنها أيضاً وفرت له جملة من الاعفاءات التي تشكل حافزاً كبيراً للمستثمر، ويمكن إجمالها فيما يلي:

أولاً: الإعفاء من الضرائب والرسوم: يقصد بالإعفاء الضريبي (هو تنازل الدولة عن حقها في فرض الضريبة وتحصيلها عن إيراد خاضع أصلاً للضريبة وفقاً لاعتبارات معينة، وهذا الإعفاء لا يطبق إلا بقانون، ولا يحق للدوائر المالية منح الإعفاءات إلا بمقدار ما سمح لها التشريع الضريبي بذلك)^(٢). ويعد الإعفاء من الرسوم الجمركية والضريبة أحد الأساليب والضمانات المهمة المستخدمة لجذب المستثمرين، إذ يساهم ذلك في تخفيف العبء الملقى على كاهلهم من جهة، ويسهل عملية انتقال واستيراد البضائع والسلع وتداول رؤوس الأموال بين الدول من جهة أخرى، وتشجيع الاستثمارات الأجنبية، ويمكن أن تكون تلك الاعفاءات بصفة مؤقتة أو دائمة تبعا للوضع الاقتصادي للدولة المضيفة^(٣).

ص ١٢١؛ بشار محمد الأسعد، عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة (ماهيتها، القانون الواجب التطبيق عليها، وسائل تسوية منازعاتها)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠٠٦، ص ٣٥٠.

(١) أضيفت هذه الفقرة بموجب المادة (١٤) من قانون رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٥ التعديل الثاني لقانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦.

(٢) د. خالد شحادة الخطيب، د. أحمد زهير شامية، أسس المالية العامة، ط - ٢، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٥، ص ١٩٤ وما بعدها.

(٣) ينظر في تفصيل ذلك: عكوش سهيلة، وعكوش أسماء، حقوق - المستثمر الأجنبي في القانون الجزائري بين القانون والتطبيق، رسالة ماجستير غير منشورة، مقدمة إلى =مجلس كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد -الرحمن ميرة بجاية، الجزائر- ٢٠١٥، ص ١٤ وما بعدها

وقد منح البند (أولاً) من المادة (١٥) من قانون الاستثمار العراقي النافذ المشروع الحاصل على إجازة استثمارية إعفاءً من الضرائب والرسوم لمدة (١٠) سنوات بشروط وهي؛ أن يبدأ الاعفاء من تاريخ تشغيل المشروع تجارياً، وحسب تحديد مجلس الوزراء للمناطق التنموية المشمولة وفقاً لاقتراح هيئة الاستثمار، وحسب درجة التطور الاقتصادي الذي يعكسه المشروع للمنطقة، وأخيراً حسب طبيعة ذلك المشروع الاستثماري. ولم يكتفِ المشرع عند هذا الحد بل منح في البند ثانياً من المادة ذاتها (لمجلس الوزراء اقتراح مشاريع قوانين لتمديد او منح اعفاءات بالإضافة الى الاعفاءات المنصوص عليها في البند (أولاً) من هذه المادة او تقديم حوافز او ضمانات او مزايا اخرى لأي مشروع او قطاع او منطقة والمدد والنسب التي يراها مناسبة...) إلا أن هذا الاعفاء الإضافي مشروط أيضاً بـ (طبيعة النشاط، وموقعه الجغرافي، ومدى مساهمته في تشغيل الأيدي العاملة، ودفع عجلة التنمية الاقتصادية، لاعتبارات تقتضيها المصلحة الوطنية). فإذا ما توافرت هذه الشروط في مشروع الاستثمار العقاري الإسكاني، منح المستثمر المزيد من الاعفاءات. كما أن المادة ذاتها في البند (ثالثاً) منحت للهيئة الوطنية للاستثمار الحق في (زيادة عدد سني الاعفاء من الضرائب والرسوم... لتصل الى (١٥) خمسة عشر سنة) بشرط (إذا كانت نسبة شراكة المستثمر العراقي في المشروع أكثر من ٥٠%).

ثانياً: الإعفاء من الرسوم عند نقل المشروع لمنطقة أخرى: نصت المادة (١٦) من قانون الاستثمار العراقي النافذ على أنه (إذا نقل المشروع خلال مدة الاعفاء الممنوحة من منطقة تنموية الى منطقة تنموية اخرى، فيعامل المشروع لأغراض الاعفاء المنصوص عليه في البند (أولاً) من المادة (١٥) خلال المدة الباقية معاملة مشاريع منطقة التنمية المنقول اليها) وهذا مشروط بأن يقوم المستثمر بـ (ان يشعر الهيئة الوطنية للاستثمار بذلك).

ثالثاً: إعفاء الموجودات المستوردة من الرسوم: ويقصد بالموجودات: المكينات والآلات والأجهزة والعدد والوسائل والمواد والأشياء الأخرى المستعملة في إنشاء المشروع الاستثماري وإنجازه. وقد نصت المادة (١٧) من قانون الاستثمار العقاري النافذ على أربع حالات لإعفاء الموجودات؛ أولاً: اعفاء الموجودات المستوردة لأغراض المشروع الاستثماري من الرسوم، بشرط ان يتم ادخالها الى العراق خلال (٣) ثلاثة سنوات من تاريخ منح اجازة الاستثمار. ثانياً: تعفى الموجودات المستوردة اللازمة لتوسيع المشروع او تطويره او تحديثه من الرسوم، بشرط إذا أدى ذلك الى زيادة الطاقة التصميمية، على ان

يتم ادخالها خلال (٣) ثلاثة سنوات من تاريخ اشعار الهيئة بالتوسع^(١) او التطوير. ثالثاً: تعفى قطع الغيار المستوردة لأغراض المشروع من الرسوم، بشرط أن لا تزيد قيمة هذه القطع على (٢٠%) عشرين من المئة من قيمة شراء الموجودات، وأن لا يتصرف بها المستثمر لغير الاغراض المستوردة من أجلها. رابعاً: تمنح مشاريع الفنادق والمؤسسات السياحية والمستشفيات والمؤسسات الصحية ومراكز التأهيل والمؤسسات التربوية والعلمية اعفاءات اضافية من رسوم استيراد الاثاث والمفروشات و اللوازم لأغراض التحديث والتجديد مرة كل (٤) اربع سنوات في الاقل، بشرط ان يتم ادخالها الى العراق او استعمالها في المشروع خلال (٣) سنوات من تاريخ صدور قرار الهيئة بالموافقة على قوائم الاستيرادات وكمياتها، وأن لا يتم استخدامها لغير الاغراض المستوردة من أجلها.

ويسجل على هذا البند أنه لم يشمل بتلك الاعفاءات الاضافية مشاريع الاستثمار الإسكاني، وكان الأولى بالمشروع شمول هذا القطاع بتلك الاعفاءات تشجيعاً للمستثمرين فيه، بغية الاسهام في حل مشكلة السكن، والاسكان العشوائي. وحسناً فعل المشروع باشتراطه على المستثمر تسديد الضرائب والرسوم والغرامات وفقاً للقانون (إذا تبين ان موجودات المشروع المعفاة كلها أو بعضها من الضرائب والرسوم قد بيعت خلافاً لأحكام هذا القانون او استعملت في غير المشروع او استخدمت في غير الاغراض المصرح بها) وهو ما نصت عليه المادة (١٨) من قانون الاستثمار العراقي النافذ.

رابعاً: الاعفاء في حالة انتقال ملكية المشروع: يجوز للمستثمر بيع المشروع إلى مستثمر آخر، في هذه الحالة تستمر الاعفاءات الممنوحة للمشروع، حيث نصت المادة (٢٣) من قانون الاستثمار العراقي النافذ على أنه (إذا انتقلت ملكية المشروع خلال مدة الاعفاء الممنوحة لها فيستمر تمتع المشروع بالإعفاءات والتسهيلات والضمانات التي منحت له حتى انقضاء تلك المدة) وذلك بشرط (ان يواصل المستثمر الجديد العمل في المشروع السابق في الحقوق والالتزامات المترتبة بموجب احكام هذا القانون) ويلاحظ أن هذه المادة لا تتعلق بالإعفاءات فقط، بل شملت حتى الضمانات والتسهيلات الأخرى الممنوحة للمستثمر الأول وفقاً لأحكام القانون.

خامساً: بيع الموجودات المعفاة أو التنازل عنها أو إعادة تصديرها: وقد عالجت هذه المسألة المادة (٢٤) من قانون الاستثمار النافذ، بثلاث حالات؛ أولاً: بيع

(١) وقد أوضح ذات البند المقصود بالتوسع بقوله: ويقصد بالتوسع لأغراض هذا القانون اضافة موجودات رأسمالية ثابتة بقصد زيادة الطاقة التصميمية للمشروع كلاً او جزءا او اجراء تطوير على الاجهزة والمعدات القائمة في المشروع بإضافة مكائن او اجهزة جديدة او اجزاء منها بهدف رفع الكفاءة الانتاجية او تحسين وتطوير نوع المنتجات والخدمات.

الموجودات المعفاة أو التنازل عنها الى مستثمر آخر، بشرط أن يكون مستفيداً من أحكام هذا القانون، وأن يستعملها في مشروعه، وبعد موافقة هيئة الاستثمار على ذلك. ثانياً: بيع الموجودات المعفاة لأي شخص او مشروع آخر غير مشمول بأحكام هذا القانون، بشرط دفع الرسوم والضرائب المستحقة عنها، وبعد إشعار هيئة الاستثمار. ثالثاً: إعادة تصدير الموجودات المعفاة، بعد موافقة هيئة الاستثمار على ذلك.

ويسجل على هذا النص عدة ملاحظات، أنه لم يحدد الموجودات المعفاة، هل التي وافقت عليها هيئة الاستثمار ابتداءً أم غيرها؟ ومتى يمكن للمستثمر بيع تلك الموجودات؟ كما أن المستثمر قد يستغل هذا الوضع فيعمد على استيراد موجودات لا حاجة للمشروع بها، من أجل إعادة بيعها أو تصديرها والاستفادة من فرق السعر في ذلك^(١).

الفرع الثالث

مدى فاعلية المزايا والضمانات والاعفاءات

في النهوض بالاستثمار العقاري

على الرغم من المزايا الكثيرة والضمانات الكبيرة والاعفاءات العديدة التي منحها قانون الاستثمار العراقي النافذ للمستثمر، إلا أنه لا نجد هناك إقبالاً واسعاً على مشاريع الاستثمار الإسكاني والعقاري، فلا توجد مشاريع استثمارية سكنية إلا عدد قليل منها هنا أو هناك^(٢) وغير قادرة على سد الحاجة الفعلية للسكن ولا القضاء على العشوائيات، ومن هذا يتضح لنا أن هذه المزايا والضمانات والاعفاءات لم تساهم في تنشيط قطاع العقار بشكل فاعل، وهنا يقودنا البحث الى تساؤل مفاده، هل أن السبب يعود لهذه المزايا والضمانات، أم أن هناك أسباباً أخرى؟

وباعتقادنا أن السبب لا يعود إلى تلك المزايا والضمانات والحوافز وإن كان يوجد فيها قصور في بعض الجوانب، بل ان هناك أسباباً أخرى أدت إلى ضعف الاستثمار العقاري في العراق. ويمكن إجمالها بما يلي^(٣) :

- (١) م.م. غالب عبد حسين الجبوري، مصدر سابق، ص ٢٦٣.
- (٢) كمجمع بسماية السكني ونجمة بغداد السكني في بغداد، ومشروع بيتي السكني في تكريت، ومشروع كشمرة في ذي قار، ومشروع طريق المجمع السكني في ميسان.
- (٣) أستاذتنا أ. م. د. بتول صراوه عبادي، فشل السياسة التشريعية الاستثمارية للحكومة العراقية، بحث مقدم الى مؤتمر (الاصلاح التشريعي طريق نحو الحكومة الرشيدة

١- **عدم الاستقرار الأمني:** يعد الاستقرار الأمني ركناً أساسياً من أركان المناخ الاستثماري الجيد، ذلك لأن رأس المال يوصف بطبيعته بأنه جبان، أي أنه يبحث عن المناطق الآمنة اقتصادياً وسياسياً. لذا تشكل حالة عدم الاستقرار الأمني عقبة كبيرة أمام الاستثمار العقاري، لكونها تعمل على رفع كلف الحماية والأمن للمشاريع الاستثمارية، وقد أدى ذلك إلى تطبيق سياسات الاستثمار في المناطق ذات الاستقرار الأمني النسبي.

٢- سياسات البنك المركزي العراقي النقدية: أدت السياسات النقدية لتخفيف التضخم المتبعة من قبل البنك المركزي، إلى آثار سلبية على الواقع والمشاريع الاستثمارية، ولذلك لقيام البنك بفرض سعر خصم عالٍ وصل في أواخر عام ٢٠٠٨ إلى ١٩%، الأمر الذي أدى إلى خلق بيئة غير ملائمة لجذب الاستثمارات.

٣- ضعف القطاع المصرفي والمالي: لا يزال القطاع المصرفي غير قادر على منح القروض للمستثمرين فضلاً عن عامة الناس إلا بشكل محدود، وبنسبة فائدة كبيرة، إلى جانب الوسائل التقليدية المتبعة في تسيير النشاط المصرفي في العراق، حيث تضافرت هذه العوامل إلى تقليل حجم تدفقات رؤوس الأموال الأجنبية المستثمرة إلى العراق.

٤- استئراء الفساد المالي والإداري: يمثل الفساد المالي والإداري ظاهرة معقدة ومتشابكة المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية، يعاني الاقتصاد العراقي من وجودها، والتي أخذت بالازدياد بشكل كبير ومخيف خلال المدة التي تلت سقوط النظام السابق، ومما يؤسف له أن العراق - ووفقاً لتقارير منظمة الشفافية العالمية - في مقدمة الدول فساداً على المستوى العالمي، وتحمل هذه الظاهرة العديد من الآثار والرسائل السلبية على مجمل المتغيرات الاقتصادية ومن أهمها الاستثمار، وهناك عدة صور وأوجه للفساد المالي والإداري في العراق، كعقود الأعمار، والتهرب، وغيرها الكثير، والتي انعكست على إيجاد مناخ غير داعم للاستثمار عموماً، والاستثمار الأجنبي على وجه الخصوص، لكونه يعمل على تقليل المنافسة السليمة والشفافية، ويزيد من كلف المعاملات على حساب عوائد الاستثمار.

٥- تعقيد نظام المالية في العراق واعتماده على الموازنة العامة: يتسم النظام المالي العام في العراق بالتعقيد، كما ان الواقع المالي في الموازنة العامة له

ومكافحة الفساد) الذي اقامته مؤسسة النبا للثقافة والاعلام وجامعة الكوفة - كلية القانون

٢٥-٢٦ نيسان ٢٠١٨، ص ١٤ وما بعدها.

تأثير كبير على إقامة المشاريع الاستثمارية للدولة من عدمها، إذ أن العجز في الموازنات يعني عدم تخصيص الأموال اللازمة لإقامة المشاريع، وإن عدم وجود استراتيجية واضحة للاستثمار، وسوء الإدارة ينتج عنه العشوائية والتخبط في الاستثمارات، ومن ثم يؤدي الى عرقلة أو فشل أو تأخر في تنفيذ أو إنجاز أغلب مشاريعها الاستثمارية، أو إنجازها ولكن بمدة زمنية تتجاوز المدة المحددة للمشروع، وعلى حساب كلف اضافية أعلى من تلك المرصودة له.

٦- معوقات أخرى: هناك معوقات كثيرة أخرى تقف حجر عثرة في طريق الاستثمار، كالبيروقراطية والروتين الإداري الخاص بالتشريعات القانونية اللازمة لتسهيل عملية الاستثمار على مراحلها المختلفة، بالإضافة إلى النقص الحاصل في مستوى الثقافة الاستثمارية، فما زالت هذه الثقافة بعيدة عن أذهان المسؤولين في السلطة والذي انعكس بدوره على تعطيل القرار الاقتصادي الداعم لعملية الاستثمار.

الخاتمة

وصل بنا المطاف إلى نهاية هذه الدراسة الموجزة عن (مدى قدرة الاستثمار العقاري على الحد من العشوائيات في العراق) والتي بينا فيها المقصود بالاستثمار العقاري، وكذلك العشوائيات وأسباب نشوئها وانتشارها، وتعرضنا للمزايا والضمانات والاعفاءات الممنوحة للمستثمرين، وأخيراً تناولنا مدى فاعلية هذه المزايا والضمانات والاعفاءات في النهوض بالقطاع العقاري، ووصلنا إلى جملة من النتائج وعدد من التوصيات نعرضها تباعاً:

أولاً: النتائج: هناك جملة من النتائج توصلنا إليها في البحث هي:

١- يؤدي قطاع العقارات دوراً كبيراً في الاقتصاد الوطني والقومي للبلدان، ويعد من أهم القطاعات التي تحظى بأولوية ضمن المشاريع الاستثمارية لأغلب دول العالم، نظراً لأهمية السكن في حياة الأفراد. لذا تسعى أكثر دول العالم إلى تشجيع الاستثمار في هذا القطاع من خلال منح عددٍ من المزايا والتسهيلات والضمانات والاعفاءات التي تشكل بمجموعها حوافز للمستثمر تشجعه على الاستثمار في ذلك البلد.

٢- إن الاستثمار في قطاع العقارات ينشط وينهض كلما كانت هناك مقومات تشجع على النشاط فيه، ويزداد بزيادة منح المزايا والضمانات والاعفاءات والتسهيلات للمستثمرين من قبل الدول المضيفة في تشريعاتها،

٣- بالرغم من وجود تلك الحوافز والضمانات، إلا أنه عانى ويعاني القطاع العقاري في العراق ولا سيما قطاع الإسكان من الكثير من المشاكل والتلكؤات والعقبات، فعلى مدار ١٨ ثمانية عشر عاماً منذ عام ٢٠٠٣ ولغاية الآن لا نجد اهتماماً بالغاً فيه، من قبل الحكومات المتعاقبة، وإن وجدت هناك مشاريع أو خطط بشأنه، فهي مشاريع وخطط خجولة لا ترقى لمستوى الطموح والامكانات والمقومات التي يمتلكها بلد مثل العراق. كما أن الاجراءات الحكومية وقراراتها وخطواتها لم تساهم في القضاء على ظاهرة العشوائيات أو الحد منها على أقل الاحتمالات.

٤- إن مناطق السكن العشوائية انتشرت في العراق بشكل كبير خصوصاً بعد عام ٢٠٠٣، وشوهت صور الكثير من المدن، والاحياء، لأسباب عديدة أهمها أزمة السكن التي دفعت المواطنين الى مخالفة القوانين والأنظمة الخاصة بالتخطيط العمراني والبناء في المدن، مع إهمال واضح من الحكومة الاتحادية والحكومات المحلية في المحافظات، ولأسباب اقتصادية واجتماعية وغيرها كثيرة، وظهرت نتيجة لذلك مدن ومناطق سكن عشوائية كبيرة داخل المدن وخارجها، تفتقر الى أبسط مقومات العيش الكريم، والخدمات والمرافق العامة من جهة، وتنتشر فيها الكثير من الامراض والأوبئة من جهة أخرى، كما انتشرت فيها الكثير من الظواهر الاجتماعية الخائئة وغير القانونية، وأصبح بعضها يشكل ضرراً حقيقياً على الأمن الوطني.

٥- مما لا شك فيه أنه من خلال دعوة المستثمرين وتقديم التسهيلات والحوافز لهم للاستثمار العقاري، يمكن إصلاح وضع العشوائيات وتصحيح هذه الظاهرة في العراق، من خلال إقامة مشاريع البنى التحتية، وهدم بعض الأبنية، أو إضافة بعضها الآخر بالقدر الكافي لتحويل هذه المناطق، من مناطق سكن عشوائية، إلى مناطق سكنية منظمة.

٦- أن المزايا والضمانات والاعفاءات التي منحها قانون الاستثمار العراقي النافذ للمستثمر على كثرتها لم تساهم في تنشيط الاستثمار في قطاع العقار والإسكان بشكل فاعل، والسبب لا يعود لهذه المزايا والضمانات، وإن كان فيها قصوراً في بعض الجوانب، بل هناك أسباب أخرى كثيرة أدت إلى ضعف الاستثمار العقاري في العراق كعدم الاستقرار الأمني والفساد الإداري المستشري والنظام المالي العراقي، وغيره من الأسباب الأخرى، فضلاً عن العراقيل والعقبات والمشاكل المتعددة التي تواجه هيئة الاستثمار الوطني وفروعها في المحافظات التي تحد من قدراتها وفعاليتها في تحقيق غاياتها التي أنشئت من أجلها.

التوصيات: نخلص إلى عدد من التوصيات وهي :

١- على الحكومة الاتحادية والحكومات المحلية إعداد الأراضي الصالحة للإسكان، وتهيئتها وتأهيلها وعرضها للاستثمار بالتعاون مع صندوق الإسكان العراقي والهيئة الوطنية للاستثمار، لبناء مجمعات سكنية في جميع محافظات العراق كما هو الحال في مجمع بسماية السكني في بغداد أو مشروع الدور السكنية واطئة الكلفة، كمشروع (الألف دار) في ميسان مثلاً، ومن ثم عرضها على المواطنين أو توزيعها على شرائح المجتمع، لكون المجمعات السكنية التي تكون مجهزة بالخدمات والمرافق العامة أفضل من توزيع قطع الأراضي بدون خدمات وبالتالي يعجز أصحابها عن بنائها بسبب التكاليف الباهظة لذلك ومحدودية الدخل.

٢- على الحكومة تكييف أوضاع المناطق العشوائية قانوناً بما لا يضر بالتخطيط العمراني لكل مدينة أو محافظة أو منطقة تنتشر بها تلك العشوائيات، وإعادة تهيئتها وترتيبها بالجهود الوطنية أو عرضها للاستثمار، ومن ثم تمليكها لشاغليها ببدل رمزي أو ببدل مناسب بالقسط المريح، وتمليكها بدون بدل لأصحاب الدخل المحدود والمعدمين فهو من واجباتها تجاههم.

٣- على المصرف العقاري والمصارف العراقية الأخرى وضع سياسة مالية متكاملة لتقديم الدعم والإقراض لسكان المناطق العشوائية، وكذلك لجميع شرائح المجتمع لشراء أو بناء أو ترميم العقارات السكنية بفوائد تكون مناسبة وليس كما هو الحال الآن مما نراه من ارتفاع قيمة الفائدة، وتسهيل إجراءات الإقراض والابتعاد عن الروتين والبيروقراطية الإدارية في منحها.

٤- على المشرع العراقي إعادة النظر في القوانين والنظم المتعلقة بالإسكان من جميع جوانبها، واجراء تعديلات في قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل النافذ بما يكون مناسباً للإسكان ومشجعاً للقطاع الخاص للاستثمار فيه.

٥- على المشرع العراقي الإسراع في وضع وإصدار النظام القانوني والتنظيمي لإنشاء صناديق الاستثمار العقاري (REITs) وكذلك الأدوات التمويلية الأخرى للقطاع العقاري.

٦- على دائرة مسجل الشركات في وزارة التجارة تسهيل الإجراءات للشركات بتسجيل المشاريع باسم المؤسسات، والذي بدوره سوف يعزز من ثقة المستثمرين ويجذب رؤوس الأموال الأجنبية.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على محمد وآله الطاهرين وصحبه أجمعين.

المصادر والمراجع

أولاً: معاجم اللغة:

١- د. ابراهيم مذكور، معجم العلوم الاجتماعية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، ١٩٧٥.

٢- جبران مسعود، المعجم الرائد، ط٧، دار العلم للملايين، بيروت، لبنان، ١٩٩٢.

٣- د. ناصر سيد أحمد، د. مصطفى محمد، أ. محمد درويش، أ. أيمن عبد الله، المعجم الوسيط، ط١، دار احياء التراث العربي، بيروت - لبنان، ٢٠٠٨.

ثانياً: الكتب:

١- د. أحمد محمد مصطفى نصير، دور الدولة إزاء الاستثمار، ج١، دار النهضة العربية، بدون سنة طبع.

٢- د. أكرم نشأت إبراهيم، القواعد العامة في قانون العقوبات المقارن، ط١، مطبعة الفتیان، بغداد، ١٩٩٨.

٣- د. باسم محمد صالح، القانون التجاري، نشر دار السنهوري، بيروت، ٢٠١٥.

٤- د. بسمان نواف فتحي حسين الراشدي، النظام القانوني للاستثمارات النفطية الاجنبية، ط١، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ٢٠١٤.

٥- بشار محمد الأسعد، عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة (ماهيتها، القانون الواجب التطبيق عليها ، وسائل تسوية منازعاتها)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠٠٦.

- ٦- د. جلال ثروت ، النظرية العامة لقانون العقوبات ، نظرية القسم الخاص ، جرائم الاعتداء على الاشخاص ، مؤسسة الثقافة الجنائية ، الاسكندرية ، ١٩٧٩.
- ٧- د. خالد شحادة الخطيب، د. أحمد زهير شامية، أسس المالية العامة، ط - ٢ ، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٥.
- ٨- د. دريد محمود السامرائي، الاستثمار الأجنبي (الضمانات والمعوقات)، ط١، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، ٢٠٠٦
- ٩- د. سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري، القاهرة، ١٩٧٣،
- ١٠- د. عبد الحكيم مصطفى عبد الرحمن، عقود التنمية الاقتصادية في القانون الدولي الخاص، مكتبة النصر، جامعة القاهرة، بدون سنة الطبع، ص ٧٦.
- ١١- عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية) دراسة قانونية لأهم التشريعات العربية والمعاهدات الدولية مع الإشارة إلى منظمة التجارة العالمية ودورها في هذا المجال)، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، ٢٠٠٨
- ١٢- د. عبد المنعم السيد علي، مدخل في علم الاقتصاد، مبادئ في الاقتصاد الكلي، ج ٢، الجامعة المستنصرية، ١٩٨٤.
- ١٣- د. قاسم نايف علوان، إدارة الاستثمار، ط١، الاصدار الاول، دار الثقافة، عمان، الاردن، ٢٠٠٩، ص ٣٠.
- ١٤- د. هشام صادق، الحماية الدولية للمال الأجنبي، الدار الجامعية للمطبوعات، بيروت، بدون سنة طبع
- ١٥- وزارة الصناعة والمعادن، دليل المستثمر الصناعي في العراق، اعداد المديرية العامة للتنمية الصناعية بالتعاون مع الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية – برنامج تجارة للتنمية الاقتصادية في المحافظات -USAID- Tijara ، آب ٢٠١٢
- ١٦- الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، برنامج تجارة للتنمية الاقتصادية في المحافظات، دليل المستثمر في البصرة، تقرير أعده شركة مجموعة لويس برجر، كانون الأول، ٢٠١١.

ثالثاً: الرسائل والاطاريج الجامعية:

- ١- أنور عبد منيف العنزلي، النظام القانوني للاستثمار الاجنبي المباشر (دراسة في قانون الاستثمار الكويتي رقم ٨ لسنة ٢٠٠١)، رسالة ماجستير غير منشورة، مقدمة إلى مجلس كلية الحقوق - جامعة الشرق الاوسط، الأردن، ٢٠١٢.
- ٢- الكرار حبيب جهلول، عقد الاستثمار الاسكاني (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير غير منشورة، مقدمة الى كلية القانون - جامعة كربلاء، ٢٠١٣.
- ٣- زياد فيصل حبيب الخيزران، المزايا والضمانات التشريعية للاستثمار الأجنبي في قانون الاستثمار العراقي (دراسة مقارنة بين التشريعات العربية)، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة الى قسم الدراسات القانونية - معهد البحوث والدراسات العربية - جامعة الدول العربية، القاهرة، ٢٠١٢.
- ٤- عكوش سهيلة، وعكوش أسماء، حقوق - المستثمر الأجنبي في القانون الجزائري بين القانون والتطبيق، رسالة ماجستير غير منشورة، مقدمة الى مجلس كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد -الرحمن ميرة بجاية، الجزائر، ٢٠٠٥.
- ٥- علة عمر، حماية الاستثمار الاجنبي الخاص في التشريع الوطني والقانون الدولي (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير غير منشورة، مقدمة إلى مجلس كلية الحقوق - جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، ٢٠٠٨.
- ٦- كمال سمية، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، رسالة ماجستير غير منشورة، مقدمة الى مجلس كلية الحقوق - جامعة ابي بكر بلقايد - تلمسان، الجزائر، ٢٠٠٣.
- ٧- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق بود واو - جامعة أمجد بوقرة بو مرداس، الجزائر، ٢٠٠٩.

رابعاً: المجالات والدوريات والمؤتمرات:

- ١- ابراهيم عز الدين، العشوائيات (مشكلات ملموسة وحلول منسية)، مراجعة: أحمد السيد، أشرف: مها أحمد، المفوضية المصرية للحقوق والحريات، بدون سنة.
- ٢- د. باسم علوان طعمة، قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل في الميزان، بحث منشور في مجلة رسالة الحقوق، جامعة كربلاء - كلية القانون، السنة الخامسة، العدد الثاني، ٢٠١٣.
- ٣- أ.م. د. بتول صراوه عبادي، فشل السياسة التشريعية الاستثمارية للحكومة العراقية، بحث مقدم الى مؤتمر (الاصلاح التشريعي طريق نحو الحكومة

- الرشيدة ومكافحة الفساد) الذي اقامته مؤسسة النبأ للثقافة والاعلام وجامعة الكوفة - كلية القانون ٢٥-٢٦ نيسان ٢٠١٨.
- ٤- أ. د. جمال باقر مطلق، م. رئيس مهندسين حيدر رزاق محمد الشبر، تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي دراسة تحليلية لمدينة بغداد للفترة من ٢٠٠٣-٢٠٠٨، مجلة المخطط والتنمية العدد (٣٣)، ٢٠١٦.
- ٥- م. م. حسين عيسى عبد الحسن، الضمانات العقدية للاستثمار، بحث منشور في مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، المجلد ١، العدد ٢١، ٢٠١٤.
- ٦- أ. د. سرمد كوكب علي الجميل، سرى تقي محمد علي سليمان، مقومات الاستثمار العقاري في العراق ومحدداته بالتطبيق في محافظة نينوى، بحث منشور في مجلة جامعة كركوك للعلوم الادارية والاقتصادية، المجلد (٦)، العدد (٢)، ٢٠١٦.
- ٧- أ. د. صبيحة قاسم هاشم، م. م. هنادي صكر مكطوف، مدخل فلسفي لاستراتيجيات الاستثمارات العقارية، بحث منشور في مجلة الدنانير، العدد التاسع، ٢٠١٦.
- ٨- د. عبد الرسول عبد الرضا و م. خير الدين كاظم عبيد، تأثير الصفة الأجنبية في قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، المجلد ١، العدد ١، ٢٠٠٩.
- ٩- المهندس عهدي عادل، دراسة تحليلية لانماط المناطق العشوائية، مجلة العلوم الهندسية، كلية الهندسة - جامعة أسيوط ، المجلد. ٣٦ ، العدد ١ ،يناير ٢٠٠٨.
- ١٠- م. م. غالب عبد حسين الجبوري، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في القانون العراقي، بحث منشور في مجلة تكريت للعلوم القانونية والسياسية، المجلد (٣)، السنة (٣) العدد (١١).
- ١١- أ. د. هاشم رمضان الجزائري، وأ. م. د. وليد خالد عطية، م. د. حسين عبد القادر معروف، حوافز و ضمانات المستثمر في ظل قانون الاستثمار العراقي وبعض قوانين الاستثمار العربية، بحث منشور في مجلة العلوم الاقتصادية، العدد (٢٣)، المجلد السادس، كانون الثاني، ٢٠٠٩.
- ١٢- الباحث فراس جاسم موسى، العشوائيات في العراق قراءة في المخاطر والحلول، قسم البحوث، دائرة البحوث، مجلس النواب العراقي، آيار - ٢٠١٧، ص ٤
- ١٣- د. محمد فتحي فودة، أضواء على التأميم ومسؤولية الدولة المؤممة، مجلة الحمامة، السنة ٥٦، العدد ٧-٨، ١٩٧٦

١٤- م. د. مهدي إبراهيم فندي، م. د. بشري خالد تركي، التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي (دراسة مقارنة)، بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق، المجلد (١٦)، العدد (٥٨)، السنة (١٨)، ٢٠١٣.

خامساً: القوانين والأنظمة:

- ١- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل
 - ٢- قانون التجارة العراقي رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤ المعدل
 - ٣- قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل
 - ٤- قانون رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٥ التعديل الثاني لقانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦.
 - ٥- قانون اقامة الاجانب العراقي رقم ٧٦ لسنة ٢٠١٧.
 - ٦- قانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ تعديل قانون الشركات العراقي النافذ رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤
 - ٧- قرار مجلس قيادة الثورة المنحل، المأخوذ بتاريخ ٢٧/٦/٢٠٠١.
 - ٨- نظام بيع وايجار عقارات الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحات عليها رقم (٦) لسنة ٢٠١٧.
- سادساً: شبكة المعلومات العالمية (الانترنت):

١- د. باسم العقابي، المعنى القانوني للاستثمار والمفاهيم المرتبطة به، بحث منشور في مركز الفرات للتنمية والدراسات الاستراتيجية، ص١، على الموقع الالكتروني: www.fcdrs.com، آخر زيارة للموقع في ٢٠٢٠/٣/١٥، الساعة: ٩:٠٠م.

٢- معجم المعاني الجامع، على الموقع الالكتروني: www.almaany.com، آخر زيارة للموقع في: ٢٠٢٠/٣/١٤، الساعة ١٠:٥٠م.