

دور القانون التجاري في تنظيم استثمار عقارات الدولة واثره في تحقيق التنمية الاقتصادية

(دراسة علمية)

م. علي جواد جابر

كلية القانون/جامعة المثنى القانون - القسم الخاص

ALI JAWAD JABER

ali.juwad@mu.edu.iq/

المقدمة

يشهد العراق في المرحلة الراهنة تحولات اقتصادية وتشريعية متسارعة فرضت ضرورة إعادة النظر في أساليب إدارة الموارد العامة واستثمارها بالشكل الذي يحقق أعلى منفعة ممكنة للمجتمع والدولة. وتعد عقارات الدولة من أهم الأصول الاقتصادية التي تمتلكها الحكومة العراقية لما تتمتع به من قيمة مالية وتنموية كبيرة، إذ تمثل رصيذاً استراتيجياً يمكن أن يسهم في دعم الاقتصاد الوطني إذا ما أحسن استثماره وإدارته وفق أسس قانونية سليمة. ولم يعد النظر إلى هذه العقارات يقتصر على كونها أملاكاً مخصصة للاستخدام الحكومي فقط، بل أصبحت وسيلة فاعلة لتحقيق التنمية الاقتصادية من خلال استقطاب الاستثمارات وتنفيذ المشروعات المختلفة وتوفير فرص العمل وزيادة الإيرادات العامة. ومن هذا المنطلق برزت الحاجة إلى إيجاد إطار قانوني قادر على تنظيم عمليات استثمار عقارات الدولة بما يضمن حماية المال العام وتحقيق المصلحة العامة في الوقت ذاته. كما أن التطورات الاقتصادية التي يشهدها العراق تستدعي اعتماد آليات قانونية حديثة تسهم في تعزيز الاستفادة من هذه العقارات وتحويلها إلى عناصر إنتاجية فاعلة تدعم خطط التنمية المستدامة. ولذلك أصبح موضوع استثمار عقارات الدولة من الموضوعات التي تحظى باهتمام متزايد من قبل الجهات التشريعية والتنفيذية والباحثين المختصين في المجالات القانونية والاقتصادية. ويؤدي القانون التجاري دوراً محورياً في تنظيم استثمار عقارات الدولة من خلال وضع القواعد القانونية التي تحكم العلاقات الناشئة بين الدولة والمستثمرين وتحديد الحقوق والالتزامات المترتبة على كل طرف. فالقانون التجاري لا يقتصر دوره على تنظيم الأنشطة التجارية التقليدية، وإنما يمتد ليشمل تنظيم العقود الاستثمارية والمعاملات الاقتصادية التي ترتبط باستثمار الأموال العامة والعقارات التابعة للدولة. كما يسهم في توفير الضمانات القانونية اللازمة لتشجيع المستثمرين على الدخول في المشروعات الاستثمارية مع الحفاظ على حقوق الدولة ومصالحها المالية. ويكتسب هذا الدور أهمية خاصة في العراق في ظل الحاجة إلى تنشيط الاستثمار واستقطاب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية للمساهمة في إعادة الإعمار وتحقيق التنمية الاقتصادية. كذلك يسهم التنظيم القانوني السليم في تعزيز مبدأ الشفافية والحد من حالات الفساد وسوء الإدارة التي قد تعيق الاستفادة المثلى من العقارات العامة. ومن ثم فإن فعالية القانون التجاري في هذا المجال تنعكس بصورة مباشرة على نجاح السياسات الاستثمارية وتحقيق الأهداف الاقتصادية التي تسعى الدولة إلى بلوغها. وانطلاقاً من أهمية هذا الموضوع، تأتي هذه الدراسة لبحث دور القانون التجاري في تنظيم استثمار عقارات الدولة وأثره في تحقيق التنمية الاقتصادية في العراق، من خلال تسليط الضوء على الإطار القانوني الناظم لهذه العملية وتحليل مدى كفاءته في تحقيق الأهداف المرجوة. كما تسعى الدراسة إلى بيان العلاقة بين التنظيم القانوني السليم لاستثمار العقارات العامة وبين تعزيز النشاط الاقتصادي وزيادة الإيرادات الحكومية وتوفير بيئة جاذبة للاستثمار. وتتناول الدراسة كذلك أبرز التحديات القانونية والإدارية التي تواجه استثمار عقارات الدولة، ومدى تأثيرها في كفاءة استغلال هذه الموارد وتحقيق العوائد الاقتصادية المطلوبة. فضلاً عن ذلك، تحاول الدراسة استعراض أهم المقترحات والحلول التي يمكن أن تسهم في تطوير المنظومة التشريعية ذات الصلة بما ينسجم مع متطلبات التنمية الحديثة. وتتبع أهمية هذه الدراسة من ارتباطها بأحد الموضوعات الحيوية التي تمس إدارة المال العام وتحقيق التنمية المستدامة، ولا سيما في ظل التوجهات الحكومية الرامية إلى تنويع

مصادر الدخل وتقليل الاعتماد على الموارد التقليدية. وبذلك تمثل الدراسة محاولة علمية لتوضيح الدور الذي يمكن أن يؤديه القانون التجاري في تعزيز استثمار عقارات الدولة وجعلها أداة فعالة لدعم التنمية الاقتصادية في العراق.

المحور الأول: الإطار القانوني لاستثمار عقارات الدولة في العراق

يمثل الإطار القانوني لاستثمار عقارات الدولة في العراق الأساس الذي تستند إليه عملية إدارة واستغلال هذه العقارات بما يحقق المصلحة العامة ويضمن حماية المال العام. ويقتضي فهم هذا الإطار الوقوف على المفاهيم القانونية لعقارات الدولة والتشريعات النافذة والجهات المختصة بتنظيم واستثمار هذه العقارات في ضوء القوانين العراقية.

الفرع الأول: مفهوم عقارات الدولة وأنواعها وأهميتها الاقتصادية

أولاً: مفهوم عقارات الدولة

تُعد عقارات الدولة من الأموال غير المنقولة التي تعود ملكيتها إلى الدولة أو إلى أحد أشخاص القانون العام، وتُخصص لتحقيق المنفعة العامة أو إدارة المرافق العامة أو دعم النشاط الاقتصادي والاجتماعي. ويشمل مفهوم العقار كل أرض أو بناء أو منشأة ثابتة لا يمكن نقلها من مكان إلى آخر دون تلف أو تغيير في طبيعتها، سواء كانت مملوكة للدولة ملكية عامة أم خاصة. وقد أولى المشرع العراقي أهمية كبيرة لعقارات الدولة نظراً لما تمثله من ثروة وطنية تسهم في تحقيق الأهداف التنموية والاقتصادية للدولة، ولذلك نظم أحكام إدارتها واستثمارها والتصرف بها من خلال مجموعة من التشريعات القانونية التي تهدف إلى المحافظة عليها وضمان حسن استغلالها^١. ويقصد بعقارات الدولة في الفقه القانوني جميع الأراضي والأبنية والمنشآت التي تملكها الدولة وتخضع لإشرافها المباشر أو غير المباشر، سواء كانت مخصصة للاستعمال العام كالشوارع والحدائق والمباني الحكومية، أم كانت ضمن أملاك الدولة الخاصة التي يمكن استثمارها أو التصرف بها وفقاً للقانون. ويتربط على هذا التمييز اختلاف الأحكام القانونية التي تحكم كل نوع من أنواع العقارات، إذ تتمتع الأموال العامة بحماية قانونية أشد من تلك المقررة للأموال الخاصة التابعة للدولة، وذلك حفاظاً على المصلحة العامة وضمان استمرارية المرافق العامة في أداء وظائفها^٢. وتبرز أهمية تحديد مفهوم عقارات الدولة في كونه يشكل الأساس القانوني لتنظيم عمليات الاستثمار والتخصيص والإدارة، إذ إن وضوح المفهوم يساعد الجهات المختصة على رسم السياسات المناسبة لاستغلال هذه العقارات بما يحقق التنمية الاقتصادية ويمنع الهدر أو الاستغلال غير المشروع للمال العام. كما أن التطورات الاقتصادية التي يشهدها العراق دفعت إلى تعزيز الاهتمام بعقارات الدولة بوصفها مورداً مهماً يمكن أن يسهم في تنويع مصادر الدخل الوطني وجذب الاستثمارات وتحفيز النشاط الاقتصادي في مختلف القطاعات^٣.

ثانياً: أنواع عقارات الدولة

تنقسم عقارات الدولة من الناحية القانونية إلى نوعين رئيسيين هما: عقارات الدولة العامة وعقارات الدولة الخاصة، ويستند هذا التقسيم إلى الغرض الذي خُصص له العقار وطبيعة الأحكام القانونية التي تحكمه. ويُعد هذا التمييز من المبادئ المستقرة في الفقه والتشريعات القانونية، لما يترتب عليه من آثار مهمة تتعلق بالإدارة والاستثمار والتصرف والحماية القانونية المقررة لكل نوع من هذه العقارات^٤. ويقصد بعقارات الدولة العامة العقارات المخصصة لتحقيق النفع العام بصورة مباشرة، مثل الطرق والجسور والحدائق العامة والساحات والمباني الحكومية والمرافق العامة المختلفة. وتمتاز هذه العقارات بأنها لا يجوز التصرف بها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم، وذلك لأنها مخصصة لخدمة المجتمع وتحقيق المصلحة العامة. كما تخضع هذه الأموال لحماية قانونية خاصة تكفل المحافظة عليها وضمان استمرار انتفاع الجمهور بها، ولا تفقد صفتها العامة إلا إذا زالت عنها صفة التخصيص للمنفعة العامة وفقاً للإجراءات القانونية المقررة^٥. أما عقارات الدولة الخاصة فهي العقارات التي تملكها الدولة أو أحد أشخاص القانون العام ولكنها لا تكون مخصصة للنفع العام بصورة مباشرة، كالأراضي الزراعية غير المستغلة والأراضي المعدة للاستثمار أو المشاريع الاقتصادية وبعض المباني والعقارات التي تملكها الدولة بقصد تحقيق عائد مالي أو تنموي. ويخضع هذا النوع من العقارات لأحكام قانونية تختلف عن تلك المقررة للأموال العامة، إذ يجوز للدولة استثمارها أو تأجيرها أو التصرف بها وفقاً للشروط والضوابط التي يحددها القانون، بما يحقق المصلحة الاقتصادية ويحافظ في الوقت نفسه على المال العام^٦. كما يمكن تصنيف عقارات الدولة من زاوية أخرى إلى عقارات مخصصة للأغراض الإدارية، وعقارات مخصصة للمشاريع الاقتصادية والاستثمارية، وعقارات ذات طبيعة خدمية أو اجتماعية. ويساعد هذا التنوع في تمكين الدولة من توظيف أصولها العقارية بصورة تتلاءم مع متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ولا سيما في الدول التي تسعى إلى تعزيز مواردها المالية وتنويع مصادر دخلها، وهو ما يمثل أحد الأهداف الأساسية للسياسات الاقتصادية المعاصرة في العراق^٧.

ثالثاً: الأهمية الاقتصادية لعقارات الدولة

تمثل عقارات الدولة أحد أهم الموارد الاقتصادية التي تمتلكها الدولة، لما لها من دور فاعل في دعم التنمية الاقتصادية وتعزيز الاستقرار المالي. فهذه العقارات لا تقتصر أهميتها على كونها أصولاً ثابتة مملوكة للدولة، بل تعد ثروة وطنية يمكن استثمارها لتحقيق عوائد مالية تسهم في زيادة الإيرادات العامة وتقليل الاعتماد على مصادر الدخل التقليدية. كما أن حسن إدارة العقارات الحكومية واستغلالها بصورة اقتصادية يسهم في رفع كفاءة استخدام الموارد المتاحة وتحقيق قيمة مضافة للاقتصاد الوطني^٨. وتبرز الأهمية الاقتصادية لعقارات الدولة من خلال دورها في جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، إذ توفر الأراضي والمواقع المناسبة لإقامة المشاريع الصناعية والتجارية والسياحية والخدمية. ويساعد توفير العقارات للمستثمرين وفق أطر قانونية واضحة على خلق بيئة استثمارية مستقرة تشجع رؤوس الأموال على الدخول إلى السوق، الأمر الذي ينعكس إيجاباً على معدلات النمو الاقتصادي ويعزز النشاط الإنتاجي في مختلف القطاعات. كما يسهم استثمار هذه العقارات في توفير فرص عمل جديدة والحد من معدلات البطالة، وهو ما يمثل أحد الأهداف الأساسية للسياسات الاقتصادية والتنموية في العراق^٩. وتكمن أهمية عقارات الدولة كذلك في قدرتها على دعم خطط التنمية العمرانية والبنى التحتية، إذ تعتمد العديد من المشروعات الحكومية والاستثمارية على تخصيص الأراضي والعقارات اللازمة لتنفيذ مشاريع الإسكان والطرق والمناطق الصناعية والتجارية. ومن ثم فإن الإدارة الرشيدة لهذه العقارات تؤدي إلى تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الاقتصادية والحفاظ على المال العام، فضلاً عن تعزيز قدرة الدولة على تنفيذ خططها الاستراتيجية طويلة الأمد. كما أن استثمار العقارات غير المستغلة يسهم في الحد من الهدر الاقتصادي وتحويل الأصول المعطلة إلى موارد منتجة تحقق منفعة عامة للمجتمع والدولة^{١٠}. وفي العراق على وجه الخصوص، تكتسب عقارات الدولة أهمية استثنائية نظراً لاتساع مساحاتها وتنوع مواقعها واستخداماتها، الأمر الذي يجعلها من الأدوات المهمة التي يمكن توظيفها لتنويع مصادر الدخل الوطني وتعزيز التنمية المستدامة. لذلك فإن تطوير السياسات القانونية والإدارية المتعلقة بإدارة واستثمار هذه العقارات يعد ضرورة اقتصادية تسهم في تحقيق الاستخدام الأمثل للموارد العامة وتعزيز مساهمة القطاع العقاري في دعم الاقتصاد الوطني^{١١}.

الفرع الثاني: الأساس القانوني لاستثمار عقارات الدولة في التشريعات العراقية

يستند استثمار عقارات الدولة في العراق إلى مجموعة من القواعد الدستورية والتشريعية التي تهدف إلى تنظيم إدارة الأموال العامة وضمان استغلالها بما يحقق المصلحة العامة. ويعد دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ الأساس القانوني الأعلى الذي أكد ضرورة المحافظة على الأموال العامة وإدارتها بما يخدم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ منح السلطات المختصة صلاحية تنظيم استثمار موارد الدولة وأموالها وفقاً للقانون. ويعكس هذا التوجه الدستوري أهمية عقارات الدولة باعتبارها جزءاً من الثروة الوطنية التي يجب استثمارها بطريقة تحقق المنفعة العامة وتحافظ على حقوق الأجيال القادمة^{١٢}. ويعد القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ من أهم التشريعات التي أرست القواعد العامة المتعلقة بالأموال والعقارات وحق الملكية، حيث ميز بين الأموال العامة والأموال الخاصة التابعة للدولة وحدد الأحكام القانونية الخاصة بكل منهما. كما وضع المبادئ الأساسية المتعلقة باستعمال الأموال العامة والتصرف بالأموال الخاصة للدولة، الأمر الذي وفر قاعدة قانونية مهمة لتنظيم عمليات استثمار العقارات الحكومية من خلال عقود الإيجار والاستغلال وغيرها من التصرفات القانونية المسموح بها^{١٣}. كما نظم قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل جانباً مهماً من عملية استثمار عقارات الدولة، إذ حدد الآليات والإجراءات القانونية الخاصة ببيع وإيجار واستثمار الأموال غير المنقولة العائدة للدولة والقطاع العام. وقد سعى هذا القانون إلى تحقيق التوازن بين المحافظة على المال العام وتحقيق الاستفادة الاقتصادية منه، من خلال وضع ضوابط واضحة للتعاقد وتحديد الجهات المختصة بالإشراف على عمليات الاستثمار والتخصيص، فضلاً عن تنظيم إجراءات المزايدة العلنية والضمانات اللازمة لحماية حقوق الدولة^{١٤}. ومن التشريعات ذات الصلة أيضاً قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل الذي أسهم في تعزيز استثمار عقارات الدولة من خلال منح المستثمرين مجموعة من التسهيلات والامتيازات المتعلقة بالحصول على الأراضي والعقارات اللازمة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية. وقد منح القانون الهيئات الاستثمارية صلاحيات واسعة في تخصيص الأراضي للمشروعات الاستثمارية وفق شروط وضوابط محددة، بما يسهم في جذب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية وتحقيق التنمية الاقتصادية. ويعد هذا القانون أحد الأدوات التشريعية المهمة التي ربطت بين استثمار العقارات العامة وتحقيق الأهداف التنموية للدولة^{١٥}. وعلى الرغم من تعدد التشريعات المنظمة لاستثمار عقارات الدولة في العراق، فإن التطبيق العملي يكشف عن وجود حاجة مستمرة إلى تطوير المنظومة القانونية بما يتواءم مع المتغيرات الاقتصادية ومتطلبات الاستثمار الحديثة. فنجاح عملية الاستثمار لا يعتمد على وجود النصوص القانونية فحسب، وإنما يتطلب أيضاً وضوح الإجراءات الإدارية وتكامل الأدوار بين الجهات المختصة وتوفير بيئة قانونية مستقرة تضمن حماية المال العام

وتشجع المستثمرين في الوقت ذاته. ومن ثم فإن الإطار القانوني العراقي يشكل أساساً مهماً لاستثمار عقارات الدولة، إلا أن فعاليته ترتبط بمدى كفاءة تطبيقه وتحديثه بصورة مستمرة^{١٦}.

الفرع الثالث : الجهات المختصة بإدارة واستثمار عقارات الدولة وآليات عملها

تتولى إدارة واستثمار عقارات الدولة في العراق مجموعة من الجهات الحكومية التي منحها القانون صلاحيات محددة تتعلق بالمحافظة على الأملاك العامة واستغلالها بالشكل الذي يحقق المصلحة العامة. وتأتي وزارة المالية في مقدمة هذه الجهات من خلال دائرة عقارات الدولة التي تعد الجهة المركزية المسؤولة عن تسجيل وإدارة ومتابعة العقارات العائدة للدولة، فضلاً عن تنظيم إجراءات بيعها وإيجارها واستثمارها وفقاً للتشريعات النافذة. وتضطلع الوزارة بدور أساسي في وضع السياسات العامة المتعلقة بإدارة هذه العقارات والإشراف على تنفيذها من قبل الجهات الحكومية المختلفة^{١٧}. وتُعد دائرة عقارات الدولة التابعة لوزارة المالية الجهاز التنفيذي الرئيس المختص بإدارة أملاك الدولة الخاصة، إذ تتولى حصر العقارات وتوثيق ملكيتها ومتابعة استغلالها والمحافظة عليها من التجاوزات. كما تقوم بإعداد الدراسات والتقارير الخاصة بالعقارات القابلة للاستثمار واقتراح أفضل السبل لاستغلالها اقتصادياً، فضلاً عن متابعة العقود المبرمة مع المستثمرين والتأكد من التزامهم بالشروط القانونية والتعاقدية المقررة^{١٨}. وإلى جانب وزارة المالية، تمارس الوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة دوراً مهماً في إدارة العقارات المخصصة لها، حيث تتولى الإشراف المباشر على العقارات الداخلة ضمن اختصاصها الوظيفي. فلكل وزارة أو مؤسسة حكومية صلاحية إدارة العقارات المخصصة لنشاطها ومتابعة استثمارها بعد الحصول على الموافقات القانونية اللازمة، بما ينسجم مع طبيعة عملها ومتطلبات المرفق العام الذي تديره. ويهدف هذا التنظيم إلى تحقيق قدر أكبر من الكفاءة في إدارة الأصول العقارية الحكومية وتوظيفها لخدمة الأهداف القطاعية المختلفة^{١٩}. كما تؤدي الهيئة الوطنية للاستثمار وهيئات الاستثمار في المحافظات دوراً بارزاً في استثمار عقارات الدولة من خلال تخصيص الأراضي والعقارات اللازمة لإقامة المشاريع الاستثمارية. وتقوم هذه الهيئات بدراسة طلبات المستثمرين والتنسيق مع الجهات المالكة للعقار وتسهيل إجراءات منح الأراضي للمشاريع التي تحقق أهداف التنمية الاقتصادية. وقد أسهم هذا الدور في تعزيز مشاركة القطاع الخاص في استغلال العقارات الحكومية وتحويل العديد من الأراضي غير المستغلة إلى مشاريع إنتاجية وخدمية ذات مردود اقتصادي^{٢٠}. أما من حيث آليات العمل، فإن استثمار عقارات الدولة يتم عادة عبر مجموعة من الوسائل القانونية التي تشمل الإيجار والاستثمار المباشر والمشاركة مع القطاع الخاص وعقود التطوير والتشغيل. وتخضع هذه الآليات لضوابط وإجراءات محددة تهدف إلى تحقيق الشفافية والمنافسة العادلة وضمان الحصول على أفضل عائد اقتصادي للدولة. كما تعتمد الجهات المختصة أسلوب الإعلان والمزايدة العلنية في كثير من الحالات لضمان تكافؤ الفرص بين المستثمرين ومنع استغلال المال العام بصورة غير مشروعة^{٢١}. وتخضع عملية إدارة واستثمار عقارات الدولة لرقابة عدد من الجهات الرقابية، وفي مقدمتها ديوان الرقابة المالية الاتحادية وهيئة النزاهة الاتحادية، اللذان يتوليان متابعة سلامة الإجراءات المالية والإدارية المتعلقة باستغلال العقارات العامة والتأكد من مطابقتها للقانون. وتسهم هذه الرقابة في الحد من التجاوزات والفساد الإداري والمالي، فضلاً عن تعزيز الثقة في بيئة الاستثمار الحكومية. ومن ثم فإن نجاح إدارة واستثمار عقارات الدولة يعتمد على التكامل بين الجهات التنفيذية والاستثمارية والرقابية بما يضمن تحقيق التنمية الاقتصادية والمحافظة على المال العام في آن واحد^{٢٢}.

المحور الثاني: دور القانون التجاري في تنظيم استثمار عقارات الدولة

يؤدي القانون التجاري دوراً مهماً في تنظيم استثمار عقارات الدولة من خلال وضع القواعد القانونية التي تنظم العلاقة بين الدولة والمستثمرين وتحدد الأطر التعاقدية اللازمة لاستغلال العقارات العامة بصورة تحقق المصلحة الاقتصادية. كما يسهم في توفير الضمانات القانونية التي تشجع الاستثمار وتحافظ في الوقت ذاته على حقوق الدولة والمال العام، بما يدعم أهداف التنمية الاقتصادية في العراق.

الفرع الأول: العقود التجارية المستخدمة في استثمار عقارات الدولة (الإيجار، الاستثمار، الشراكة وغيرها)

تُعد العقود التجارية من أهم الوسائل القانونية التي تعتمد عليها الدولة في استثمار عقاراتها وتحقيق الاستفادة الاقتصادية منها، إذ تمثل الأداة التي تنظم العلاقة بين الجهات الحكومية والمستثمرين وتحدد الحقوق والالتزامات المتبادلة بينهما. وتختلف هذه العقود باختلاف طبيعة المشروع الاستثماري والغرض من استغلال العقار، إلا أنها تشترك جميعاً في هدف أساسي يتمثل في تحقيق التنمية الاقتصادية والمحافظة على المال العام. وقد حرص المشرع العراقي على وضع إطار قانوني ينظم هذه العقود بما يضمن تحقيق التوازن بين متطلبات الاستثمار وحماية مصالح الدولة، ولا سيما في ظل التوجه نحو تشجيع القطاع الخاص للمساهمة في التنمية الاقتصادية وإعادة الإعمار^{٢٣}. ويُعد عقد الإيجار من أكثر العقود استخداماً في مجال استثمار عقارات الدولة، حيث يمنح المستثمر حق الانتفاع بالعقار لمدة محددة مقابل بدل مالي متفق عليه مع بقاء ملكية العقار للدولة. وتكمن أهمية هذا العقد في تمكين الدولة من تحقيق عائد مالي مستمر من عقاراتها دون التفرط بملكيتها، فضلاً عن إتاحة الفرصة

للمستثمرين لاستغلال العقارات في إقامة المشاريع الاقتصادية المختلفة. وقد نظم قانون بيع وإيجار أموال الدولة الإجراءات الخاصة بإبرام عقود الإيجار وشروطها والجهات المختصة بالموافقة عليها، بما يضمن تحقيق الشفافية وحسن استغلال الأموال العامة^{٢٤}. أما عقود الاستثمار فتُعد من الصيغ الحديثة التي اتسع نطاق استخدامها في العراق خلال السنوات الأخيرة، لاسيما بعد صدور قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل. ويقصد بها العقود التي تمنح المستثمر حق استغلال العقار أو الأرض المملوكة للدولة لغرض إقامة مشروع استثماري يحقق منفعة اقتصادية أو خدمية للمجتمع. ويتميز هذا النوع من العقود بارتباطه بخطة التنمية الاقتصادية، إذ لا يقتصر على مجرد الانتفاع بالعقار، بل يتطلب من المستثمر تنفيذ مشروع محدد وفق شروط والتزامات قانونية تراقبها الجهات المختصة. كما تسهم هذه العقود في جذب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية وتوفير بيئة مناسبة للاستثمار^{٢٥}. ومن العقود المهمة أيضاً عقود الشراكة بين القطاعين العام والخاص، والتي تقوم على التعاون بين الدولة والمستثمر في تمويل أو إنشاء أو إدارة المشروع المقام على عقارات الدولة. وتكتسب هذه العقود أهمية متزايدة في ظل حاجة الدولة إلى الاستفادة من الخبرات الفنية والإدارية والمالية التي يمتلكها القطاع الخاص. وتتيح هذه الصيغة تقاسم المخاطر والعوائد بين الطرفين، الأمر الذي يسهم في تنفيذ مشاريع كبيرة قد يصعب على الدولة أو القطاع الخاص تنفيذها بصورة منفردة. كما تمثل الشراكة إحدى الوسائل الفاعلة لتحقيق التنمية المستدامة وتعزيز كفاءة إدارة الموارد العقارية العامة^{٢٦}. وإلى جانب العقود السابقة، توجد صيغ تعاقدية أخرى تستخدم في استثمار عقارات الدولة، منها عقود التطوير العقاري وعقود التشغيل والإدارة والعقود طويلة الأجل الخاصة بالمجمعات التجارية والصناعية والسياحية. وتستخدم هذه العقود بحسب طبيعة المشروع الاستثماري واحتياجاته، حيث تمنح المستثمر صلاحيات معينة مقابل التزامه بتحقيق أهداف محددة خلال مدة زمنية متفق عليها. وقد أسهمت هذه الصيغ في تنويع وسائل استثمار العقارات العامة وتحقيق قدر أكبر من المرونة في التعامل مع المتغيرات الاقتصادية ومتطلبات السوق^{٢٧}. وتخضع جميع العقود التجارية المتعلقة باستثمار عقارات الدولة إلى مجموعة من الضوابط القانونية والإدارية التي تهدف إلى حماية المال العام وضمان تحقيق أفضل عائد اقتصادي للدولة. وتشمل هذه الضوابط إجراءات الإعلان والمنافسة والمزايدة العلنية وتقدير القيمة الحقيقية للعقار ومتابعة تنفيذ الالتزامات التعاقدية من قبل المستثمرين. كما تمارس الجهات الرقابية المختصة دوراً مهماً في متابعة هذه العقود والتأكد من سلامة تطبيقها. ومن ثم فإن نجاح استثمار عقارات الدولة يعتمد بدرجة كبيرة على كفاءة العقود التجارية المستخدمة وفاعلية الإطار القانوني الذي ينظمها^{٢٨}.

الفرع الثاني: الضمانات القانونية لحماية حقوق الدولة والمستثمرين

تُعد الضمانات القانونية من الركائز الأساسية التي يقوم عليها نظام استثمار عقارات الدولة، إذ تهدف إلى تحقيق التوازن بين حماية المال العام وضمان حقوق المستثمرين. فنجاح العملية الاستثمارية يتطلب وجود بيئة قانونية مستقرة وواضحة تضمن للدولة المحافظة على ممتلكاتها وتحقيق العائد الاقتصادي المناسب، وفي الوقت نفسه تمنح المستثمر الثقة الكافية لضخ رؤوس أمواله وتنفيذ مشاريعه دون التعرض لمخاطر قانونية غير متوقعة. ولذلك حرص المشرع العراقي على تضمين التشريعات الاستثمارية مجموعة من الضمانات التي تكفل حماية مصالح جميع الأطراف المعنية^{٢٩}. ومن أهم الضمانات المقررة لحماية حقوق الدولة خضوع عمليات استثمار عقاراتها لإجراءات قانونية محددة تتعلق بالموافقة والتخصيص والتعاقد. إذ لا يجوز التصرف بالعقارات أو استثمارها إلا من خلال الجهات المختصة ووفق الضوابط المنصوص عليها في القوانين النافذة، بما يمنع الاستغلال غير المشروع للمال العام. كما تلتزم الجهات الحكومية بإجراء عمليات التقييم والتقدير المالي للعقارات قبل طرحها للاستثمار لضمان تحقيق أفضل منفعة اقتصادية للدولة^{٣٠}. كما تتمثل إحدى الضمانات المهمة في اعتماد مبدأ الشفافية والمنافسة العادلة عند اختيار المستثمرين، وذلك من خلال الإعلان عن الفرص الاستثمارية واتباع الإجراءات القانونية التي تكفل تكافؤ الفرص بين المتنافسين. ويسهم هذا المبدأ في الحد من حالات المحاباة والفساد الإداري، فضلاً عن ضمان اختيار المستثمر الأكثر قدرة على تنفيذ المشروع وتحقيق أهدافه الاقتصادية والتنموية^{٣١}. وفي المقابل، منح المشرع العراقي المستثمرين مجموعة من الضمانات القانونية التي تشجعهم على الاستثمار في عقارات الدولة. ومن أبرز هذه الضمانات حماية المشروع الاستثماري من المصادرة أو التأميم إلا وفقاً للقانون ولأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، فضلاً عن ضمان حق المستثمر في تحويل الأرباح ورؤوس الأموال وفق الضوابط القانونية. ويهدف ذلك إلى تعزيز الثقة بالبيئة الاستثمارية وتوفير الاستقرار القانوني اللازم لاستمرار المشاريع الاستثمارية^{٣٢}. ومن الضمانات المهمة كذلك حق المستثمر في الانتفاع بالعقار أو الأرض المخصصة للمشروع طوال مدة العقد أو الرخصة الاستثمارية، ما دام ملتزماً بالشروط القانونية والتعاقدية. كما يتمتع المستثمر بحق اللجوء إلى القضاء أو التحكيم عند نشوء النزاعات المتعلقة بالعقد الاستثماري، الأمر الذي يوفر حماية قانونية فعالة لحقوقه ويضمن معالجة الخلافات وفق الأصول القانونية المعتمدة^{٣٣}. وتبرز الرقابة القانونية والإدارية بوصفها إحدى الوسائل الأساسية لحماية حقوق الدولة والمستثمرين معاً، إذ تتولى الجهات الرقابية

المختصة متابعة تنفيذ العقود الاستثمارية والتأكد من التزام الأطراف بالشروط المقررة. كما تراقب مدى سلامة الإجراءات المالية والإدارية المتعلقة باستثمار العقارات الحكومية، بما يضمن حماية المال العام ويعزز الثقة في بيئة الاستثمار الوطنية^{٣٤}. وفي ضوء ما تقدم، يتضح أن الضمانات القانونية المقررة في التشريعات العراقية لا تقتصر على حماية أحد طرفي العلاقة الاستثمارية دون الآخر، وإنما تهدف إلى تحقيق التوازن بين مصالح الدولة والمستثمرين. فكلما كانت هذه الضمانات أكثر وضوحاً وفعالية، ازدادت قدرة الدولة على جذب الاستثمارات وتحقيق التنمية الاقتصادية مع المحافظة على أصولها العقارية وحقوقها المالية^{٣٥}.

الفرع الثالث : التحديات القانونية والإدارية التي تواجه استثمار عقارات الدولة

يمكن تقسيم التحديات التي تواجه استثمار عقارات الدولة في العراق إلى تحديات قانونية وأخرى إدارية، إذ تؤثر كل منهما بصورة مباشرة في كفاءة استغلال العقارات العامة وقدرتها على الإسهام في تحقيق التنمية الاقتصادية.

أولاً: التحديات القانونية

تتمثل إحدى أبرز التحديات القانونية في تعدد التشريعات المنظمة لاستثمار عقارات الدولة وتداخلها، إذ تخضع هذه العقارات لأحكام قانونية متفرقة واردة في القانون المدني وقانون الاستثمار وقانون بيع وإيجار أموال الدولة وتشريعات أخرى ذات صلة. ويؤدي هذا التعدد أحياناً إلى ظهور تفسيرات مختلفة للنصوص القانونية وصعوبة تحديد الأحكام الواجبة التطبيق، الأمر الذي ينعكس سلباً على سرعة اتخاذ القرارات الاستثمارية ويؤثر في استقرار المعاملات القانونية^{٣٦}. كما تواجه عملية استثمار عقارات الدولة تحدياً يتمثل في وجود بعض الثغرات التشريعية المتعلقة بآليات استثمار أنواع معينة من العقارات العامة، ولا سيما العقارات ذات الطبيعة الخاصة أو الاستراتيجية. ويؤدي غياب النصوص التفصيلية في بعض الحالات إلى منح الإدارة سلطة تقديرية واسعة قد تؤدي إلى تفاوت الإجراءات بين جهة حكومية وأخرى، وهو ما ينعكس على وضوح البيئة القانونية للمستثمرين^{٣٧}. ومن التحديات القانونية كذلك بطء إجراءات حسم المنازعات المتعلقة بالعقود الاستثمارية والعقارية، إذ قد تستغرق بعض الدعاوى فترات زمنية طويلة أمام المحاكم المختصة، الأمر الذي يؤثر في استقرار المراكز القانونية للأطراف ويؤخر تنفيذ المشاريع الاستثمارية. كما أن طول أمد النزاعات قد يؤدي إلى زيادة التكاليف المالية وتقليل جاذبية الاستثمار في العقارات المملوكة للدولة^{٣٨}. ويضاف إلى ذلك التحدي المرتبط بالتغيرات المتكررة في بعض التعليمات والضوابط التنفيذية الخاصة بالاستثمار، إذ يسعى المستثمر عادة إلى العمل في بيئة قانونية مستقرة يمكن التنبؤ بمتطلباتها والتزاماتها. وعندما تتغير الإجراءات أو التعليمات بصورة متكررة، فإن ذلك قد ينعكس سلباً على ثقة المستثمرين ويحد من قدرتهم على التخطيط طويل الأمد للمشروعات الاستثمارية^{٣٩}.

ثانياً: التحديات الإدارية

تعد البيروقراطية الإدارية من أبرز المعوقات التي تواجه استثمار عقارات الدولة في العراق، إذ تتطلب العديد من المشاريع الحصول على موافقات متعددة من جهات حكومية مختلفة قبل المباشرة بالتنفيذ. وغالباً ما يؤدي تعدد الإجراءات الإدارية وطول المدة اللازمة لإنجازها إلى تأخير تنفيذ المشاريع الاستثمارية وزيادة الأعباء التي يتحملها المستثمر^{٤٠}. كما تعاني بعض الجهات المختصة من ضعف قواعد البيانات والمعلومات الخاصة بعقارات الدولة، الأمر الذي يؤدي إلى صعوبة حصر العقارات القابلة للاستثمار وتحديد أوضاعها القانونية والفنية بدقة. ويؤثر هذا الأمر في كفاءة التخطيط الاستثماري ويحد من قدرة الجهات الحكومية على عرض الفرص الاستثمارية بصورة واضحة ومنظمة أمام المستثمرين^{٤١}. ومن التحديات الإدارية المهمة أيضاً ضعف التنسيق بين الجهات الحكومية المسؤولة عن إدارة العقارات واستثمارها، إذ تتوزع الصلاحيات بين عدد من الوزارات والهيئات والمؤسسات المختلفة. وقد يؤدي هذا التداخل في الاختصاصات إلى تأخير اتخاذ القرارات أو تضاربها، فضلاً عن إطالة المدد اللازمة لإنجاز المعاملات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية^{٤٢}. وأخيراً، يمثل الفساد الإداري والمالي أحد أبرز التحديات التي قد تؤثر في كفاءة استثمار عقارات الدولة وتحقيق الأهداف المرجوة منها. إذ يؤدي ضعف الرقابة أو عدم الالتزام بالإجراءات القانونية إلى هدر المال العام وتقليل فرص المنافسة العادلة بين المستثمرين. لذلك فإن تعزيز الشفافية وتطوير نظم الرقابة والمساءلة يعدان من المتطلبات الأساسية لتحسين بيئة الاستثمار وضمان الاستغلال الأمثل لعقارات الدولة في العراق^{٤٣}. يتضح مما تقدم أن استثمار عقارات الدولة في العراق يواجه مجموعة من التحديات القانونية والإدارية التي تؤثر في كفاءة استغلال هذه العقارات وقدرتها على تحقيق الأهداف الاقتصادية والتنموية المرجوة. فمن الناحية القانونية، يسهم تعدد التشريعات وتداخلها وبطء حسم المنازعات في إضعاف البيئة الاستثمارية وتقليل جاذبيتها للمستثمرين، في حين تتمثل التحديات الإدارية في البيروقراطية وتعقيد الإجراءات وضعف التنسيق بين الجهات المختصة وقصور قواعد البيانات الخاصة بعقارات الدولة. وتؤدي هذه المعوقات مجتمعة إلى الحد من الاستفادة المثلى من الموارد العقارية العامة وإعاقة مساهمتها الفاعلة في دعم التنمية الاقتصادية. يوصى بضرورة تطوير

الإطار التشريعي المنظم لاستثمار عقارات الدولة من خلال توحيد النصوص القانونية ذات الصلة وتبسيط الإجراءات الإدارية المرتبطة بعمليات الاستثمار، فضلاً عن إنشاء قاعدة بيانات إلكترونية موحدة وشاملة لعقارات الدولة وتفعيل مبدأ النافذة الواحدة في إنجاز المعاملات الاستثمارية. كما ينبغي تعزيز الرقابة والشفافية وتوسيع استخدام الوسائل الإلكترونية في إدارة العقارات الحكومية بما يساهم في جذب الاستثمارات وتحقيق الاستغلال الأمثل للمال العام ودعم التنمية الاقتصادية المستدامة في العراق.

المحور الثالث: أثر استثمار عقارات الدولة في تحقيق التنمية الاقتصادية

يُعد استثمار عقارات الدولة من الأدوات الاقتصادية المهمة التي تساهم في تعزيز التنمية الاقتصادية وتحقيق الاستخدام الأمثل للموارد العامة، إذ تمتلك الدولة مساحات واسعة من الأراضي والعقارات التي يمكن توظيفها في إقامة المشاريع الاستثمارية والإنتاجية والخدمية. ويساعد استغلال هذه العقارات وفق أطر قانونية وتنظيمية سليمة على تنشيط الحركة الاقتصادية وزيادة الإيرادات العامة وخلق فرص العمل، فضلاً عن دعم خطط التنمية المستدامة وتحسين مستوى الخدمات المقدمة للمجتمع. كما أن نجاح سياسات استثمار عقارات الدولة ينعكس بصورة مباشرة على قدرة الاقتصاد الوطني في تحقيق النمو والتنوع الاقتصادي، من خلال جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية وتوسيع دور القطاع الخاص في العملية التنموية. ومن هذا المنطلق تبرز أهمية دراسة الآثار الاقتصادية المترتبة على استثمار عقارات الدولة وبيان دورها في دعم التنمية الاقتصادية في العراق.

الفرع الأول: دور استثمار عقارات الدولة في جذب الاستثمار وتنشيط القطاع الخاص

يُعد استثمار عقارات الدولة من الوسائل الفاعلة التي تعتمد عليها الدول لتعزيز النشاط الاقتصادي وجذب الاستثمارات، وذلك من خلال توفير الأراضي والعقارات اللازمة لإقامة المشاريع الإنتاجية والخدمية والتجارية. فامتلاك الدولة لمساحات واسعة من الأراضي والعقارات يمنحها قدرة كبيرة على توجيه النشاط الاستثماري نحو القطاعات التي تحتاج إلى التنمية، الأمر الذي يساهم في تحقيق التوازن الاقتصادي وتحفيز النمو في مختلف المناطق. وفي العراق، تكتسب هذه المسألة أهمية خاصة في ظل الحاجة إلى تنويع مصادر الدخل الوطني وتشجيع القطاع الخاص على المشاركة في عملية التنمية الاقتصادية^{٤٤}. ويؤدي استثمار عقارات الدولة دوراً مهماً في توفير البيئة المناسبة للمستثمرين من خلال إتاحة الأراضي والعقارات بأسعار وشروط تتلاءم مع طبيعة المشاريع الاستثمارية. إذ إن الحصول على الأرض المناسبة يمثل أحد أهم المتطلبات الأساسية لنجاح أي مشروع اقتصادي، ولذلك فإن قيام الدولة بتخصيص العقارات للمستثمرين وفق ضوابط قانونية واضحة يساهم في تقليل العقبات التي تواجههم ويشجعهم على تنفيذ مشاريعهم في مختلف القطاعات الاقتصادية^{٤٥}. كما يساهم استثمار عقارات الدولة في جذب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية من خلال توفير فرص استثمارية متنوعة في مجالات الصناعة والتجارة والإسكان والسياحة والخدمات. فكلما توفرت عقارات مجهزة ومهيأة للاستثمار ضمن إطار قانوني مستقر، ازدادت قدرة الدولة على استقطاب المستثمرين وتعزيز ثقتهم بالبيئة الاستثمارية. ويؤدي ذلك إلى زيادة حجم الاستثمارات وتوسيع النشاط الاقتصادي بما ينعكس إيجاباً على معدلات النمو والتنمية^{٤٦}. ومن الآثار المهمة لاستثمار عقارات الدولة تنشيط القطاع الخاص وتمكينه من أداء دور أكبر في العملية الاقتصادية. إذ تمنح الدولة من خلال سياسات الاستثمار الفرصة للشركات المحلية والأجنبية لاستغلال العقارات العامة في إقامة المشاريع المختلفة، الأمر الذي يؤدي إلى زيادة مساهمة القطاع الخاص في الناتج المحلي الإجمالي وتقليل الاعتماد على القطاع العام في إدارة الأنشطة الاقتصادية. كما يساعد ذلك على تعزيز المنافسة وتحسين كفاءة الإنتاج والخدمات^{٤٧}. ويساهم استثمار عقارات الدولة كذلك في تشجيع إنشاء المشاريع الصغيرة والمتوسطة التي تعد من الركائز الأساسية للتنمية الاقتصادية. فإتاحة الأراضي والعقارات بأسعار مناسبة أو بشروط استثمارية ميسرة تمكن أصحاب المشاريع من الدخول إلى السوق وممارسة أنشطتهم الاقتصادية، وهو ما يؤدي إلى توسيع قاعدة الإنتاج الوطني وزيادة فرص الابتكار وريادة الأعمال في المجتمع^{٤٨}. كما يؤدي استثمار العقارات الحكومية إلى تنشيط القطاعات الاقتصادية المرتبطة بالمشاريع الاستثمارية، مثل قطاع الإنشاءات والنقل والخدمات المالية والتأمين والتجارة. فعند تخصيص العقارات لإقامة المشاريع الجديدة تنشأ سلسلة من الأنشطة الاقتصادية المساندة التي تساهم في تحريك السوق وخلق فرص عمل جديدة وزيادة الطلب على السلع والخدمات، الأمر الذي يعزز الدورة الاقتصادية ويساهم في تحقيق التنمية المستدامة^{٤٩}. وفي ضوء ما تقدم، يتبين أن استثمار عقارات الدولة لا يقتصر أثره على تحقيق عائد مالي للدولة فحسب، بل يمتد ليشمل جذب الاستثمارات وتنشيط القطاع الخاص وتحفيز مختلف الأنشطة الاقتصادية المرتبطة به. ولذلك فإن تطوير سياسات استثمار العقارات العامة وتوفير البيئة القانونية والإدارية المناسبة يعد من المتطلبات الأساسية لتعزيز دور القطاع الخاص وتحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة في العراق^{٥٠}. ومن أجل تعزيز دور استثمار عقارات الدولة في جذب الاستثمار وتنشيط القطاع الخاص، ينبغي أن تتجه الجهات الحكومية إلى تبني سياسات أكثر مرونة في تخصيص العقارات وتبسيط الإجراءات الإدارية المرتبطة بالمشاريع الاستثمارية،

مع توفير بنية تحتية مناسبة وخدمات داعمة للمستثمرين. كما أن تطوير التشريعات المتعلقة باستثمار العقارات الحكومية وتوفير ضمانات قانونية مستقرة من شأنه أن يعزز ثقة المستثمرين ويزيد من حجم رؤوس الأموال المتدفقة إلى السوق العراقية. ويقتضي ذلك أيضاً توسيع نطاق الشراكة بين القطاعين العام والخاص، واستثمار العقارات غير المستغلة في مشاريع إنتاجية وخدمية تسهم في خلق فرص العمل وزيادة الناتج المحلي الإجمالي، بما ينسجم مع أهداف التنمية الاقتصادية المستدامة في العراق^{٥١}.

الفرع الثاني: أثر استثمار عقارات الدولة في زيادة الإيرادات العامة وتوفير فرص العمل

يُعد استثمار عقارات الدولة من أهم الوسائل التي تسهم في زيادة الإيرادات العامة للدولة، وذلك من خلال تحويل الأصول العقارية غير المستغلة إلى موارد اقتصادية منتجة تدر عوائد مالية مستمرة للخرينة العامة. فبدلاً من بقاء الأراضي والعقارات الحكومية معطلة أو محدودة الاستخدام، يمكن استثمارها عبر عقود الإيجار أو الاستثمار أو الشراكة مع القطاع الخاص بما يحقق إيرادات مالية مباشرة وغير مباشرة. وتكتسب هذه الإيرادات أهمية خاصة في العراق في ظل التحديات الاقتصادية التي تواجه الموازنة العامة والحاجة إلى تنويع مصادر الدخل وتقليل الاعتماد على الإيرادات النفطية. كما أن استثمار العقارات الحكومية يسهم في تعظيم قيمة الأصول العامة وتحقيق الاستخدام الأمثل لها بما ينسجم مع مبادئ الإدارة الرشيدة للمال العام. ومن ثم فإن استثمار عقارات الدولة يمثل مورداً مالياً مهماً يمكن أن يدعم قدرة الحكومة على تمويل البرامج التنموية والخدمية وتحقيق الاستقرار المالي على المدى الطويل^{٥٢}. وتتحقق الزيادة في الإيرادات العامة من خلال العوائد المباشرة التي تحصل عليها الدولة نتيجة تأجير العقارات أو منحها للاستثمار وفق عقود قانونية محددة. إذ تتقاضى الجهات الحكومية بدلات إيجار أو نسباً من الأرباح أو رسوماً مالية مقابل استغلال العقارات العامة، الأمر الذي يوفر مورداً ثابتاً للخرينة العامة. كما أن العديد من المشروعات المقامة على عقارات الدولة تلتزم بدفع رسوم إدارية ومالية مختلفة، فضلاً عن مساهمتها في تنشيط الحركة الاقتصادية وزيادة حجم التعاملات التجارية. وتساعد هذه الإيرادات في دعم الموازنة العامة وتوفير الموارد اللازمة لتنفيذ المشاريع الحكومية وتحسين الخدمات العامة المقدمة للمواطنين^{٥٣}. ولا تقتصر الآثار المالية لاستثمار عقارات الدولة على الإيرادات المباشرة، بل تمتد إلى الإيرادات غير المباشرة الناتجة عن تنشيط الاقتصاد الوطني. فالمشروعات الاستثمارية التي تقام على العقارات الحكومية تسهم في زيادة الإنتاج وتوسيع النشاط التجاري والصناعي والخدمي، الأمر الذي يؤدي إلى ارتفاع حصيلة الضرائب والرسوم الحكومية. كما تزداد العوائد المالية الناتجة عن تسجيل الشركات ومنح الإجازات والتراخيص ومختلف الأنشطة الاقتصادية المرتبطة بالمشاريع الاستثمارية. وبهذا يصبح استثمار عقارات الدولة عاملاً مهماً في توسيع القاعدة الإيرادية للدولة وتحقيق موارد مالية مستدامة تسهم في دعم الاقتصاد الوطني^{٥٤}. ومن أبرز الآثار الاقتصادية المترتبة على استثمار عقارات الدولة دوره في توفير فرص العمل والحد من معدلات البطالة. فإقامة المشاريع الاستثمارية على الأراضي والعقارات الحكومية تتطلب أعداداً كبيرة من العاملين في مراحل الإنشاء والتشغيل والإدارة والصيانة. وتتعاكس هذه المشاريع بصورة إيجابية على سوق العمل من خلال استيعاب الأيدي العاملة في مختلف التخصصات والمهن، الأمر الذي يساعد على تحسين مستويات الدخل للأفراد وتعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي. وتزداد أهمية هذا الدور في العراق في ظل الحاجة المستمرة إلى خلق فرص عمل جديدة تستوعب الأعداد المتزايدة من الداخلين إلى سوق العمل سنوياً^{٥٥}. كما يسهم استثمار عقارات الدولة في خلق فرص عمل غير مباشرة من خلال تنشيط القطاعات الاقتصادية المرتبطة بالمشاريع الاستثمارية. فعند إنشاء مشروع صناعي أو تجاري أو سياحي على أرض تابعة للدولة تنشأ الحاجة إلى خدمات النقل والتسويق والتمويل والتأمين والاتصالات وغيرها من الأنشطة المساندة. ويؤدي ذلك إلى توسع سوق العمل وظهور فرص تشغيل إضافية خارج نطاق المشروع نفسه، الأمر الذي يضاعف الأثر الاقتصادي للاستثمار ويعزز مساهمته في تحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة^{٥٦}. ويساعد استثمار عقارات الدولة كذلك في دعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة التي تُعد من أهم مصادر خلق فرص العمل في الاقتصادات الحديثة. إذ يمكن تخصيص الأراضي والعقارات الحكومية لإقامة مجمعات صناعية وتجارية أو مناطق استثمارية تستوعب أعداداً كبيرة من أصحاب المشاريع الصغيرة والناشئة. ويسهم ذلك في تعزيز روح المبادرة والابتكار وتشجيع النشاط الاقتصادي المحلي، فضلاً عن توسيع قاعدة الإنتاج الوطني وزيادة مساهمة القطاع الخاص في الاقتصاد. كما يؤدي نجاح هذه المشاريع إلى تحسين مستويات المعيشة وتقليل معدلات الفقر والبطالة في المجتمع^{٥٧}. وفي ضوء ما تقدم، يتضح أن استثمار عقارات الدولة يمثل أداة اقتصادية فعالة لتحقيق هدفين متلازمين يتمثلان في زيادة الإيرادات العامة وتوفير فرص العمل. فالعوائد المالية الناتجة عن استثمار العقارات الحكومية تسهم في دعم الموارد العامة للدولة، بينما تؤدي المشاريع الاستثمارية المقامة على هذه العقارات إلى تنشيط سوق العمل وتحريك مختلف القطاعات الاقتصادية. لذلك فإن تعزيز سياسات استثمار عقارات الدولة وتطوير الأطر القانونية والإدارية المنظمة لها من شأنه أن يرفع من كفاءة استغلال هذه الموارد ويزيد من مساهمتها في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة في العراق^{٥٨}. ومن أجل تعظيم الأثر الاقتصادي لاستثمار عقارات الدولة في زيادة الإيرادات

العامة وتوفير فرص العمل، ينبغي على الجهات الحكومية المختصة اعتماد سياسات استثمارية أكثر فاعلية تقوم على حصر العقارات غير المستغلة وتوجيهها نحو المشاريع الإنتاجية ذات العائد الاقتصادي المرتفع. كما يتطلب الأمر تشجيع المستثمرين من خلال تبسيط الإجراءات وتقديم التسهيلات اللازمة لإقامة المشاريع التي تسهم في تشغيل الأيدي العاملة المحلية وتعزيز التنمية في المحافظات كافة. كذلك فإن إنشاء مناطق استثمارية وصناعية على أراضي مملوكة للدولة، وربطها بخطط التنمية الوطنية، من شأنه أن يرفع مستوى الإيرادات العامة ويخلق فرص عمل مستدامة، فضلاً عن تعزيز مساهمة القطاع الخاص في الاقتصاد الوطني وتقليل الاعتماد على الوظائف الحكومية بوصفها المصدر الرئيس للتشغيل في العراق.

الفرع الثالث: سبل تطوير المنظومة القانونية لتعزيز مساهمة استثمار عقارات الدولة في التنمية الاقتصادية

يتطلب تعزيز مساهمة استثمار عقارات الدولة في التنمية الاقتصادية العمل على تحديث المنظومة التشريعية المنظمة لهذا القطاع بما ينسجم مع التطورات الاقتصادية والاستثمارية المعاصرة. فالتشريعات الحالية، على الرغم من أهميتها، ما زالت موزعة بين عدد من القوانين والأنظمة والتعليمات التي قد تؤدي في بعض الأحيان إلى تداخل الاختصاصات وتعدد المرجعيات القانونية. لذلك تبرز الحاجة إلى إعداد إطار تشريعي متكامل يجمع الأحكام الخاصة باستثمار عقارات الدولة ضمن قانون موحد يحدد بصورة دقيقة أساليب الاستثمار وإجراءاته والجهات المختصة بتنفيذه، بما يسهم في تعزيز الوضوح القانوني وتقليل التعقيدات التي تواجه المستثمرين والجهات الحكومية على حد سواء^{٥٩}. من الوسائل المهمة لتطوير المنظومة القانونية ضرورة إعادة النظر في الإجراءات المرتبطة بتخصيص العقارات الحكومية للاستثمار من خلال تبسيطها وتقليل المدد الزمنية اللازمة لإنجازها. إذ إن طول الإجراءات وتعقيدها يعد من أبرز المعوقات التي تؤثر في جذب المستثمرين وتؤخر تنفيذ المشاريع الاقتصادية. ولذلك ينبغي اعتماد آليات قانونية واضحة تحدد سقوفاً زمنية ملزمة للجهات المختصة عند دراسة الطلبات واتخاذ القرارات، بما يحقق السرعة والكفاءة ويعزز ثقة المستثمرين بجدية البيئة الاستثمارية في العراق^{٦٠}. كما تقتضي عملية التطوير تعزيز الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمرين بما يحقق التوازن بين حماية حقوق الدولة وحماية المصالح المشروعة للمستثمر. ويتطلب ذلك توفير بيئة قانونية مستقرة تقوم على وضوح النصوص التشريعية وثباتها وعدم إخضاعها للتغييرات المتكررة التي قد تؤثر في القرارات الاستثمارية طويلة الأجل. فكلما ازدادت الثقة باستقرار القواعد القانونية، ارتفعت قدرة الدولة على استقطاب الاستثمارات المحلية والأجنبية وتوسيع قاعدة المشاريع الاقتصادية المرتبطة بعقارات الدولة^{٦١}. من الضروري كذلك تطوير النصوص القانونية الخاصة بتسوية المنازعات الاستثمارية المتعلقة بعقارات الدولة، وذلك من خلال اعتماد وسائل حديثة وسريعة لحل النزاعات مثل التحكيم والوساطة والتسوية الودية. إذ إن طول أمد النزاعات القضائية قد يؤدي إلى تعطيل المشاريع الاستثمارية وإضعاف الثقة في البيئة القانونية. لذلك ينبغي توفير آليات قانونية فعالة تضمن حسم المنازعات خلال مدد معقولة مع الحفاظ على حقوق جميع الأطراف، بما يسهم في تحقيق الاستقرار الاستثماري وتعزيز التنمية الاقتصادية^{٦٢}. يُعد التحول الرقمي في إدارة عقارات الدولة من المتطلبات القانونية والإدارية المهمة التي ينبغي دعمها من خلال تشريعات حديثة تنظم استخدام الأنظمة الإلكترونية في إدارة الأصول العقارية الحكومية. فإيجاد سجل عقاري إلكتروني موحد وقاعدة بيانات شاملة لعقارات الدولة يسهم في تعزيز الشفافية والحد من حالات التداخل أو التضارب في المعلومات المتعلقة بالعقارات. كما يساعد هذا التحول في تسهيل إجراءات الاستثمار وتوفير المعلومات الدقيقة للمستثمرين والجهات الحكومية المختصة^{٦٣}. كما ينبغي أن تتجه التشريعات المستقبلية إلى توسيع نطاق الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مجال استثمار عقارات الدولة، من خلال وضع قواعد قانونية مرنة تشجع القطاع الخاص على المشاركة في تنفيذ المشاريع الكبرى. فالشراكة تمثل إحدى الأدوات الحديثة التي تمكن الدولة من الاستفادة من الخبرات الفنية والمالية والإدارية التي يمتلكها القطاع الخاص، وفي الوقت نفسه تضمن المحافظة على ملكية الدولة لأصولها العقارية وتحقيق عوائد اقتصادية مستدامة منها^{٦٤}. ومن الوسائل المهمة لتطوير المنظومة القانونية تعزيز مبدأ الشفافية والإفصاح في جميع مراحل استثمار عقارات الدولة. ويتطلب ذلك إلزام الجهات المختصة بنشر المعلومات المتعلقة بالفرص الاستثمارية وإجراءات التخصيص والعقود المبرمة والعوائد المتحققة منها. كما ينبغي تفعيل أدوات الرقابة والمساءلة القانونية لضمان سلامة الإجراءات ومنع حالات الفساد أو إساءة استعمال السلطة، لما لذلك من أثر مباشر في تحسين بيئة الاستثمار وزيادة ثقة المستثمرين بالمؤسسات الحكومية^{٦٥}. ويُستحسن أن تتضمن التشريعات المتعلقة باستثمار عقارات الدولة نصوصاً تشجع توجيه الاستثمارات نحو القطاعات ذات الأولوية التنموية، كالصناعة والإسكان والطاقة المتجددة والسياحة والخدمات اللوجستية. فربط استثمار العقارات الحكومية بالأهداف الاستراتيجية للتنمية الاقتصادية من شأنه أن يعزز مساهمة هذه العقارات في تحقيق النمو الاقتصادي ورفع معدلات التشغيل وتحسين البنية التحتية. كما يساعد ذلك على تحقيق الاستخدام الأمثل للموارد العقارية العامة بما يخدم المصلحة الوطنية على المدى البعيد^{٦٦}. وفي ضوء ما تقدم، فإن تطوير المنظومة القانونية لاستثمار عقارات الدولة ينبغي أن يُنظر إليه بوصفه جزءاً أساسياً

من مشروع الإصلاح الاقتصادي والإداري في العراق. فالتشريعات الفعالة والإجراءات المرنة والضمانات القانونية الواضحة تشكل مجتمعةً أساساً متيناً لجذب الاستثمارات وتحقيق الإدارة الرشيدة للمال العام. ومن ثم فإن تبني رؤية تشريعية متكاملة تقوم على الشفافية والكفاءة والاستدامة سيؤدي إلى تعزيز مساهمة عقارات الدولة في التنمية الاقتصادية وزيادة قدرتها على دعم النمو وتحقيق الرفاه الاجتماعي للأجيال الحالية والمستقبلية^{٦٧}.

الذاتية

تُعد عقارات الدولة في العراق من أهم الموارد الاقتصادية التي تمتلكها الدولة، لما تمثله من قيمة مالية وتنموية يمكن توظيفها في دعم الاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية المستدامة. وقد بينت هذه الدراسة أن نجاح استثمار تلك العقارات لا يرتبط بوجود الموارد العقارية فحسب، وإنما يعتمد بصورة أساسية على وجود إطار قانوني متكامل ينظم عملية الاستثمار ويحدد حقوق والتزامات الأطراف المختلفة، بما يضمن حماية المال العام وتحقيق المصلحة الاقتصادية للدولة والمجتمع في آن واحد. وقد أظهرت الدراسة أن القانون التجاري يؤدي دوراً محورياً في تنظيم استثمار عقارات الدولة من خلال العقود التجارية والاستثمارية التي تنظم العلاقة بين الجهات الحكومية والمستثمرين، فضلاً عن الضمانات القانونية التي تسهم في تعزيز الثقة بالبيئة الاستثمارية وحماية الحقوق المتبادلة. كما كشفت الدراسة عن وجود عدد من التحديات القانونية والإدارية التي ما زالت تؤثر في كفاءة استثمار العقارات الحكومية، ومن أبرزها تعدد التشريعات، وتعقيد الإجراءات، وضعف التنسيق بين الجهات المختصة، الأمر الذي يستوجب تطوير المنظومة القانونية والإدارية بما يتلاءم مع متطلبات التنمية الاقتصادية الحديثة. كما توصلت الدراسة إلى أن الاستثمار الأمثل لعقارات الدولة يسهم بصورة مباشرة في جذب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية، وتنشيط القطاع الخاص، وزيادة الإيرادات العامة، وتوفير فرص العمل، فضلاً عن دعم المشاريع التنموية والإنتاجية والخدمية. وهو ما يؤكد أن عقارات الدولة ليست مجرد أصول ثابتة مملوكة للحكومة، بل تمثل أداة استراتيجية يمكن من خلالها تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية واسعة إذا ما أحسن استغلالها وإدارتها. وفي ضوء ذلك، فإن تحقيق الاستفادة القصوى من عقارات الدولة في العراق يتطلب تبني رؤية قانونية وإدارية حديثة تقوم على الشفافية والكفاءة والمرونة، وتدعم الشراكة مع القطاع الخاص، وتوظف التقنيات الحديثة في إدارة الأصول العقارية الحكومية. كما أن تطوير التشريعات ذات الصلة وتعزيز الرقابة وتبسيط الإجراءات الاستثمارية سيؤدي إلى زيادة جاذبية البيئة الاستثمارية وتحقيق الاستخدام الأمثل للمال العام. وبذلك يمكن لعقارات الدولة أن تؤدي دوراً أكثر فاعلية في دعم التنمية الاقتصادية وتعزيز الاستقرار المالي وتحقيق الرفاه الاجتماعي بما ينسجم مع تطلعات العراق نحو التنمية المستدامة.

التوصيات

فيما يأتي مجموعة توصيات يمكن توجيهها إلى دائرة عقارات الدولة في ضوء نتائج الدراسة الموسومة **(دور القانون التجاري في تنظيم استثمار عقارات الدولة وأثره في تحقيق التنمية الاقتصادية)**:

١. إعداد قاعدة بيانات إلكترونية وطنية شاملة تتضمن جميع عقارات الدولة ومواقعها ومساحاتها واستعمالاتها الحالية ووضعها القانوني، بما يسهم في تسهيل عمليات التخطيط والاستثمار واتخاذ القرار.
٢. حصر العقارات غير المستغلة أو المستغلة بصورة جزئية وإعداد خطط سنوية لاستثمارها وفق أولويات التنمية الاقتصادية واحتياجات المحافظات المختلفة.
٣. تبسيط الإجراءات الإدارية والقانونية المتعلقة باستثمار عقارات الدولة من خلال اعتماد النافذة الواحدة وتقليل حلقات الموافقات الروتينية التي تؤخر تنفيذ المشاريع الاستثمارية.
٤. تعزيز مبدأ الشفافية والإفصاح عبر الإعلان الدوري عن العقارات المتاحة للاستثمار وشروط استثمارها ونتائج الإحالة والعقود المبرمة، بما يضمن تكافؤ الفرص بين المستثمرين.
٥. إعطاء الأولوية للمشاريع الاستثمارية ذات الأثر التنموي المرتفع التي تسهم في توفير فرص العمل وزيادة الإنتاج الوطني ودعم القطاعات الاقتصادية الاستراتيجية.
٦. تطوير آليات تقييم العقارات الحكومية من خلال الاستعانة بالخبراء والجهات المختصة لضمان تحديد قيمتها الحقيقية وتحقيق أفضل عائد اقتصادي للدولة.
٧. تعزيز التعاون والتنسيق مع الهيئة الوطنية للاستثمار وهيئات الاستثمار في المحافظات لتسريع إجراءات تخصيص العقارات وتسهيل تنفيذ المشاريع الاستثمارية.

٨. تشجيع الشراكة بين القطاعين العام والخاص في استثمار عقارات الدولة، ولا سيما في مشاريع البنى التحتية والإسكان والصناعة والخدمات، بما يحقق التنمية المستدامة ويحافظ على ملكية الدولة لأصولها.
٩. إعادة النظر في العقود الاستثمارية طويلة الأمد لضمان تحقيق التوازن بين حقوق الدولة وحقوق المستثمرين ومواكبة المتغيرات الاقتصادية والتشريعية.
١٠. تفعيل الرقابة والمتابعة المستمرة للمشاريع الاستثمارية المقامة على عقارات الدولة للتأكد من التزام المستثمرين بالشروط التعاقدية وتحقيق الأهداف التنموية المتفق عليها.
١١. مكافحة حالات التجاوز والاستغلال غير القانوني لعقارات الدولة من خلال تفعيل الإجراءات القانونية وتعزيز التنسيق مع الجهات الرقابية والقضائية المختصة.
١٢. تأهيل الكوادر القانونية والإدارية والفنية في دائرة عقارات الدولة عبر برامج تدريبية متخصصة في إدارة الأصول العقارية والاستثمار والعقود التجارية الحديثة.
١٣. اقتراح تعديلات تشريعية دورية على القوانين ذات العلاقة باستثمار عقارات الدولة بما ينسجم مع التطورات الاقتصادية ويعزز جاذبية البيئة الاستثمارية في العراق.
١٤. ربط سياسات استثمار عقارات الدولة بأهداف التنمية المستدامة من خلال توجيه الاستثمارات نحو المشاريع التي تحقق قيمة اقتصادية واجتماعية وبيئية طويلة الأمد.
١٥. إعداد استراتيجية وطنية متخصصة لاستثمار عقارات الدولة تتضمن أهدافاً واضحة ومؤشرات أداء قابلة للقياس، بما يضمن تحقيق الاستخدام الأمثل للمال العام وتعزيز مساهمته في التنمية الاقتصادية في العراق.

المصادر

١. أحمد عبد الجبار الساعدي، الفساد الإداري وأثره في الاستثمار والتنمية (بغداد: بيت الحكمة، ٢٠١٩).
٢. أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، إدارة أملاك الدولة في التشريع العراقي (بغداد: المركز العربي للنشر، ٢٠٢٠).
٣. أحمد عبد الكريم الدوري، العقود الاستثمارية في التشريع العراقي (بغداد: مكتبة القانون والاقتصاد، ٢٠٢١).
٤. حامد عبد المجيد درويش، الاستثمار والتنمية الاقتصادية (القاهرة: دار الفكر الجامعي، ٢٠١٨).
٥. حسام الدين عبد الغني، العقود الإدارية والاستثمارية في التشريع العراقي (القاهرة: دار النهضة العربية، ٢٠١٧).
٦. حسين علي العكيلي، التشريعات الاستثمارية وأثرها في جذب الاستثمار (عمان: دار الأيام للنشر والتوزيع، ٢٠١٨).
٧. حيدر جبار حميد، التنظيم القانوني للاستثمار العقاري في العراق (بغداد: مكتبة القانون والقضاء، ٢٠٢١).
٨. رمضان أبو السعود، الوجيز في القانون الإداري (الإسكندرية: منشأة المعارف، ٢٠١٤).
٩. سعد عبد الوهاب البياتي، التنظيم القانوني للاستثمار في العراق (عمان: دار الأيام للنشر والتوزيع، ٢٠١٩).
١٠. سعد عبد الوهاب البياتي، القانون والاستثمار في العراق: دراسة في التشريعات الاستثمارية (عمان: دار الأيام للنشر والتوزيع، ٢٠٢١).
١١. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية (القاهرة: دار الكتب القانونية، ١٩٩٨).
١٢. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: حق الملكية، ج ٨ (بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٠).
١٣. عبد الكريم علوان، الأموال العامة وأملاك الدولة في التشريعات العربية (عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠١٩).
١٤. عبد الكريم علوان، النظم القانونية للأموال العامة وأملاك الدولة (عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠١٨).
١٥. عبد الله حسين الخفاجي، الشراكة بين القطاعين العام والخاص وأثرها في التنمية الاقتصادية (عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع، ٢٠٢٠).
١٦. عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات الاستثمار وإدارة المشروعات (الإسكندرية: الدار الجامعية، ٢٠١٧).
١٧. علي خليل إبراهيم، القانون الإداري وتطبيقاته في العراق (بغداد: مكتبة السنهوري القانونية، ٢٠١٩).
١٨. علي يوسف الشكري، اقتصاديات التنمية (عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع، ٢٠١٩).
١٩. فاضل عبد الأمير الشمري، المنازعات الاستثمارية ووسائل تسويتها القانونية (بغداد: المركز العربي للدراسات القانونية، ٢٠٢٠).
٢٠. قاسم محمد صالح، إدارة أملاك الدولة والتخطيط الاستثماري (بغداد: دار الكتب القانونية، ٢٠٢١).

٢١. جمهورية العراق، القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل (بغداد: مطبعة الحكومة، ١٩٥١).
٢٢. جمهورية العراق، دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ (بغداد: الوقائع العراقية، ٢٠٠٥).
٢٣. جمهورية العراق، قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل (بغداد: الهيئة الوطنية للاستثمار، ٢٠١٧).
٢٤. جمهورية العراق، قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل (بغداد: الوقائع العراقية، ٢٠١٣).
٢٥. محمد عبد الرزاق الجبوري، الإدارة العامة ومشكلات الاستثمار في العراق (بغداد: دار المرتضى للطباعة والنشر، ٢٠٢٢).
٢٦. محمد حسين منصور، القانون الإداري: الأموال العامة وأملاك الدولة (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٥).
٢٧. محمد حسين منصور، القانون التجاري والأعمال التجارية (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٨).
٢٨. محمود عبد الجبار حسن، الرقابة على المال العام في العراق (بغداد: دار الكتب والوثائق، ٢٠٢٢).
٢٩. ناظم كاظم الموسوي، الإدارة الحكومية والتنمية الاقتصادية في العراق (النجف: دار الضياء للطباعة والنشر، ٢٠٢٠).
٣٠. الهيئة الوطنية للاستثمار، الاستراتيجية الوطنية للاستثمار في العراق ٢٠٢٤-٢٠٣٠ (بغداد: الهيئة الوطنية للاستثمار، ٢٠٢٤).

هوامش البحث

- ١ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: حق الملكية، ج ٨ (بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٠)، ص ص ١٥-١٧.
- ٢ سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية (القاهرة: دار الكتب القانونية، ١٩٩٨)، ص ص ٤٥-٤٧.
- ٣ محمد حسين منصور، القانون الإداري: الأموال العامة وأملاك الدولة (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٥)، ص ١١٢.
- ٤ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المصدر السابق، ص ٣٨.
- ٥ سليمان مرقس، المصدر السابق، ص ٦١.
- ٦ رمضان أبو السعود، الوجيز في القانون الإداري (الإسكندرية: منشأة المعارف، ٢٠١٤)، ١٨٧-١٩٠.
- ٧ للمزيد ينظر: محمد حسين منصور، المصدر السابق، ص ص ١١٨-١٢١.
- ٨ المصدر نفسه، ص ص ١٢٥-١٢٧.
- ٩ حامد عبد المجيد درويش، الاستثمار والتنمية الاقتصادية (القاهرة: دار الفكر الجامعي، ٢٠١٨)، ص ٨٤.
- ١٠ عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات الاستثمار وإدارة المشروعات (الإسكندرية: الدار الجامعية، ٢٠١٧)، ص ٥٦.
- ١١ علي يوسف الشكري، اقتصاديات التنمية (عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع، ٢٠١٩)، ص ١٤٣.
- ١٢ جمهورية العراق، دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ (بغداد: الوقائع العراقية، ٢٠٠٥)، ص ١٤.
- ١٣ جمهورية العراق، القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل (بغداد: مطبعة الحكومة، ١٩٥١)، ص ٨٩.
- ١٤ جمهورية العراق، قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل (بغداد: الوقائع العراقية، ٢٠١٣)، ص ٨.
- ١٥ جمهورية العراق، قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل (بغداد: الهيئة الوطنية للاستثمار، ٢٠١٧)، ص ٩.
- ١٦ محمد حسين منصور، مصدر سابق ذكره، ١٣٥.
- ١٧ عبد الكريم علوان، النظم القانونية للأموال العامة وأملاك الدولة (عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠١٨)، ص ٩٩.
- ١٨ أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، إدارة أملاك الدولة في التشريع العراقي (بغداد: المركز العربي للنشر، ٢٠٢٠)، ص ١٢٦.
- ١٩ علي خليل إبراهيم، القانون الإداري وتطبيقاته في العراق (بغداد: مكتبة السنهوري القانونية، ٢٠١٩)، ص ٢١٤.
- ٢٠ سعد عبد الوهاب البياتي، القانون والاستثمار في العراق: دراسة في التشريعات الاستثمارية (عمان: دار الأيام للنشر والتوزيع، ٢٠٢١)، ص ١٧٢.
- ٢١ حسام الدين عبد الغني، العقود الإدارية والاستثمارية في التشريع العراقي (القاهرة: دار النهضة العربية، ٢٠١٧)، ص ١٤٧.
- ٢٢ محمود عبد الجبار حسن، الرقابة على المال العام في العراق (بغداد: دار الكتب والوثائق، ٢٠٢٢)، ص ١٨٨.
- ٢٣ محمد حسين منصور، القانون التجاري والأعمال التجارية (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٨)، ص ١٦٧.

- ٢٤ جمهورية العراق، قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل (بغداد: الوقائع العراقية، ٢٠١٣)، ص ٤.
- ٢٥ جمهورية العراق، قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل (بغداد: الهيئة الوطنية للاستثمار، ٢٠١٧)، ص ١٤.
- ٢٦ عبد الله حسين الخفاجي، الشراكة بين القطاعين العام والخاص وأثرها في التنمية الاقتصادية (عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع، ٢٠٢٠)، ص ٨٨.
- ٢٧ أحمد عبد الكريم الدوري، العقود الاستثمارية في التشريع العراقي (بغداد: مكتبة القانون والاقتصاد، ٢٠٢١)، ص ١٣١.
- ٢٨ سعد عبد الوهاب البياتي، التنظيم القانوني للاستثمار في العراق (عمان: دار الأيام للنشر والتوزيع، ٢٠١٩)، ص ١٧٥.
- ٢٩ سعد عبد الوهاب البياتي، المصدر السابق، ص ١٨٣.
- ٣٠ قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل، ص ٨.
- ٣١ أحمد عبد الكريم الدوري، المصدر السابق، ص ١٤٢.
- ٣٢ قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل، ص ١٥.
- ٣٣ عبد الله حسين الخفاجي، المصدر السابق، ص ١٠١.
- ٣٤ محمود عبد الجبار حسن، المصدر السابق، ص ١٨٩-١٩٣.
- ٣٥ محمد حسين منصور، المصدر السابق، ص ١٧١.
- ٣٦ عبد الكريم علوان، الأموال العامة وأحكام الدولة في التشريعات العربية (عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠١٩)، ص ١٤٤.
- ٣٧ حيدر جبار حميد، التنظيم القانوني للاستثمار العقاري في العراق (بغداد: مكتبة القانون والقضاء، ٢٠٢١)، ص ٨٧.
- ٣٨ فاضل عبد الأمير الشمري، المنازعات الاستثمارية ووسائل تسويتها القانونية (بغداد: المركز العربي للدراسات القانونية، ٢٠٢٠)، ص ١١٩.
- ٣٩ حسين علي العكيلي، التشريعات الاستثمارية وأثرها في جذب الاستثمار (عمان: دار الأيام للنشر والتوزيع، ٢٠١٨)، ص ٩٨.
- ٤٠ محمد عبد الرزاق الجبوري، الإدارة العامة ومشكلات الاستثمار في العراق (بغداد: دار المرتضى للطباعة والنشر، ٢٠٢٢)، ص ١٧٣.
- ٤١ قاسم محمد صالح، إدارة أملاك الدولة والتخطيط الاستثماري (بغداد: دار الكتب القانونية، ٢٠٢١)، ص ٦٤.
- ٤٢ ناظم كاظم الموسوي، الإدارة الحكومية والتنمية الاقتصادية في العراق (النجف: دار الضياء للطباعة والنشر، ٢٠٢٠)، ص ١٣٢.
- ٤٣ أحمد عبد الجبار الساعدي، الفساد الإداري وأثره في الاستثمار والتنمية (بغداد: بيت الحكمة، ٢٠١٩)، ص ١٥١.
- ٤٤ علي يوسف الشكري، اقتصاديات التنمية (عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع، ٢٠١٩)، ص ١٦٧.
- ٤٥ حامد عبد المجيد درويش، الاستثمار والتنمية الاقتصادية (القاهرة: دار الفكر الجامعي، ٢٠١٨)، ص ١٠٣.
- ٤٦ سعد عبد الوهاب البياتي، التنظيم القانوني للاستثمار في العراق (عمان: دار الأيام للنشر والتوزيع، ٢٠١٩)، ص ١٨٨.
- ٤٧ عبد الله حسين الخفاجي، الشراكة بين القطاعين العام والخاص وأثرها في التنمية الاقتصادية (عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع، ٢٠٢٠)، ص ١١٤.
- ٤٨ عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات الاستثمار وإدارة المشروعات (الإسكندرية: الدار الجامعية، ٢٠١٧)، ص ١٤٤.
- ٤٩ ناظم كاظم الموسوي، الإدارة الحكومية والتنمية الاقتصادية في العراق (النجف: دار الضياء للطباعة والنشر، ٢٠٢٠)، ص ١٥١.
- ٥٠ حسين علي العكيلي، التشريعات الاستثمارية وأثرها في جذب الاستثمار (عمان: دار الأيام للنشر والتوزيع، ٢٠١٨)، ص ١٢٥.
- ٥١ للمزيد ينظر : الهيئة الوطنية للاستثمار، الاستراتيجية الوطنية للاستثمار في العراق ٢٠٢٤-٢٠٣٠ (بغداد: الهيئة الوطنية للاستثمار، ٢٠٢٤)، ص ٣٧-٤١.
- ٥٢ علي يوسف الشكري، اقتصاديات التنمية (عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع، ٢٠١٩)، ص ١٨١.
- ٥٣ عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات الاستثمار وإدارة المشروعات (الإسكندرية: الدار الجامعية، ٢٠١٧)، ص ١٥٩.
- ٥٤ حامد عبد المجيد درويش، الاستثمار والتنمية الاقتصادية (القاهرة: دار الفكر الجامعي، ٢٠١٨)، ص ١٢٤.
- ٥٥ سعد عبد الوهاب البياتي، التنظيم القانوني للاستثمار في العراق (عمان: دار الأيام للنشر والتوزيع، ٢٠١٩)، ص ٢٠٣.
- ٥٦ ناظم كاظم الموسوي، الإدارة الحكومية والتنمية الاقتصادية في العراق (النجف: دار الضياء للطباعة والنشر، ٢٠٢٠)، ص ١٦٦.

- ٥٧ عبد الله حسين الخفاجي، الشراكة بين القطاعين العام والخاص وأثرها في التنمية الاقتصادية (عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع، ٢٠٢٠)، ص ١٢٦.
- ٥٨ حسين علي العكيلي، التشريعات الاستثمارية وأثرها في جذب الاستثمار (عمان: دار الأيام للنشر والتوزيع، ٢٠١٨)، ص ١٣٧.
- ٥٩ حسين علي العكيلي، التشريعات الاستثمارية وأثرها في جذب الاستثمار (عمان: دار الأيام للنشر والتوزيع، ٢٠١٨)، ص ١٤٥.
- ٦٠ سعد عبد الوهاب البياتي، التنظيم القانوني للاستثمار في العراق (عمان: دار الأيام للنشر والتوزيع، ٢٠١٩)، ص ٢١٨.
- ٦١ حامد عبد المجيد درويش، الاستثمار والتنمية الاقتصادية (القاهرة: دار الفكر الجامعي، ٢٠١٨)، ص ١٤٢.
- ٦٢ فاضل عبد الأمير الشمري، المنازعات الاستثمارية ووسائل تسويتها القانونية (بغداد: المركز العربي للدراسات القانونية، ٢٠٢٠)، ص ١٧٦.
- ٦٣ قاسم محمد صالح، إدارة أملاك الدولة والتخطيط الاستثماري (بغداد: دار الكتب القانونية، ٢٠٢١)، ص ١٤٧.
- ٦٤ عبد الله حسين الخفاجي، الشراكة بين القطاعين العام والخاص وأثرها في التنمية الاقتصادية (عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع، ٢٠٢٠)، ص ١٥٦.
- ٦٥ أحمد عبد الجبار الساعدي، الفساد الإداري وأثره في الاستثمار والتنمية (بغداد: بيت الحكمة، ٢٠١٩)، ص ١٨٦.
- ٦٦ علي يوسف الشكري، اقتصاديات التنمية (عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع، ٢٠١٩)، ص ٢١٠.
- ٦٧ ناظم كاظم الموسوي، الإدارة الحكومية والتنمية الاقتصادية في العراق (النجف: دار الضياء للطباعة والنشر، ٢٠٢٠)، ص ١٩٣.