

عقد الاستثمار التعاوني العقاري

أ.د. سعد ربيع عبد الجبار، كلية القانون والعلوم السياسية/ جامعة الانبار، العراق

قتيبة فراس كرحوت، باحث قانوني/ كلية القانون والعلوم السياسية/ جامعة الانبار، العراق

مخلص

تناولت الدراسة تصرفاً قانونياً يجنب الدولة تقديم الاغراءات الادارية وبعض التنازلات القانونية الى المستثمر الاجنبي من اجل استقطابه ورأس ماله الى داخل العراق، يتضمن هذا التصرف القانوني تعاقد الادارة مع مجموعة اشخاص وطنيين على انهم مستثمرون لا يملك احدهم رأس المال الكافي لتنفيذ مشروع اقتصادي عقاري يعمل على انتاج الوحدات السكنية وانما يملكون جميعهم رؤوس اموال صغيرة، بتوحيدها وجمعها تكون قادرة على ادارة هذه المشاريع، ويحقق هذا التصرف الكثير من النتائج منها إيجاد فرص عمل وتسهيل لرؤوس الاموال الصغيرة التي غالباً يتم توظيفها في مشاريع صغيرة وتكون عرضة للخسارة وبالتالي فقدانها، ومن جهة اخرى إيجاد فرص عمل للأيدي العاملة الوطنية والحد من البطالة المنتشرة، ولبيان ما تقدم تم بسط الدراسة الى مبحثين تناولنا في الاول الاطار العام للاستثمار التعاوني العقاري وفي الثاني الاحكام القانونية المترتبة عليه وختمنا الدراسة بخاتمة اوردنا فيها اهم النتائج والمقترحات.

الكلمات المفتاحية: توظيف، المستثمرون، التعاوني، أزمة السكن، البطالة، اليد العاملة.

1. المقدمة

1.1 نبذة عامة عن الموضوع

الرغم من ذلك يجب اننا لا نعدم الوسيلة في تصحيح العملية الاستثمارية وتسييرها وفقاً لسياق يتفق مع الظروف المحيطة بالعراق والتي في اصلها غير مشجعة للمستثمرين، لتحقيق بالنتيجة اهداف الاستثمار والاسباب الموجبة لتشريع قانون الاستثمار، وبذلك نطرح مقترحاً على نحو تنظيم قانوني يتخطى تلك الصعوبات والعقبات، يتمثل هذا المقترح في العمل على جمع رؤوس الاموال الصغيرة المتوفرة لدى اغلب فئات المجتمع وتوحيدها حتى تصل الى قدر رأس مال قادر على ادارة مشاريع كبيرة وتشغيلها في المجال الاستثماري وتحديداً العقاري منها، لان الاخير هو الاكثر ضماناً و تجنباً للخسارة المحتملة، وبذلك يكون لأصحاب رؤوس الاموال الصغيرة ان يوحدها حتى تصبح قادرة على المنافسة ومن ثم التعاقد مع المؤسسات الحكومية ذات العلاقة (هيئة الاستثمار) سبيلاً لتشغيلها في المجال الاستثماري العقاري وبغية تسهيل ذلك تشكل لجنة تنوب عن اصحاب رؤوس الاموال الصغيرة تعنى بإدارة المشروع الاستثماري وانجازه.

وان عقد الاستثمار التعاوني العقاري بهذا المفهوم يشتهر مع بعض التصرفات القانونية الاخرى كالمساحة والاستثمار والشركة إلا ان فيه من الخصال ما يميزه عنها وستبين ذلك تفصيلاً في محتوى البحث.

2.1 اهمية الدراسة ومشكلتها

تتوفر لدى الطبقة الغالبة من الناس رؤوس اموال صغيرة لا تكون كافية لإدارة مشاريع كبيرة مما يضطرهم في تشغيلها بمشاريع صغيرة وغالباً ما تكون عرضة للخسارة او على اقل تقدير تكون غير قادرة على تحقيق الارباح المرجوة، لذلك

يصطلح على توظيف رأس المال في نشاط اقتصادي للحصول على نفع يعود له او لغيره في الحال او المال، مصطلح الاستثمار وهو عملية تهتم الدول بتنظيمها من الناحية التشريعية بغية دعم التنمية الاقتصادية ودفعها وكسب الخبرات العلمية والتقنية وتحقيق فرص العمل لليد العاملة فضلاً عن تنمية الموارد البشرية، إلا أن ما تقدم (في العراق) لم يدرك جُلّه بسبب ضعف السياسة الاقتصادية التي ادت الى ضعف المنظومة الاستثمارية في البلد بصورة عامة، والتي ترد في اساسها الى تقلبات الاوضاع الامنية التي تكون الدولة في احياناً منها غير قادرة على الدفاع عن المستثمر المكلف بإنجاز عمله، الامر الذي يفسح المجال حتى للعشائر في التدخل بعمل المستثمر، وكل ذلك يؤثر على ما يشترطه المستثمر لنفسه من تحقيق البيئة الآمنة ليكون دافعاً في ضخ رأس المال وتوظيفه في العملية الاستثمارية، ونتيجة لذلك وجدت الدولة ذاتها مضطرة في قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل الى تقديم التسهيلات والحوافز القانونية الاجرائية منها والموضوعية لصاحب رأس المال ترغيباً له للإقدام على الاستثمار في العراق، ومن هذه الحوافز توفير الاراضي للمستثمرين لاستخدامها في مشاريعهم مقابل بدلات ايجار شبه رمزية والاعفاءات الكمركية والضريبة الاستثنائية وعدم اخضاع النزاع لأحكام القانون الاداري، وعلى الرغم مما تم بيانه ظلت العملية الاستثمارية معاقة ولم تنجح من المشاريع إلا بالزجر السير، وحياناً تكون عملية استثمارية مشوهة اذا قام المستثمر باستلام المبالغ النقدية من المستفيدين قبل قيامه ببناء الوحدات السكنية، وعلى

فان العمل على جمعها وتوحيدها حتى تكون رأس مال كبير قادر على ادارة المشاريع الكبيرة ويوفر لها ابتداء المساحة المناسبة للمنافسة مع المستثمرين الآخرين، هذا من جانب، من جانب آخر فأنها رؤوس اموال وطنية عائدة لأشخاص القانون الخاص، ومن جانب ثالث فأنها تحقق فرص عمل لمختلف طبقات المجتمع؛ تسمح لمن يملك رأس مال صغير ان يعمل في مجال الاستثمار العقاري ولن لا يملك رأس المال هذا أن يعمل ضمن ما ينتجه هذا المشروع من تشغيل للأيدي العاملة الامر الذي يؤدي بدوره الى الحد من نسبة البطالة المرتفعة في البلد، ويحقق أيضاً هذا النوع من الاستثمار (الاستثمار التعاوني) قضاءً على تدخل العشيرة والحزب المنتفد في عمل المستثمر بسبب انتماء اصحاب رؤوس الاموال الصغيرة المشاركين في الاستثمار الى تلك العشائر والحزب احياناً، فضلاً عن ان اقدام على الاستثمار التعاوني لا يتخلله الخوف وعدم الاطمئنان الموجود لدى المستثمر الاجنبي او الوطني الذي يشغل لوحده رأس مال كبير في مشروع استثماري وبالتالي لا تجد الدولة ذاتها ملزمة بتقديم اية اغراءات لجذب اصحاب رؤوس الاموال بل ستكون هي الطرف القوي في التعاقد، وحتى يتم تحقيق هذه الغاية نرى ان يكون الاستثمار التعاوني محصوراً في بناء الوحدات السكنية وهي المجال الارحب في ضمان تحقيق الربح دائماً، زد على ذلك ان يكون للدولة الدور الريادي في هذا المجال من ناحيتين؛ الاولى من الناحية التشريعية تعمل على تأطير وتنظيم هذا النوع من الاستثمار ضمن قانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل بإضافة نصوص قانونية تحت عنوان الاستثمار التعاوني العقاري، وسنعمل على تقديم هذا التنظيم القانوني على شكل نصوص قانونية مصاغة بطريقة نراها جيدة في توصيات هذه الدراسة، ومن الناحية الثانية ان تعمل الدولة على دعم هذه المشروعات من الناحية الاجرائية والمادية في ان تشارك المستثمرين اصحاب رؤوس الاموال الصغيرة بنسبة معينة من الخسارة إذا ما تحققت الاخيرة.

3.1 منهجية الدراسة

اعتمدت الدراسة من حيث الاصل على المنهج الوصفي من خلال الحالة الواقعية للبنية الاستثمارية التي نعيشها وما ينتج عنه من استغلال المستثمر الاجنبي والوطني على حد سواء الظروف الامنية التي يمر بها البلد، مما التى بظلاله على عدم تقديم النفع المرتجى للمستفيد، اضافة الى اعتماد المنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية وتفكيك مشكلة الدراسة بالتحليل والنقد ومن ثم استنباط الاحكام القانونية.

وتحقيقاً لما تقدم اعتمدت الدراسة خطة بحثية علمية مبسطة على مبحثين؛ خصصنا المبحث الاول لدراسة الاطار العام للاستثمار التعاوني العقاري من خلال البحث في ماهيته واركانه وتمييزه عن غيره وقسمنا هذا المبحث الى ثلاثة مطالب تناولنا في المطلب الاول ماهية الاستثمار التعاوني وفي الثاني اركانه المكونة من ركن الرضا وركن المحل وركن السبب وركن الشكلية وفي المطلب الثالث تناولنا تمييز الاستثمار التعاوني العقاري مما يشبه به وقسمناه الى ثلاثة فروع خصصنا الاول لتمييز الاستثمار التعاوني عن عقد الاستثمار وفي الثاني ميزناه عن عقد الشركة وفي الثالث لتمييزه عن عقد المساطحة، اما المبحث الثاني فتناولنا فيه احكام الاستثمار التعاوني العقاري وقسمناه الى مطلبين؛ كان الاول لبيان التزامات المستثمرين (اصحاب رؤوس الاموال المشتركة في المشروع) وتناولنا في اربعة فروع خصصنا الاول في الالتزام بتشكيل لجنة تعنى بإدارة المشروع وتقدم دراسة جدوى اقتصادية عن توحيد رؤوس الاموال هذه وتشغيلها في المشروع المراد العمل به والفرع الثاني خصصناه لالتزام المستثمرين في اسهام مشروعهم في تدوير عجلة الاقتصاد والبحث في هذا الالتزام كونه التزاماً بتحقيق نتيجة ام التزام ببذل عناية، وكان الفرع الثالث لالتزامهم بتشغيل عدد معين ومحدد مسبقاً من الايدي العاملة، وخصصنا الفرع الرابع لالتزام انجاز العمل محل عقد الاستثمار التعاوني العقاري، اما المطلب الثاني تناولنا فيه التزامات الادارة وقسمناه الى فرعين خصصنا الفرع الاول لالتزام الادارة بتقديم التسهيلات التي من شأنها نجاح المشروع وخصصنا الفرع الثاني لتحمل الادارة لجزء من الخسارة في حال حصلت، وختمنا الدراسة بخاتمة احتوت على النتائج التي افردت بها الدراسة عن غيرها والنتائج التي اثبتتها الدراسة في ضرورة العمل بهذا النوع من الاستثمار واحتوت ايضاً على المقترحات التي قمنا بصياغتها على شكل نصوص قانونية يتم تضمينها في قانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل تناولت هذه النصوص آلية تنظيمه لعقد الاستثمار التعاوني العقاري ابتداءً في بيان مفهومه وانتهاءً في بيان الاحكام القانونية التي يريتها.

2. المبحث الاول: الاطار العام للاستثمار التعاوني العقاري

يعكس الاستثمار بشكل عام رغبة الدولة في ايجاد الحلول العميقة لازمات عامة غالباً ما تكون الدولة غير قادرة مالياً او مادياً على ازالة تلك الازمات بذاتها لذلك تلجأ الى من هو قادر على ذلك، ولتنفيذ ذلك تعتمد الى ايسر الطرق من حيث اتمام الاجراءات القانونية وتسهيل اعمال الرقابة والتوجيه، وعليه تتعامل مع اشخاص معينين محددين

او المؤسسات الدولية داخل البلد المعني والذي من شأنه ان ينهض بعملية التنمية الاقتصادية في هذا البلد ، ويمتاز هذا النوع من الاستثمار بأنه له اهميته في الكثير من دول العالم ولا سيما الدول النامية منها من خلال ما يقوم به افراد طبيعيين او شركات من نقل للأموال من بلد لاستثمارها في بلد اخر مناخه ملائم لعملية الاستثمار(نهضة عبدالحسين الخفاجي، 2016، ص19) .

● الاستثمار الوطني :- هو الاستثمار الذي ترد امواله من مصادر داخل الدولة وينقسم بدوره الى قسمين وهما (شامل سامي عواد المحمدي، 2015، ص32):

أ. الاستثمار العام:- هو الاستثمار الذي تقوم به الدولة والهيئات الإقليمية والمحلية والمؤسسات العامة (اشخاص القانون العام) .

ب. الاستثمار الخاص: - هو الاستثمار الذي يقوم به الافراد والمشاريع الخاصة تحكمه دوافع تعظيم الربح وتقوية المركز التنافسي للمشروع .

اما الاستثمار التعاوني العقاري يتفق مع ما سبق ذكره من حيث اساس توظيف رأس المال ، الا ان ما نبغي الوصول اليه هو الدفع بعجلة الاقتصاد الوطني عن طريق تشغيل اصحاب رؤوس الاموال الصغيرة والتي لا يمكن توظيفها بعمل مماثل مستقل ولا يمكن ان تأتي تلك الاموال بنتائجها الا من خلال دمجها وتوحيدها ، لذلك سيكون هناك تعاون بين الادارة والمواطنين من جهة على ان تقوم الاولى بتقديم الخدمات الادارية والقانونية اللازمة لتشغيل الاموال المعنية بالبحث ، وتعاون المواطنين انفسهم فيما بينهم في توفير راس المال المطلوب قدره لتشغيل مشروع اقتصادي معين من جهة ثانية ، وبالتالي فان الاستثمار التعاوني العقاري الذي نريد تقديمه كمشروع قانوني يمكننا تعريفه بأنه (عقد بمقتضاه يقوم مجموعة من الاشخاص باستثمار رؤوس اموالهم في مشروع اقتصادي عقاري يسهم في تحقيق مبتغى الدولة الراعي الى الحد من ازمة السكن باقل التكاليف هذا من جهة، ومن جهة ثانية تحقق تسريع في تدوير عجلة الاقتصاد وتشغيل اليد العاملة ويتم تحديد عدد معين من العمال وتلتزم الادارة بتقديم التسهيلات التي من شأنها نجاح المشروع) .

وعلى هذا الاساس يكون من مقتضى هذا التصرف القانوني(عقد الاستثمار التعاوني العقاري) ان يحقق ذات ما تتغياه الدولة من منفعة جراء تكليف اي مستثمر لإنجاز مشروع اقتصادي، ألا وهي انجاز المشروع بلا تكاليف مالية كبيرة

بعدهم تطلق عليهم (المستثمرين) يتمتعون بالقدرة المالية والمادية لإنجاز ما يكلفون به من مشاريع، إلا ان الامر لا يجري على هذا النحو في الاستثمار التعاوني العقاري لأننا ندفع بالدولة الى ان تتعامل مع اشخاص لا يملكون من المال القدر الكافي، ولأجل بيان ذلك نتناول هذا المبحث في مطلبين نخصص الاول لبيان مفهوم الاستثمار بصورة عامة وانواعه ثم ماهية الاستثمار التعاوني اما المطلب الثاني نتناول فيه تمييز الاستثمار التعاوني مما قد يشبهه به من العقود.

1.2 المطلب الاول: ماهية الاستثمار التعاوني العقاري واركانه

الاستثمار التعاوني بمفهومه الذي سنقدمه يقوم على اركان، هي ضرورة لا يتصور تمام هذا التصرف القانوني من غير تحققها، ولبحث ذلك نتناول هذا المطلب في فرعين نبين من خلال الفرع الاول مفهوم الاستثمار بصورة عامة وبيان انواعه ثم نبين ماهية الاستثمار التعاوني العقاري اما الفرع الثاني فنبين فيه اركان عقد الاستثمار التعاوني العقاري التي استنتجتها من ماهيته.

1.1.2 الفرع الاول: تعريف الاستثمار التعاوني العقاري

يعرف الاستثمار بأنه توظيف الاموال المتاحة في اقتناء اصول بقصد استغلالها لتحقيق اغراض المستثمر وقيل بأنه استخدام المدخرات في تكوين الطاقات الانتاجية القائمة او تجديدها(مُجد ندا ندا البدة، 2013، ص48)، وذهب اتجاه اخر الى انه التنازل عن السيولة التي يملكها الفرد في لحظة معينة ولفترة معينة من الزمن قد تطول او تقصر وربطها بأصل او أكثر من الاصول التي يحتفظ بها لتلك الفترة الزمنية بقصد الحصول على تدفقات مالية مستقبلية (مُجد علي سويلم، 2013، ص13).

كما ذهب اتجاه اخر الى انه توظيف الشخص لماله او جهده في نشاط اقتصادي مشروع بهدف الحصول على نفع يعود عليه او على غيره في الحال او المال(مُجد علي، المصدر السابق، ص14). وينقسم الاستثمار من حيث الموطن الى قسمين رئيسيين :-

● الاستثمار الاجنبي :- يمثل هذا النوع بتدفق رؤوس الاموال الاجنبية التي تكون على شكل اسهام مباشر من رأس المال الاجنبي في الاصول الانتاجية للاقتصاد المضيف وهذا ما يعرف بالاستثمار المباشر، او صور القروض الائتمانية طويلة الاجل التي تتم بصورة علاقة تعاقدية بين الاقتصاد المضيف والاقتصاد المقرض وهذا ما يعرف بالاستثمار الاجنبي غير المباشر ، اذا فالاستثمار الاجنبي هو الاستثمار الذي يقوم به الافراد او الشركات

تلقى على عاتق الدولة ويحقق ما لا يحققة غيره في تشغيل رؤوس الاموال الصغيرة في مشاريع كبيرة وتوفير فرص عمل للأيدي العاملة الامر الذي يسهم في الحد من البطالة، وايضاً بني ويطور الخبرات الوطنية في انجاز المشاريع الكبيرة، إلا ان الانجاز على وفق هذه الطريقة سيلقي عبئاً طارئاً على الدولة لا تتحمله لوكان الاستثمار استثماراً عادياً، ويتجلى العبء الطارئ فيما تقدمه من تسهيلات ادارية وقانونية، بل ومالية احياناً اخرى للمستثمرين المتعاقدين معهم، زد على ذلك ان الدولة ستتعاقد مع مجموعة كبيرة الى حد ما من المستثمرين لانجاز مشروع اقتصادي واحد الامر الذي يمكن تجنبه لو كان الاستثمار عادياً.

2.1.2 الفرع الثاني: اركان عقد الاستثمار التعاوني العقاري

من خلال التعريف الذي سقناه للاستثمار التعاوني العقاري، ولكونه تصرف قانوني يتم تكوينه بالتقاء ارادتين، فيكون اركانه رضا ومحل وسبب، ويمكن ان نطرح التسجيل في الدوائر المختصة ركناً اضافياً يقر به المشرع، وسنقوم ببحث هذه الاركان بالاتي:-

أ. الرضا :- يتحقق التراضي بوجود ارادتين متوافقتين، واذا كان وجود هاتين الارادتين يكفي لوجود العقد فانه لا يكفي لصحته بل يجب حتى يكون العقد صحيحاً ان يكون رضا كل من المتعاقدين صحيحاً غير مشوب بعيب اي ان يكون التراضي موجوداً وصحيحاً ووجود التراضي يكون من خلال الارادة والتعبير عنها (عبدالمجيد الحكيم و عبدالباقى البكري ومحمد طه البشير، 1980، ص 31-32) وفي عقد الاستثمار تتمثل الارادة بتقديم طلب الاستثمار مع الوثائق المطلوبة من قبل الطرف الاول للهيئة الوطنية للاستثمار باعتبارها الطرف الثاني وجدير بالذكر ان الطرف الاول وهو المستثمرين سيكون عددهم اكثر من اثنين اذ ان من شأن ذلك (كما اوضحنا سابقاً) ان تتظافر الجهود والاموال، ولما كان الهدف من هذا العقد ايجاد فرص عمل والحد من البطالة والدفع بعجلة الاقتصاد فلا بد ان يكون حجم المشروع بما يتلاءم مع هذا الهدف وان تظافر الجهود والاموال عن طريق تجميع اكبر عدد من المستثمرين سيما اذا ما تقرر حد ادنى لمقدار ما يدفعه كل منهم فيؤدي ذلك لزيادة مقدار رأس المال لتحقيق هذا الهدف، وعند موافقة الطرف الثاني وهو الهيئة الوطنية للاستثمار تنطبق الارادتين اذ يجب ان يقرن الايجاب بقبول مطابق له لتام العقد.

ب. المحل :- المحل هو الشيء الذي يرد عليه التعاقد (المعقود عليه) واذا كان اثر العقد هو انشاء التزامات فان هذه الالتزامات ترمي في مجموعها الى تحقيق العملية القانونية المقصودة من العقد (عبد المنعم فرج الصدة، 1974، ص 317)، والمحل في عقد الاستثمار هو المشروع الاستثماري بأكمله والذي عرفه المشرع العراقي في قانون الاستثمار النافذ بأنه (النشاط الاقتصادي المشمول بأحكام هذا القانون) (نص المادة (1/ ز) من قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل) وتطبيقاً للقواعد العامة المتعلقة بالشروط الواجب توفرها في محل العقد فانه يشترط في المحل ان يكون موجوداً او ممكن الوجود وان يكون معيناً او قابلاً للتعين وان يكون مشروعاً، ولما كان المحل في عقد الاستثمار التعاوني هو المشروع الاستثماري ذاته فهو يحتاج لرأس مال لإنشائه و يتكون رأس المال من الحصص التي يقدمها الشركاء نقداً اذ لا يمكن ان يقدم احدهم حصة عينية او عمل وانما يجب ان يكون جميع رأس المال من النقود ويتم تحديد مقدار حصة كل واحد من المستثمرين من خلال العقد بما يقابل ما دفعه كل منهم في رأس المال واذا لم يذكر ذلك في العقد اعتبرت الحصص متساوية ويتم توزيع الارباح ايضاً وفقاً لمقدار ما دفعه كل منهم وكما ذكرنا اذا لم يعين مقدار ما دفعه كل منهم في العقد اعتبرت الحصص متساوية وتبعاً لذلك يتم توزيع صافي الربح بالتساوي بعد دفع اجور العمال وباقي الالتزامات المالية، ونرى ايضاً في المحل ان يكون المشروع اقتصادي منحصراً في الجانب العقاري، يستهدف توفير مباني سكنية لذوي الدخل المحدود، ليساهم في نهاية المطاف في الحد من ازمة السكن، ونبرر حصر المشروع الاقتصادي في الجانب العقاري بان الاخير هو الاكثر استقراراً بين المشاريع الاقتصادية وبالتالي يكون الاكثر ضماناً في تحقيق الارباح وتجنب الخسارة.

ج. السبب: -يشترط المشرع لصحة العقد ان يكون لكل التزام باعثاً دفعاً الى التعاقد موجود وان يكون هذا السبب صحيحاً وان يكون مشروعاً ولكن لا يشترط ان يذكر السبب المشروع في العقد بل يفترض ان لكل التزام سبب موجود ومشروع الى ان يقوم الدليل على خلاف ذلك (الحكيم والبكري والبشير، المصدر السابق، ص 106)، و ان الباعث الدافع في عقد الاستثمار التعاوني العقاري هو مساهمة المشروع في الحد من البطالة من خلال توفير فرص العمل للأفراد و تشغيل الايدي العاملة اذ يلتزم

توفرها في جء منها لدائرة اخرى من الدوائر الحكومية (الهيئة الوطنية للاستثمار) غير دائرة التسجيل العقاري.

2.2 المطلب الثاني: تميز الاستثمار التعاوني العقاري مما يشته به

لما كان الاستثمار التعاوني العقاري تصرفاً قانونياً فهو يقترب من بعض التصرفات القانونية الأخرى، حتى يصل أحياناً الى حد التشابه، إلا انه فيه أوجهاً ينفرد بها وتميزه عنها، الأمر الذي يصعب معه انفاذ الأحكام القانونية المقررة من المشرع الخاصة بتلك التصرفات على الاستثمار التعاوني العقاري، ومن هذه التصرفات القانونية عقد الاستثمار ذاته وعقد الشركة وعقد المساحة ونخص فرعاً مستقلاً لدراسة تميز كل عقد عن الاستثمار التعاوني العقاري وكالاتي:-

2.2.1 الفرع الأول: تميز عقد الاستثمار التعاوني عن عقد الاستثمار

قد يشتهبه الاستثمار التعاوني العقاري مع الاستثمار إلا ان المقصود بالاستثمار هو ذلك الجزء المقطوع من الدخل الذي يوظف لتكوين طاقات انتاجية جديدة سواء كانت مادية ام بشرية ويتحمل فيها المستثمر هامش من المخاطرة ويمكن ان تؤدي الى نمو دائم اي ان الاستثمار يشمل تكوين رأس المال المادي والبشري فعلى المستوى المادي يشمل جميع الإضافات الى المنشآت كالمباني والطرق والجسور بالإضافة الى الآلات والمعدات وغيرها، من اجل اكتساب المهارات وتطوير الاداء الفني واكتساب المعرفة والثقافة العامة التي تعكس اثاراً جيدة في رفع انتاجية الايدي العاملة ، وكذلك الاتفاق على تطوير البحث العلمي من اجل اكتساب طرق جديدة تزيد الانتاج وتحسن نوعيته (فاضل مُجَد العبيدي، 2012، ص16)، كما ان الاستثمار قد يكون اجنبي يتمثل بتدفق رؤوس الاموال الاجنبية التي تكون على شكل اسهام مباشر من رأس المال الاجنبي في الاصول الانتاجية للاقتصاد المضيف او استثمار وطني وهو الذي ترد امواله من مصادر داخل الدولة وينقسم بدوره الى قسمين وهما الاستثمار العام والاستثمار الخاص وبذلك يختلف الاستثمار التعاوني عن الاستثمار في انه استثمار وطني تماماً ولا يمكن ان يكون اجنبي كون الادارة تلتزم بتقديم تسهيلات كبيرة وتحمل جزء من الخسارة دعماً لهذا المشروع في الاستثمار التعاوني العقاري ولا نرى ذلك في عقد الاستثمار كما انه استثمار تعاوني خاص مدعوم من قبل الادارة (اوجه الدعم اعلاه) بهدف تجميع رؤوس الاموال الوطنية لتدوير عجلة الاقتصاد الوطني وتوفير فرص عمل لتشغيل اليد العاملة والحد من البطالة كما انه قد يخضع لأحكام خاصة

المستثمرين بتشغيل عدد كبير نسبياً من المال يزيد وينقص حسب حجم المشروع من شأن ذلك تحسين مستوى المعيشة في المجتمع بصورة عامة وهذا ما يجعل من الاستثمار التعاوني العقاري اهم انواع الاستثمار حسب رأي كونه استثمار وطني بامتياز من ناحية رأس الاموال وكذلك الارباح والعاملين فيه والخدمات التي يقدمها المشروع للجمهور لجميعها من والى الافراد الوطنيين وتصب في مصلحة البلد بالحصلة النهائية .

د. الشككية :- يؤطر العقد باطار رسمي ويثبت فيه كتابةً بنوده وشروطه، وتودع نسخة منه في الدوائر الرسمية المختصة ذات العلاقة واذا لم يستوفي العقد هذه الاجراءات سيكون البطلان مصيره، اي انها ليست لمجرد الحصول على دليل للإثبات وانما من اركان العقد (وسن قاسم غني، د.س.ن، ص 17) ، وهذا ما يصطلح عليه بالشككية التي يشترط فيها الكتابة طريقاً للتعبير عما يكمن في الذهن من افكار ومعاني عن طريق تسطير وجمع الحروف والكلمات بشكل مرئي على جسم مادي وبالتالي نجد ان الكتابة في حقيقتها اثر ظاهر لتصرف مادي(سامي كجهم، 2017، ص 5) والشككية المطلوبة هنا تتمثل بتقديم طلب الاستثمار مكتوباً وكافة الوثائق المطلوبة للهيئة الوطنية للاستثمار وبعد موافقتها على التعاقد مع المستثمرين باعتبارها الجهة المسؤولة عن ذلك وفقاً لقانون الاستثمار العراقي النافذ يتم كتابة عقد الاستثمار التعاوني متضمناً حقوق والتزامات اطراف العقد، ويثبت ذلك ايضاً في دائرة التسجيل العقاري بعد استحصال الهيئة الموافقة الرسمية من الجهات المختصة (وزارة المالية) على تحويل ملك العقار الذي سيقام عليه المشروع من اسم وزارة المالية الى المستفيدين من المشروع، و بذلك نكون خرجنا عن الاصل فيما اورده المادة 3 من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971 المتضمنة ضرورة تسجيل التصرف القانوني الوارد على عقار لانعقاده، و ان يكون من شأن هذا التصرف انشاء حق من الحقوق العينية الاصلية او التبعية او نقله او تغييره او زواله وكل تصرف مقرر لحق من الحقوق المذكورة، و يكمن الخروج عن الاصل في نقطتين الاولى ان عقد الاستثمار التعاوني العقاري ليس من الحقوق العينية الاصلية او التبعية التي ذكرها المشرع العراقي على سبيل الحصر في المادة 68 من القانون المدني العراقي، و الثانية ان تستوفي الشككية التي اقترحنا

فقط، و ينقضي هذا الحق بانتهاء مدته او بفسخ العقد او بانتهاء العقد قضاءً او اتفاقاً (ينظر نص المادة 234 ف/ب من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971) او باتحاد الذمة (م 234 ف1، أ تسجيل عقاري) (تُجَد طه البشير و غني حسون طه، 2016، ص 316-321) اي انه سينتهي حتماً بأحد هذه الاسباب، و ما تجدر الاشارة اليه ان قانون بيع و ايجار ملاك الدولة العراقي رقم 21 لسنة 2013 في المادة 16 منه قلص مدة المساطحة من 50 سنة الى 25 سنة اذا كان لاغراض الانشطة التجارية و الصناعية و الاستثمارية حصراً، في حين ان الاستثمار التعاوني غير محدد بمدة وان الارض التي تقدمها الادارة للأفراد يستملكها المستفيدون اذا نجح المشروع و نفذ المستثمرين جميع التزاماتهم اي ان ايلولة البناء لا يكون للدولة ولا للمستثمرين الذين يمثلان طرفي العقد، و ان هذا العقد انشئ لغرض تحقيق مصلحة عامة لذلك تسعى الادارة لدفعه للاستمرار و ليس لانهائه كما يختلفان من حيث التنظيم القانوني إذ ان نصوص القانون المدني هي التي تنظم حق المساطحة في حين ان الاستثمار التعاوني يخضع لنصوص خاصة تنظم احكامه .

3. المبحث الثاني: احكام الاستثمار التعاوني

ان سبيل تحقيق النتائج المتوخاة من الاستثمار التعاوني العقاري وضمان فاعلية ادائه القانوني للوصول الى ما تم اقتراح هذا النظام القانوني لأجله من خلق لفرص العمل الوطنية وتشغيل اليد العاملة بمشاريع وطنية واستغلال وجود رؤوس الاموال الوطنية الصغيرة بمشاريع كبيرة، كل ذلك يتطلب ضبط هذه التصرفات القانونية ببعض الالتزامات التي تتفق وطبيعته القانونية، تلقي هذه الالتزامات على عاتق طرفيه (ادارة ومستثمرين)، وليبيان ما تقدم سنتناول هذا المبحث في مطلبين نخصص المطلب الاول لدراسة التزامات المستثمرين في الوقت الذي نخصص المطلب الثاني للالتزامات الادارة وكالاتي:-

1.3 المطلب الاول: التزامات المستثمرين

يرتب الاستثمار التعاوني العقاري مجموعة من الالتزامات في ذمة المستثمرين تتلخص في التزامهم العام بالنهوض بالاقتصاد الوطني ودفع عجلة الاقتصاد عن طريق تقديم رأس المال وتشغيل اليد العاملة وانجاز العمل محل عقد الاستثمار التعاوني وسنخصص فرعاً مستقلاً لمبحث كل التزام على حده.

1.1.3 الفرع الاول: اسهام المشروع في تدوير عجلة الاقتصاد

تنظمه على عكس الاستثمار الذي ينظم وفقاً لأحكام قانون الاستثمار العراقي النافذ.

2.2.2 الفرع الثاني: تمييز عقد الاستثمار التعاوني العقاري عن عقد الشركة

تعرف الشركة بانها عقد يلتزم بيه شخصان او اكثر بان يساهم كل منهم في مشروع اقتصادي بتقديم حصة من مال او من عمل لاقتسام ما ينشأ عنه من ربح او خسارة (ينظر نص المادة 4 من قانون الشركات العراقي رقم 21 لسنة 1997 المعدل)، اذ يتبين من خلال هذا التعريف بان عقد الاستثمار التعاوني العقاري يشترك مع الشركة في بعض الخصائص كتعدد الاشخاص و اشتراط تقديم الفرد حصة لكي يعتبر طرفاً بالعقد و ان كل منهما مشروع اقتصادي ، و على الرغم مما ذكر الا انها يختلفان تماماً حيث ان الحصة في الشركة يمكن ان تكون اموال عينية و ليست نقود فقط كما يمكن ان تكون الحصة عمل و هذا غير وارد في الاستثمار التعاوني اذ نشترط فيه ان يقدم المستثمر حصصهم نقداً كما ان الهدف من الشركة هو ربحي لأطراف عقد الشركة في حين انه في الاستثمار التعاوني العقاري ليس كذلك تماماً فالهدف بالنسبة للإدارة باعتبارها احد اطراف العقد كما بينا تحقيق المنفعة العامة و اخيراً فان عقد الشركة تنظم احكامه وفق قانون الشركات العراقي النافذ في حين ان الاستثمار التعاوني يخضع لقواعد خاصة ينص عليها المشرع لتنظم احكامه بصورة مستقلة عن الشركات، كما يختلف العقدان ايضاً اعضاء الشخصية المعنوية على الشركة الامر الذي لا يتحقق في عقد الاستثمار التعاوني العقاري، وكذلك في ان الاول يرد على اي مشروع اقتصادي أياً كان محله، في الوقت الذي نشترط بعقد الاستثمار التعاوني حصر محله في العقار الذي سيؤول الى وحدات سكنية.

3.2.2 الفرع الثالث: تمييز عقد الاستثمار التعاوني العقاري عن حق المساطحة

تعرف المساطحة بانها حق عيني اصلي متفرع عن حق الملكية يخول صاحبه استعمال و استغلال ارض الغير بإقامة البناء عليها او منشآت اخرى غير الغراس بمقتضى اتفاق بينه و بين صاحب الارض و يحدد هذا الاتفاق حقوق المساطح و التزاماته (تنظر نص المادة 1266 من القانون المدني العراقي)، فحق المساطحة يختلف عن الاستثمار التعاوني من ناحية المدة فهو محدد بمدة ولا يجوز ان تزيد مدة حق المساطحة عن خمسين سنة (تنظر نص المادة 1/1267 من القانون المدني العراقي) و اذا زادت عن ذلك يقتصر التسجيل على الخمسين سنة

- تحديد اهداف صاحب المشروع وشخصيته .
- دراسة السوق دراسة اقتصادية .
- الدراسة الفنية والتنفيذية للمشروع .
- الدراسة المالية للمشروع .

القرار النهائي او النتائج والتوصيات الخاصة بالمشروع (موزة الحرشي، 2009، ص

(4)

كما يلتزم المستثمرين للدلالة على مصداقيتهم واثبات جديتهم بتقديم رأس مال المشروع كاملاً نقداً من خلال وثيقة تثبت ذلك اشبه بوثيقة اكتتاب المؤسسين التي يقدمها الشركاء في الشركة المساهمة باعتبارها من مستلزمات التسجيل .

3.1.3 الفرع الثالث: تشغيل اليد العاملة

ان من اهداف الاستثمار التعاوني خلق فرص عمل جديدة لتشغيل اليد العاملة والحد من البطالة لذلك يلتزم المستثمرين بتشغيل اليد العاملة و يرى ان يكون ذلك بعدد من العمال يزيد و ينقص بما يلائم حجم المشروع ويتقرر ذلك بموجب تقدير لجنة مختصة لضمان تحقيق هذا الهدف ، وبعد ان تحدد اللجنة عدد العمال المطلوب يلتزم المستثمرين بالتوجه الى اقسام التشغيل التابعة لوزارة العمل ، او مكاتب التشغيل الخاصة التي تتولى وزارة العمل اصدار التراخيص الخاصة بإنشائها ، و الاعتماد في ذلك على ما تقدمه اقسام التشغيل من خدمات مجانية لأصحاب العمل (المستثمرين) بغية تحقيق العمالة الكاملة والحفاظة عليها وتطوير الموارد البشرية من خلال التعاون مع القطاع العام والخاص والتعاوني والمختلط (صبا نعمان رشيد الويسي، 2019، ص 61) او اية اجراءات يستلزم القانون الايفاء بها ، فيقوم المستثمرين بإبلاغهم بالشواغر الموجودة لديهم من خلال تقديم طلب الى قسم التشغيل مبين فيه نوع العمل والمواصفات المطلوبة في العمال ، وبعد ذلك يرفق نسخة من هذا الطلب او كتاب رسمي من قسم التشغيل يثبت تقديم المستثمرين لطلب تشغيل مالا يقل عن خمسمائة عامل مع بقية الوثائق الى الجهة الادارية المختصة وتخضع العلاقة بين المستثمرين والعمال لأحكام قانون العمل العراقي النافذ ويلتزم المستثمرين بشأن علاقتهم بالعمال بالتزامات اصحاب العمل كتوفير مستلزمات الصحة والسلامة المهنية ، والاجازات ، وتحديد الاجور وغير ذلك من التزامات اصحاب العمل (المصدر نفسه، ص 63) .

4.1.3 الفرع الرابع: انجاز العمل محل عقد الاستثمار التعاوني العقاري

يلتزم المستثمرين ببيان وتوضيح المشروع محل العقد والمشروع هو التشكيل الذي يمارس نشاط اقتصادي وفق احكام هذا القانون (م 2 من قانون الاستثمار العراقي النافذ)، وهو عبارة عن وحدة اقتصادية انتاجية استثمارية تتمتع باستقلال اداري ومالي ويقوم المنظم بتوجيه عناصر الانتاج لغرض انتاج وبيع في السوق لتحقيق اقصى

-1

www.uobabylon.edu.iq/uobColges/lecture.aspx?fid=9&depid=64424&cid=1&2020=6 .

يتى للوهلة الاولى ان اسهام المشروع في تدوير عجلة الاقتصاد هو من اهداف عقد الاستثمار التعاوني ، و هو كذلك الا اننا ارتأينا التزاما بزمة المستثمرين و عليه يكون التزامهم بتحقيق نتيجة و ليس بذل عناية اذ ان بذلهم عناية الرجل المعتاد (الذي بمقتضاه يقوم المدين بالعناية الواجبة عليه قانونا او اتفاقا وان يبذل ما في وسعه لأجل تنفيذ التزامه) في تنفيذهم لالتزامهم لا يجنبهم المسؤولية و انما لا بد من تحقيق الغاية و هي تنشيط الوضع الاقتصادي في البلد و لاجل ذلك ينبغي ان يبين المستثمرين كيفية تنفيذ هذا المشروع والبرنامج الزمني لتنفيذه وبيان سبل نجاحه ووصف المشروع و منتجاته وطبيعته والشكل القانوني له ووصف الخدمات او المنتجات التي يقدمها المشروع وبيان موقع المشروع ومتطلباته واحتياجاته من الموافقات والتصاريح والطاقة والخدمات العامة.

وكذلك بيان كيفية ادارة المشروع والقوى العاملة فيه وتكلفة المشروع ومقدار رأس المال وتأثيره في خلق فرص عمل جديدة (اسامة احمد بدر ، 2011، ص 11).

2.1.3 الفرع الثاني: تقديم دراسة الجدوى الاقتصادية ورأس المال

يعتبر الاعداد للمشاريع الاقتصادية الانتاجية او الخدمية من اهم خطوات نجاحها اذ ان التخطيط السليم لها يضمن نجاح وفعالية هذه المشاريع ويضمن تحقيقها العائد المادي المتوقع من هذه المشاريع ، لذا قبل البدء بأي مشروع اقتصادي لابد من دراسة جدوى اقتصادية له اذ يمكن تلخيص دراسة الجدوى الاقتصادية بأنها عملية جمع المعلومات والبيانات عن مشروع مقترح ومن ثم تحليلها من النواحي المالية والاقتصادية والفنية وذلك لمعرفة مدى نجاح هذا المشروع في ضل الوضع السائد في السوق وبالتالي تقرير استمرار او وقوف المشروع ويجب اعدادها من قبل خبراء ومتخصصين وعليه فأن اعداد دراسة جدوى يتطلب الاخذ بعين الاعتبار الخطوات التالية :-

كضعف البنى التحتية وتفشي ظاهرة الفساد المالي والاداري وهشاشة الوضع الامني مما ادى الى هروب رؤوس الاموال الوطنية ليتم استثمارها خارج البلد (فاضل محمد العبيدي، 2012، ص 101) ومن اجل تحسين البيئة الاستثمارية وللنهوض بالاستثمار الوطني وتشجيعا لرؤوس الاموال المحلية تلتزم الادارة بتقديم كل ما من شأنه نجاح المشروع من التسهيلات كالإعفاءات والحوافز الضريبية بأنواعها والمجرية والاسراع في الاجراءات الادارية ومنحهم الموافقات اللازمة كمنحهم قطعة الارض التي سيقام عليها المشروع على سبيل المثال او فرض الضرائب من تاريخ تشغيل المشروع .

2.2.3 الفرع الثاني: تحمل الادارة جزء من الخسارة

ان من المتفق عليه في اوساط القانونيين والاقتصاديين والساسة ان تشجيع رؤوس الاموال الخاصة على الاستثمار في الدول النامية بصورة عامة والعراق بصورة خاصة يحقق فوائد كبيرة فهو يشكل خطوة نحو الامام للإسهام في تنمية الدولة خاصة في ظل قصور مواردها الداخلية وعدم ملائمتها المالية وربما تبعيتها الاقتصادية والسياسية للدول الاغنى وتعد فكرة تقديم ضمان مالي للمستثمر ضد الخسائر والتي من المحتمل ان يتعرض لها واحدة من انجح الطرق لجذب الاستثمار ، وقد كان للولايات المتحدة الامريكية قصب السبق في تطبيق نظام الاستثمارات الخاصة في الخارج وذلك عبر الاستثمارات الامريكية في اوربا بعد الحرب العالمية الثانية وقد ادى ذلك الى صدور قانون التعاون الاقتصادي سنة 1948 ومع مرور الوقت تطور هذا النظام من حيث نطاقه وادارته والياته (ابراهيم شحاته، 1971، ص 144)، وعلى ضوء تجارب المؤسسات الوطنية لضمان الاستثمار في الولايات المتحدة واوربا اقرت الصيغة النهائية لمشروع الوكالة الدولية لضمان الاستثمار عام 1985 والتي كان الهدف منها ضمان تعرض المستثمر لبعض المخاطر والتي تحدد حس الاتفاق وما يهمن من ذلك هو تطبيع هذه التجربة للمستثمر الوطني في عقد الاستثمار التعاوني العقاري من خلال ضمان تحمل جزء من الخسارة التي تلحق بالمشروع نتيجة الظروف المختلفة لضمان عدم خروج رؤوس الاموال من البلاد ودفعها في الاسواق لتحريك عجلة الاقتصاد والحد من البطالة وما الى ذلك من اسباب ولضمان ترغيب المستثمرين وتطمينهم للإقبال على هذا النوع الاستثمار.

4. الخاتمة

في خاتمة هذه الدراسة توصلنا الى مجموعة من النتائج والتوصيات، نبيها بالاتي:

بعد قيام المستثمرين بجميع الالتزامات السابقة وتقديمهم الوثائق المطلوبة للجنة المختصة واستحصال الموافقات المطلوبة وابرام العقد يلتزم المستثمرين بإنجاز العمل محل عقد الاستثمار التعاوني وفقا للجدول الزمني المحدد من خلال تقديم الكشوفات التي تثبت مستوى التقدم في الانجاز للجنة المختصة حين انجاز المشروع تماما والبدء بتقديم الخدمات او انتاج السلع المرجوة من المشروع ، ولكن في حالة عدم انجاز العمل واخلال المستثمرين بالتزامهم ففي هذه الحالة تسري القواعد القانونية التي تنسق و طبيعة الاستثمار التعاوني العقاري المنصوص عليها في قانون الاستثمار. وكذلك الرجوع الى القواعد العامة في القانون المدني اذا لم يوجد نص خاص ينطبق على الحالة وكذلك القوانين ذات الصلة و العلاقة التي تحكم اخلال المتعاقدين بالتزاماتهم التعاقدية وجدير بالذكر بانه لا يسري القانون الاداري على هذا العقد فلو كان ذلك ممكن لاعتبر هذا العقد من العقود الادارية ولكنه ليس كذلك ، كما ان الادارة تلتزم تجاه المستثمرين بتقديم كافة التسهيلات و السهلات الضريبية والمجرية في سبيل تقديم الدعم لهم كما سياتي ذكره لاحقا في المطلب الثاني لنا في حالة اخلال او عدم اداء المستثمرين بالتزامهم يترتب على ذلك ان تنحل الادارة من التزاماتها وتسحب جميع الاعفاءات والتسهيلات التي قدمتها، على سبيل المثال لو تطلب انشاء المشروع قطعة ارض وقامت الادارة بمنحها للمستثمرين فأنها تستردها بالتأكيّد، او إذا تطلب انشاء المشروع استيراد اجهزة او آلات معينة وقامت الادارة بإعفاءها من الرسوم المجرية فأن الادارة تعود لاستيفاء هذه الرسوم منهم وينطبق ذلك على اي رسم او ضريبة تم اعفاء المستثمرين منها في سبيل نجاح المشروع ، كل ما ذكر في حالة الاخلال او عدم الاداء بسبب المستثمرين اما اذا كان الاخلال او عدم الاداء بسبب خارج عن ارادتهم كالظرف الطارئ او بسبب الادارة او الغير فيترك تقدير ذلك للقضاء .

2.3 المطلب الثاني: التزامات الادارة

تناول هذا المطلب في فرعين نبين من خلالها التزامات جهة الادارة اذ نبين في الفرع الاول التزام الادارة بتقديم كافة التسهيلات التي من شأنها نجاح المشروع وفي الفرع الثاني نبين التزام الادارة بتحمل جزء من الخسارة كدعم وتشجيع للمستثمرين للإقدام على التعاقد .

1.2.3 الفرع الاول: تقديم التسهيلات التي من شأنها نجاح المشروع

ان ضعف الاجراءات السياسية والاقتصادية ادى الى ضعف البيئة الاستثمارية في العراق يرافق ذلك محددات اخرى تقف عائق امام الاستثمار في العراق

1.4 النتائج

- يلىزم المستثمرون بانجاز مشروع اقتصادي سكني يسهم في توفير فرص العمل وتشغيل اليد العاملة الوطنية، ولأجل ذلك يلتزمون بتقديم دراسة جدوى اقتصادية تثبت تحقيق ما تقدم، بالإضافة الى التزامهم الاصلي الا وهو رأس المال الكافي وانجازهم اصل العمل الذي تم الاتفاق عليه وهو انشاء الوحدات السكنية.
 - التزام الادارة بتقديم التسهيلات وتحمل جزء من الخسارة هو لتقديم الدعم وتشجيع اصحاب رؤوس الاموال الصغيرة وضمان عدم هروب رؤوس الاموال الوطنية خارج البلاد.
 - ان هدف الادارة من التعاقد ليس ربحي اذ انها تقدم تنازلات كبيرة للمستثمرين كونها تهدف لدعم الاقتصاد الوطني ورفع المستوى المعيشي للأفراد.
- #### 2.4 التوصيات
- نوصي المشرع العراقي بالنص على الاستثمار التعاوني العقاري وتنظيم احكامه من خلال نص قانوني يضاف الى قانون الاستثمار العراقي النافذ رقم 13 لسنة 2006 المعدل، واقترح ان يكون النص على النحو الاتي (أ- لأصحاب رؤوس الاموال من العراقيين على ان لا يقل عددهم عن ثلاثة جمعها وتوحيدها لأجل التعاقد مع الادارة لأنشاء مشروع استثماري عقاري يسهم في انتاج الوحدات السكنية من شأنه ان يدفع عجلة الاقتصاد ويساهم في الحد من البطالة ب- يشغل المستثمرون ايدي عاملة بعدد يتناسب و حجم المشروع، و يتم تحديد عدد الايدي العاملة بتوصية من لجنة مختصة تشكل لهذا الغرض ج- يكون العقد مشفوعاً بدراسة جدوى اقتصادية توضح جدية المشروع والفوائد العملية المتحققة منه د- تتحمل الادارة جزء من الخسارة حسب حجم المشروع بما لا يتجاوز 30% من رأس المال. هـ - تشكل لجنة مختصة للبت في متطلبات الفقرة ج من هذه المادة)
 - تقديم كافة التسهيلات الادارية والاجرائية (على النحو الذي تم بحثه في ثنايا الدراسة) من قبل الهيئة العامة للاستثمار للمستثمرين.
 - لا ينعقد الاستثمار التعاوني العقاري بين المستثمرين والمؤسسة ذات العلاقة الا بتبنيته لدى الهيئة الوطنية للاستثمار.
- يعرف الاستثمار التعاوني العقاري بأنه عقد بمقتضاه يقوم مجموعة من الأشخاص باستثمار رؤوس اموالهم في مشروع اقتصادي عقاري يساهم في تحقيق تنغية الدولة في الحد من ازمة السكن وبذات الوقت يعمل على ايجاد عمل وتشغيل لليد العاملة، ويتم تحديد عدد العمال من قبل الادارة وتلتزم الادارة بتقديم التسهيلات التي من شأنها نجاح المشروع.
 - ان عقد الاستثمار التعاوني العقاري ليس عقداً رضائياً وانما تمثل الشككية ركناً من اركانه وحتى يكون العقد منعقداً لابد ان تأخذ شكلاً معيناً ويثبت ويوثق في الدوائر الحكومية ذات العلاقة منها الهيئة الوطنية للاستثمار ودائرة التسجيل العقاري.
 - يتميز عقد الاستثمار التعاوني العقاري عن عقد الاستثمار العادي انه استثمار وطني تماماً ولا يمكن ان يكون اجنبي كون الادارة تلتزم بتقديم تسهيلات كبيرة وتحمل جزء من الخسارة وهذا ما لا نراه في الاستثمار العادي.
 - يتميز عقد الاستثمار التعاوني عن عقد الشركة من ناحية رأس المال الذي يجب ان يكون نقداً فيه على عكس الشركة التي يمكن ان يكون رأس المال نقد او اموال عينية كما ان الهدف من الشركة ربحي لأطراف العقد الا انه ليس كذلك في الاستثمار التعاوني العقاري فالهدف بالنسبة لطرف الادارة تحقيق مصلحة عامة من ايجاد وحدات سكنية لأصحاب الدخل المحدود وخلق فرص العمل وتشغيل الايدي العاملة كل ذلك من خلال استغلال رؤوس الاموال الوطنية الصغيرة في مشاريع كبيرة نسبياً ويؤدي ذلك ايضاً الى توفير كوادر عمل وطنية متمتعة بالخبرة الكاملة و متدربة على انجاز المشاريع الضخمة دون الاعتماد على الكوادر الاجنبية.
 - يتميز عقد الاستثمار التعاوني العقاري عن عقد المساطحة بأنه غير محدد بمدة محدودة كما هو عليه الحال في عقد المساطحة اذ الى ذلك ان البناء في الاول لأغراض السكن حصراً وأنه سيؤول في نهاية العمل الى مستفيدين هم اشخاص ليسوا اطرافاً في عقد الاستثمار التعاوني العقاري، اما في عقد المساطحة فتكون ايلولة البناء او المنشأ الى صاحب الارض إذا لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

5. المصادر

1.5 الكتب القانونية

1. ابراهيم شعبان، الضمان الدولي للاستثمارات الاجنبية، دار النهضة العربية، 1971.
2. اسامة احمد بدر، الالتزام ببذل عناية والالتزام بتحقيق نتيجة بين المسؤولين الشخصية والموضوعية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ۲۰۱۱
3. صبا نعمان رشيد الويسي، قانون العمل، بغداد، مكتب نور العين للكتب والمحاضرات القانونية، 2019
4. عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، دار احياء التراث العربي، بيروت
5. عبدالمجيد الحكيم و عبدالباقي البكري ومحمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، ج1، مكتبة السنهوري، بيروت،
6. عبد المعظم فرج الصدة، نظرية العقد، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1974
7. فاضل محمد العبيدي، البيئة الاستثمارية، ط1، عمان، مكتبة المجمع العربي، ۲۰۱۲
8. محمد طه البشير و غني حسون طه، الحقوق العينية، ج1، العاتك لصناعة الكتب، القاهرة
9. محمد ندا ندا البدة، الاستثمار العقاري ودوره في حدوث الازمة المالية، ط1، مكتبة الوفاء القانونية، 2013
10. محمد علي سويلم، ادوات الاستثمار في البورصة، ط1، الاسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 2013
11. موزة الحرري، اعداد دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع الصغيرة، رأس الخيمة، 2009
12. وسن قاسم غني، الشككية الاتفاقية في العقود، مكتبة السنهوري الالكترونية

2.6 رسائل الماجستير

1. 1-سامي كبا، الشككية في عقود الشركات التجارية، مذكرة مقدمة الى كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف-المسيلة لنيل شهادة الماستر اكايمي، ۲۰۱۷
2. 2-شامل سامي عواد المحمدي، دور الحوافز الضريبية في تشجيع الاستثمار في الطاقة المتجددة، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون والعلوم السياسية جامعة الانبار، 2015
3. 3-نهضة عبدالحسين الحفاجي، الاستثمار الاجنبي في العراق وفقا للتشريعات النافذة، رسالة ماجستير مقدمة الى مجلس معهد العلمين للدراسات العليا، 2016

3.6 القوانين

1. قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل .
2. القانون المدني العراقي رقم (۴۰) لسنة ۱۹۵۱ .
3. قانون بيع وايجار اموال لدولة العراقي رقم (21) لسنة 2013 المعدل.
4. قانون الشركات العراقي رقم (21) لسنة 1997 المعدل لسنة 2004.

4.6 المواقع الإلكترونية

1. www.uobabylon.edu.iq/uobColges\lecture.aspx?fid=9&depid=1&cid=64424,6\2\2020