مجلس الوزراء

استناداً إلى أحكام البند (ثالثاً) من المادة (٨٠) من الدستور والفقرة (أ) من البندين (ثانياً) و(رابعاً) من المادة (١٠) والمادة (٣٠) من قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ (المعدل).
صدر النظام الأتي :-

رقم (٧) لسنة ٢٠١٠
نظام
بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار (المعدل)

المادة -١- تسري أحكام هذا النظام على المستثمر العراقي والأجنبي الحاصل على إجازة الاستثمار وفقاً لأحكام قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ (المعدل).

المادة -٢- يهدف هذا النظام إلى ما يأتي :-
أولا:- تشجيع الاستثمار في المشاريع الاستثمارية بشكل عام ومشاريع الإسكان بوجه خاص.
ثانياً:- تقليل الكلفة على المواطن العراقي لتمكينه من تملك العقار والمساهمة في حل أزمة السكن.
ثالثاً:- تمكين المستثمرين من تنفيذ المشاريع الاستثمارية في العراق وخاصة بناء وحدات سكنية بأنماط مختلفة من السكن لتغطية متطلبات فئات المواطنين في ضوء إمكانياتهم المادية.
رابعاً:- تنظيم أسس تحديد بدلات بيع وتقدير قيمة إيجار عقارات و أراضي الدولة للمستثمرين و/ أو تحديد عائدات الدولة من المشاريع الاستثمارية المقامة عليها.

المادة -٣- أولا- تلزم وزارتا المالية والبلديات والأشغال العامة وأمانة بغداد والبلديات في المحافظات والهيئات والدوائر غير المرتبطة بوزارة بتوفير الأراضي والعقارات الصالحة لإقامة المشاريع الاستثمارية وإعلام الهيئة الوطنية للاستثمار بأرقامها ومساحاتها وعائديتها وجنسها واستخداماتها.
ثانياً:- تتولى الهيئة الوطنية للاستثمار بالتنسيق مع هيئة الاستثمار في الإقليم أو هيئة الاستثمار في المحافظة غير المنتظمة في إقليم تحديد العقارات والأراضي الملائمة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية المقررة.

المادة -٤- [1] تقدر قيمة الأراضي والعقارات العائدة لدوائر الدولة والقطاع العام لأغراض المشاريع الاستثمارية ماعدا مشاريع الإسكان من قبل لجان تشكل على الوجه الأتي:-

---

[1] - تم تعديل المادة أعلاه بموجب نظام رقم (١) لسنة ٢٠١١(نظام التعديل الأول لنظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠) المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٤١٨٢ في ٢٠١١/٣/٢٨ .

أ- للمشاريع الاستثمارية التي تزيد قيمتها على (٢٥٠) **مليون دولار أمريكي** تشكل لجان من قبل الهيئة الوطنية للاستثمار على النحو الآتي :-

- رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار – رئيساً.
- رئيس هيئة استثمار المحافظة المعنية – عضواً.
- مدير عام الهيئة العامة للضرائب – عضواً.
- مدير عام التسجيل العقاري – عضواً.
- ممثل عن الجهة المالكة للعقار أو الأرض – عضواً.

ب- للمشاريع الاستثمارية التي تقل قيمتها عن (٢٥٠) **مليون دولار أمريكي** تشكل لجان من قبل الهيئة الوطنية الاستثمار بالتنسيق مع هيئة استثمار الإقليم أو هيئة الاستثمار في المحافظة غير المنتظمة في إقليم وعلى النحو الأتي:-

- رئيس هيئة استثمار المحافظة المعنية – رئيساً.
- ممثل عن الهيئة الوطنية للاستثمار – عضواً.
- ممثل عن الهيئة العامة للضرائب في المحافظة – عضواً.
- ممثل عن دائرة التسجيل العقاري في المحافظة – عضواً.
- ممثل عن الجهة المالكة للعقار أو الأرض – عضواً.

المادة -٥- [٢] أولاً- للهيئة الوطنية للاستثمار ولأغراض الإسكان تمليك الأرض إلى المستثمر مجانا ولا يحتسب سعر الأرض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن.

ثانيا- تتولى اللجان المشكلة وفق المادة (٤) أعلاه تحديد أقيام الأراضي لأغراض الاستثمار عدا الإسكان، ولها الاستعانة بالخبراء المختصين لهذا الغرض.

المادة -٦- أولاً- توضع أشارة عدم تصرف على سند الملكية إلى حين تنفيذ المستثمر التزاماته وبتأييد من هيأة الاستثمار المانحة للأجازة.

ثانياً- يلتزم المستثمر العراقي أو الأجنبي بالغرض الذي ملكت من اجلهِ الأرض أو العقار وبعدم المضاربة بهما.

ثالثاً- في حالة إخفاق المستثمر العراقي أو الأجنبي الذي تملك أرضا أو عقاراً بموجب هذا القانون، في تنفيذ التزاماته ضمن المدة المحددة في الاتفاق المبرم مع هيأة الاستثمار المانحة للإجازة تتولى دائرة التسجيل العقاري وبناءاً على طلب من الهيأة المذكورة، إلغاء التسجيل وإعادة الأرض أو العقار إلى مالكها السابق.

رابعاً- يلتزم المستثمر العراقي أو الأجنبي بتشييد الوحدات السكنية خلال الفترة المحددة في الاتفاق وبيعها إلى المواطنين وفقاً لتعليمات تصدر لهذا الغرض من الهيئة الوطنية للاستثمار. وللمستمر العراقي أو الأجنبي أن يتصرف ببقية أجزاء المشروع الإسكاني طيلة فترة الأجازة وفق شرط الاتفاق المبرم معه.

---

[٢]- تم تعديل المادة أعلاه بموجب نظام رقم (١) لسنة ٢٠١١(نظام التعديل الأول لنظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠) المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٤١٨٢ في ٢٠١١/٣/٢٨.

المادة -٧- [٣] تخصص الهيئة الوطنية للاستثمار الأراضي اللازمة لتنفيذ المدن السكنية المتعددة الأغراض (مجمع سكني ، ترفيهي ، وغيرها) على النحو الأتي:-

أولا" :- يقوم المستثمر بإعادة الأراضي التي تستخدم للنفع العام مثل (الحدائق ، الشوارع وغيرها) إلى الجهات الحكومية المعنية خلال سنة من تاريخ انجاز المشروع مجانا".

ثانيا": [٤] تخصص الأراضي لأغراض تشييد المشاريع الخدمية أو التجارية ضمن المدينة السكنية للمستثمرين مجانا مقابل حصة قدرها (٧%) من بدل الايجار السنوي للأرض، وتقدر من قبل اللجان المشار اليها في المادة (٤) من هذا النظام على ان يخصص بدل الحصة المذكورة للخدمات تستوفيها المحافظة والبلدية ذات العلاقة مناصفة.

المادة -٨- [٥] تؤجر الهيئة الوطنية للاستثمار الأراضي المطلوبة للأغراض تنفيذ المشاريع الاستثمارية الصناعية والزراعية والخدمية والسياحية والترفيهية وغيرها على النحو الآتي :

أولا :- المشاريع الزراعية الإستراتيجية التي تؤدي إلى زيادة وتحسين الإنتاج الحيواني والنباتي وكما يأتي :-

١- الأراضي المستصلحة الصالحة للزراعة ولها حصة مائية ببدل إيجار قدره (٢٠%) من بدل إيجارها السنوي المقدر من اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

٢- الأراضي غير المستصلحة الصالحة للزراعة ولها حصة مائية ببدل إيجار قدره (١٠%) من بدل إيجارها السنوي المقدر من اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

٣- الأراضي غير المستصلحة وغير الصالحة للزراعة وليس لها حصة مائية ببدل إيجار قدره (١%) من بدل إيجارها السنوي المقدر من قبل اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

ثانيا":- المشاريع الصناعية التي تقام في المناطق التي تحدد لأغراض المشاريع الاستثمارية الصناعية ببدل إيجار قدره (٢%) من بدل إيجارها السنوي المقدر من قبل اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

ثالثا": - المشاريع الكهربائية والنفطية وغيرها الواقعة خارج حدود البلدية التي تنفذ بصيغة بناء، تشغيل ، تملك (BOO) وبناء ، تشغيل ، تحويل إلى الجهة المستفيدة (BOT) ببدل إيجار قدره (٢%) من بدل إيجارها السنوي المقدر من قبل اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠.

---

[٣]- تم تعديل المادة أعلاه بموجب نظام رقم (١) لسنة ٢٠١١ (نظام التعديل الأول لنظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠) المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٤١٨٢ في ٢٠١١/٣/٢٨.

[٤] تم تعديل الفقرة اعلاه بموجب نظام رقم (٥) لسنة ٢٠١١ (التعديل الثاني لنظام بيع وايجار عقارات واراضي الدولة والقطاع العام لاغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ المعدل)

[٥]- تم تعديل المادة أعلاه بموجب نظام رقم (١) لسنة ٢٠١١ (نظام التعديل الأول لنظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠) المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٤١٨٢ في ٢٠١١/٣/٢٨ .

رابعا :- المشاريع الخدمية (مشاريع المستشفيات والمراكز التعليمية والجامعات وغيرها) ببدل إيجار قدره (٥%) من بدل إيجارها السنوي المقدر من قبل اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠.

المادة -٩- [٦] تخصص الهيئة الوطنية للاستثمار الأراضي المطلوبة لأغراض تنفيذ المشاريع الاستثمارية المبينة في أدناه على النحو الأتي:-

أولا":- المشاريع السياحية (المدن السياحية ومدن الألعاب والمجمعات الترفيهية وغيرها) مقابل حصة للدولة قدرها (١٠%) سنويا من بدل ايجار الارض المقدرة من قبل اللجان المشار اليها في المادة (٤) من هذا النظام تخصص للجهة مالكة الأرض .

ثانيا":- المشاريع التجارية (المراكز التجارية والفنادق وغيرها) مقابل حصة للدولة قدرها (١٠%) سنويا من بدل ايجار الارض المقدرة من قبل اللجان المشار اليها في المادة (٤) من النظام تخصص للجهة مالكة الارض وللسنوات الثلاث الاولى من تاريخ بدء التشغيل التجاري للمشروع وتكون النسبة بعد انتهاء المدة المذكورة (٥%) من قيمة الارض المقدرة من قبل اللجان المشار اليها في المادة (٤) من هذا النظام ويثبت ذلك في العقد الاستثماري المبرم بين الطرفين .

المادة -١٠- [٧]يبدأ تاريخ استحقاق بدل الأرض ابتداءاً من تاريخ بدء التشغيل التجاري للمشروع على أن يلتزم المستثمر لإنجاز المشروع بالمدة المحددة في العقد.

المادة -١١- لرئيس الهيئة الوطنية للاستثمار إصدار تعليمات لتسهيل تنفيذ أحكام هذا النظام .

المادة -١٢- ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية و يعتبر نافذاً من تاريخ صدوره.

نوري كامل المالكي

رئيس مجلس الوزراء

---

[٦]- تم تعديل المادة أعلاه بموجب نظام رقم (٥) لسنة ٢٠١١ (التعديل الثاني لنظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ المعدل) المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٤١٨٢ في ٢٠١١/٣/٢٨.

[٧] تم اضافة المادة اعلاه بموجب نظام رقم (٥) لسنة ٢٠١١ (التعديل الثاني لنظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ المعدل)