

تطوير المدينة الصناعية (دراسة مقارنة) أ.م.اعتدال عبدالباقي يوسف /كلية القانون- جامعة البصرة المستخلص

توجهت معظم الدول الى إقامة المدن الصناعية المخدومة بالبنى التحتية و المجهزة بالمنشآت والمشيدات اللازمة لإقامة المشاريع الصناعية الإستثمارية ، أن إقامة المدن الصناعية جاء كمتطلب ضروري لغرض النهوض بعملية النمو الاقتصادي ودفع عجلة الاستثمار في الدول سواء أكان المستثمر وطنيا او أجنبيا شخصا طبيعيا أم معنويا .

يعد العراق من الدول النامية التي تعمل على النهوض باقتصادها والوصول به الى مستويات مرضية متبعة في ذلك الخط الإستثمارية الحديثة والتي من ضمنها إنشاء مدن صناعية إستثمارية متخصصة بالتنمية الصناعية ، وكان سعي الحكومة لإنشاء مثل هذه المدن حديثا وبالفعل تم إقامة عدة مدن صناعية وفي محافظات مختلفة كالمدينة الصناعية في البصرة والمدينة الصناعية في ذي قار ، وكان التنظيم القانوني لهذه المدن يخضع للأحكام العامة لقوانين الإستثمار، أن النهضة التي شهدها العراق في هذا المجال شجعت المشرع العراقي على إصدار قانون المدن الصناعية رقم (٢) لسنة ٢٠١٩ ، لتنظيم العمل في المدن الصناعية تنظيميا قانونيا يتلائم مع تحقيق الهدف من إنشاء المدن الصناعية ، وأصبح هذا القانون يشمل في نطاقه المدن والمناطق الصناعية والانشطة الاقتصادية سواء القائمة منها أو تلك التي قيد التشييد بالإضافة الى المدن والانشطة الصناعية التي تنشأ حديثا.

لقد نظم قانون المدن الصناعية آلية وضع الإستراتيجية الخاصة بتأسيس وتطوير وإدارة المدن الصناعية في العراق والتي يجب أن تكون مدروسة ومخطط لها من قبل مجلس إدارة هيئة المدن الصناعية وهو من يتولى الاشراف على تنفيذها .

أن نجاح خطة التنمية الصناعية فيما يتعلق بالإستثمار في تطوير المدن الصناعية يعتمد بشكل كلي على مدى التزام الأطراف بتنفيذ بنود عقد تطوير هذه المدن .
الكلمات المفتاحية:

المدن الصناعية، الاستثمار، خطة التنمية الصناعية ، الاقتصاد

Development of the industrial city (comparative study)

Abstract

Most countries decided to establish industrial cities serviced by infrastructure and equipped with the necessary facilities and buildings to establish industrial investment projects. The establishment of industrial cities came as a necessary requirement for the purpose of promoting the process of economic growth and driving investment in countries, whether the investor is national or foreign, a natural or legal person.

Iraq is considered one of the developing countries that is working to advance its economy and bring it to satisfactory levels, following modern investment plans, including the establishment of industrial investment cities specialized in industrial development. The government's efforts to establish such cities were diligent, and in fact several industrial cities were established in different governorates, such as the city Industrial cities in Basra and the industrial city in Dhi Qar, and the legal organization of these cities was subject to the general provisions of investment laws. The renaissance that Iraq witnessed in this field encouraged the Iraqi legislator to issue the Industrial Cities Law No. (٢) of ٢٠١٩ to organize work in industrial cities in a legal manner that suits With achieving the goal of establishing industrial cities, This law now includes within its scope

cities, industrial areas, and economic activities, whether existing ones or those under construction, in addition to newly established cities and industrial activities.

The Industrial Cities Law has regulated the mechanism for setting the strategy for establishing, developing and managing industrial cities in Iraq, which must be studied and planned by the Board of Directors of the Industrial Cities Authority, which is responsible for supervising its implementation.

The success of the industrial development plan with regard to investment in developing industrial cities depends entirely on the extent of the parties' commitment to implementing the terms of the contract to develop these cities.

Key words :

Industrial Cities

investment

industrial development plan

economic

المقدمة

تتسابق الدول في الوقت الحاضر نحو تحقيق الازدهار والرفاه لمواطنيها وان هذا لا يمكن تحقيقه مالم يتم تحقيق تنمية إقتصادية شاملة لكل القطاعات بما فيها القطاع الصناعي^(١) ، والعراق يسعى الى بناء قاعدة إقتصادية قوية سالكا في سبيل تحقيق هذا الهدف وضع الخطط الاستراتيجية والتنمية وتشريع القوانين التي تشجع المستثمرين من القطاع الخاص على الدخول في شراكة مع القطاع العام لإقامة وتطوير المشاريع الصناعية ومنها المدن الصناعية^(٢).

ولعل أبرز هذه المشاريع الصناعية هو تطوير المدن الصناعية التي تساعد على نقل التقنية والتطور التكنولوجي للبلاد وتشجع على حماية البيئة وخلق قدرة منافسة البضائع المحلية للأسواق المفتوحة فضلا عن تطوير المؤسسات الصناعية الصغيرة والمتوسطة وتعمل على توفير فرص العمل للأفراد فضلا عن إنعاش المناطق السكنية القريبة منها إقتصاديا وبالأخص المناطق الريفية من خلال توسيع شبكة البنية الأساسية للخدمات المقدمة من الحكومة بالإضافة الى النهوض بالواقع الصناعي^(٣)، ويكون ذلك بإبرام عقد أو إتفاقية تطوير بين المطور وبين الهيئة المختصة ، بموجب هذا العقد يقوم المطور بإقامة وتطوير مدينة صناعية ، وقد عرفت بعض التشريعات عقد تطوير المدن الصناعية ، ومن هذه التشريعات ما أطلق عليه ب (عقد الإمتياز) ومنها ما أطلق عليه ب (إتفاقية التطوير) ، ومنها ما أطلق عليه ب (عقد التطوير)، فعلى سبيل المثال فقد عرفه المشرع الفلسطيني بقوله "عقد الامتياز: الاتفاق الذي يبرم بين المطور والهيئة من أجل إنشاء أو تطوير وإدارة مدينة صناعية و/ أو منطقة صناعية حرة"^(٤)، وقد عرفه المشرع السعودي فقد عرف عقد التطوير في تنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية في المادة الاولى منه بقوله " عقد التطوير أو التشغيل : عقد يتم بين الهيئة ومطور، أو بين الهيئة ومشغل، لقيام المطور بتطوير مدينة صناعية محددة مقامة على أرض حكومية ، وقيام المشغل بإدارة مدينة صناعية محددة مقامة على أرض حكومية وتشغيلها وصيانتها "، كذلك فعل المشرع الأردني الذي عرفه بأنه "إتفاقية التطوير : إتفاقية تبرم بين الوزارة والمطور الرئيسي لإدارة المنطقة وتطويرها وفقا لأحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه"^(٥) ، أما المشرع العراقي فلم يضع تعريفا لعقد تطوير المدن الصناعية على الرغم من وجود قانون متخصص بذلك و ورود أكثر من إشارة للعقد ضمن نصوصه ، كذلك لم يرد تعريف لعقد تطوير المناطق الاستثمارية في قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ ، إلا أن المشرع أشار الى أنه "يتم إبرام عقد المشروع الاستثماري مع الجهة القطاعية المنظمة للنشاط او مع الهيئة مانحة الإجازة على ان يبرم العقد الخاص بالعقار مع الجهة المالكة"^(٦)، ووفقا لما تقدم يمكننا أن نعرف عقد تطوير المدينة الصناعية بأنه " العقد الذي يبرم

بين مطور المدينة الصناعية وبين هيئة المدن الصناعية لغرض تصميم وإنشاء وتطوير المدينة الصناعية وفقا لأحكام القانون واللائحة الصادرة .

وتأسيسا على ما تقدم فلا بد من تسليط الضوء على أطراف عقد التطوير والالتزامات والحقوق الناتجة عنه والآثار المترتبة على الإخلال بتنفيذ بنوده ، وهذا ما سنقوم ببيانه في بحثنا هذا من خلال مبحثين اثنين وسنسقيهما بمطلب تمهيدي نتطرق فيه لتوضيح مفهوم طرفي العقد .

أهمية البحث

تتأتى أهمية البحث من أهمية إنشاء وإقامة المشاريع الصناعية الاستراتيجية الكبرى ، إذ أن إقامة المدن الصناعية برؤوس أموال ضخمة للنهوض بالواقع الاقتصادي للبلد من خلال تمكين البلد صناعيا وتحقيق الاكتفاء الذاتي من مختلف الصناعات وتقليل المواد المستوردة التي تؤدي الى خروج العملة الصعبة خارج البلاد ، وتعمل على تقليل نسبة البطالة من خلال تشغيل عدد كبير من الايدي العاملة وإدخال التقنيات الحديثة والمساعدة على تطوير النظم التكنولوجية المعتمدة والتي من شأن إستخدامها إختصار الوقت وتقليل نسب التلوث ، لذا وجب الإهتمام بهذه الصناعة وتنقية ما يشوب تنظيمها القانوني وصولا الى التنظيم القانوني النموذجي .

مشكلة البحث

يعد قانون المدن الصناعية العراقي من القوانين الحديثة نسبيًا والذي لم يتم تناوله بالبحث الأكاديمي بصورة وافية وحسب علمنا فإنه لم تحدد فقهيًا نقاط الضعف أو النقص التشريعي فيه والآلية المفترضة لمعالجة ذلك، وكما هو متيقن فإن أي تشريع وضعي لا يسلم من توجيه سهام النقد له خاصة إذا كان حديث الصدور وغالبا ما يتم تعديله بعد أن يتم دراسته فقهيًا وتطبيقه واقعيًا ليكشف بعد ذلك عن نقاط الخلل والتي يتم معالجتها من خلال التعديلات القانونية ، فمن خلال إستقراء نصوص قانون المدن الصناعية التي تناولت الشخص الذي يقوم بإدارة وإنشاء وتطوير المدينة الصناعية نلاحظ أن هناك تداخلًا واضحا بين مفهوم ومهام كلا من مطور المدينة الصناعية ومديرها من جهة وبين الهيئة المختصة من جهة أخرى ، مما يعكس سلبا على تحديد المركز القانوني لأطراف العلاقة التعاقدية والمهام المطلوب منهم تنفيذها .

هدف البحث

نهدف في دراستنا هذه الى تسليط الضوء على المركز القانوني لأطراف عقد تطوير المدينة الصناعية الإستثماري من خلال تناول النصوص القانونية بالتحليل والتفسير محاولين الوصول الى وضع إطار قانوني منضبط من أجل إزالة الضبابية عن حدود هذه المراكز القانونية بتوضيح الإلتزامات التي ينبغي على كلا الأطراف القيام بها في سبيل إنجاز مهمتهم في تطوير المدينة الصناعية بالإضافة الى إلقاء الضوء على الصلاحيات والحقوق المقررة لكل منهم والتي تتيح إمكانية إنجاز عملية التطوير بيسر وبطريقة تضمن لكل منهم مكتسباته الإقتصادية .

منهجية البحث

سوف نتبع في بحثنا هذا أسلوب المنهج التحليلي المقارن إذ سنقوم بتحليل النصوص القانونية لقانون المدن الصناعية رقم ٢ لسنة ٢٠١٩ ونظامها الداخلي رقم ٢٥ لسنة ٢٠٢١ ، وكذلك القوانين ذات العلاقة كقانون الإستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ ، وقانون الإستثمار الصناعي للقطاعين الخاص والمختلط رقم (٢٠) لسنة ١٩٩٨ فضلا عن مقارنة هذه النصوص بما يقابلها من نصوص قانونية في القوانين الاردنية كقانون مؤسسة المدن الصناعية رقم ٥٩ لسنة ١٩٨٥ وقانون المناطق التنموية رقم ٢ لسنة ٢٠٠٨ وقانون الإستثمار رقم ٣٠ لسنة ٢٠١٤ وقانون البيئة الإستثمارية رقم ٢١ لسنة ٢٠٢٢ و نظام تنظيم قانون البيئة الإستثمارية رقم ٧ لسنة ٢٠٢٣ ، وذلك من أجل الوصول الى الخصائص المثلى التي نستفيد منها في بناء مقترحنا لتطوير التنظيم القانوني للمدن الصناعية في العراق .

خطة البحث

في سبيل الوصول الى عرض واضح وتحليل دقيق ونتائج مثمرة لموضوع بحثنا فقد أرتأينا تقسيم البحث على مبحثين مسبقين بمطلب تمهيدي نتناول فيه الإطار المفاهيمي لأطراف عقد تطوير المدينة الصناعية، وسوف نخصص المبحث الاول لعرض ومناقشة واجبات وصلاحيات الهيئة المختصة بالتعاقد

، أما المبحث الثاني سيكون مخصصا لمبحث إلتزامات وحقوق مطور المدينة الصناعية، ومن ثم نختم بحثنا هذا بخاتمة نطرح فيها ما توصلنا له من نتائج ومقترحات لتطوير القانون المختص.

مطلب تمهيدي

الإطار المفاهيمي لطرفي إتفاق تطوير المدينة الصناعية

يترتب على إبرام عقد تطوير المدينة الصناعية عدة إلتزامات وبنبثق عنه عدة حقوق ولكي ينتج هذا العقد آثاره القانونية لا بد أن يتم بين أطراف تتحقق فيهم كافة الشروط والمتطلبات التي أشرت بها القانون ، وأن عقد تطوير المدينة الصناعية يتم بين طرفين هما مطور المدينة الصناعية و جهة التعاقد المختصة ، وسوف نحاول في هذا المطلب بيان مفهوم كلا الطرفين ، إذ سنتناول في الفرع الأول المقصود بمطور المدينة الصناعية ، أما الفرع الثاني فسوف نخصه لبيان مفهوم جهة التعاقد المختصة.

الفرع الأول

مطور المدينة الصناعية

أن مطور المدينة الصناعية يعد من كبار المستثمرين في القطاع الصناعي الذين حظوا باهتمام غالبية المشرعين بوجه عام والمشرع العراقي بوجه خاص ،، ذلك أن النشاط الصناعي يعمل على زيادة الانتاج مما يتطلب إستقطاب الايدي العاملة وبالتالي توفير فرص عمل كبيرة ويكون له أثر واضح في عملية التنمية والتكامل الاقتصادي^(٧) ، حيث يتمتع مطور المدينة الصناعية بأهمية كبيرة على المستوى الاقتصادي لما يحتله من مركز يمكنه من تحمل أعباء إنشاء وتصميم وتطوير مدينة صناعية والذي يتطلب أن تتوفر فيه مواصفات خاصة منها ، أن يكون المطور متمتعا بالملاءة المالية الضخمة ، يضاف لذلك أن يكون من ذوي الخبرة ويملك الدراية الكافية للقيام بهذه المهمة ، وتأسيسا على ما سبق فسوف نقسم هذا الفرع على فقرتين نتناول في الفقرة الأولى تعريف المطور في حين ستكون الفقرة الثانية مخصصة لبيان الشروط الواجب توافرها فيه.

أولا/ تعريف المطور

على الرغم من أن عملية وضع تعريف، محدد لمصطلح ما ،ضمن القوانين الوضعية هي مسألة غير محبذة الوقوع ،نظرا لأن المشرع عادة ما يبتعد عن حرج الوقوع في منزلق التقيد بحرفية التعريف الواردة ضمن النصوص القانونية ، إلا أن بعض المشرعين أوردو تعريف للمطور في القوانين الخاصة بالإستثمار أو المنظمة لأحكام المدن الصناعية .

و وفقا لقانون المدن الصناعية^(٨) العراقي ان المسؤول عن انشاء وتصميم وتطوير المدينة الصناعية هو مطور المدينة الصناعية ، والذي يعمل على إنشاء المدينة وفقا للمعايير الدولية المعتمدة بأمواله الخاصة ويقوم بإستغلال وتأجير مرافق المدينة الى المستثمرين الصناعيين وفق عقود يتم إبرامها بينه وبينهم، وقد عرف قانون المدن الصناعية مطور المدينة الصناعية بأنه " المطور الشخص الذي يعمل على تصميم او انشاء او تطوير المدينة الصناعية والبنى التحتية والخدمات العامة لها "^(٩)، ولم يحدد المشرع العراقي فيما إذا كان المطور شخصا طبيعيا أو معنويا وإنما جاءت كلمة "شخص" في التعريف مطلقة لتشمل المستثمرين سواء أكانوا شركات عراقية أو أجنبية أو كانوا مستثمرين أفراد عراقيين أو غير عراقيين ، فضلا عن ذلك لم يشر التعريف الى ضرورة حصول المستثمر على إجازة إستثمارية ، إنما جاء التعريف ليركز على فعل المطور دون وصفه .

وعرف قانون الإستثمار العراقي المطور بإعتباره مستثمرا ،حيث نص على " المطور كل شخص طبيعي او معنوي حاصل على اجازة استثمار للمشاريع الاستراتيجية في قطاعي بناء المدن السكنية والمناطق الاستثمارية او اي قطاع تنموي آخر تقع خارج التصميم الاساس تقترحه الهيئة ويوافق عليها مجلس الوزراء " ^(١٠).

وعرف نفس القانون المطور الثانوي بأنه " كل شخص طبيعي او معنوي تنتقل اليه ملكية جزء من المشروع الاستثماري لغرض تطويره ضمن مشاريع المدن السكنية والمناطق الاستثمارية او اي قطاع تنموي آخر تقترحه الهيئة ويوافق عليه مجلس الوزراء وفقا للتصميم الاساسي للمشروع " ^(١١) .

أن التعريفات الواردة للمطور في قانون الاستثمار العراقي على الرغم من كونها جاءت لتشمل كل أنواع المطورين سواء أكانوا في المدن الصناعية أو غيرها إلا أنها أبرزت مسألة مهمة هي ضرورة الحصول على إجازة استثمارية و هو ما يمثل مؤشرا على كون المطور يمتلك المواصفات المطلوبة وتتوفر فيه الشروط اللازمة كالانتماء والملاءة المالية والخبرة اللازمة للقيام بالعمل الاستثماري . وقد عرف المشرع السعودي المطور بأنه " الشخصية الطبيعية أو الاعتبارية التي ترتبط بالهيئة بعقد لتطوير مدينة صناعية محددة " (١٢) .

كذلك عرفه المشرع الفلسطيني في قانون المدن والمناطق الصناعية الحرة بأنه "الجهة المسؤولة والمبرم معها عقد امتياز طبقا لهذا القانون من اجل تطوير وادارة المدينة الصناعية" (١٣) وفي الاردن فإن قانون مؤسسة المدن الصناعية الأردني رقم ٥٩ لسنة ١٩٨٥ (١٤) الملغي ، وعلى الرغم من أنه كان قانونا متخصصا بالمدن الصناعية إلا أنه لم يعرف المطور، بيد أن المشرع الاردني في قانون البيئة الإستثمارية الاردني رقم (٢١) لسنة ٢٠٢٢ الذي عرف المطور الرئيسي بأنه " الشخص الاعتباري الذي يتولى ادارة المنطقة وتطويرها بموجب اتفاقية التطوير وأحكام هذا القانون" (١٥)، ويلاحظ على المشرع الاردني أنه أطلق لفظ المطور الرئيسي على المطور دون تمييز بين مطور المدينة الصناعية ومطور المنطقة التنموية، فضلا عن أنه عرف المطور الرئيسي فقط دون الثانوي وهذا مما يؤخذ عليه . أن كلا من القانون الفلسطيني والقانون الاردني قد إتفقا على أن المطور هو من يقوم بتطوير وإدارة المدينة الصناعية على خلاف القانون العراقي الذي عرف المطور بأنه من يقوم بإنشاء وتصميم وتطوير المدينة الصناعية في حين أن إدارة المدينة أناطها الى شخص يدعى (مدير المدينة الصناعية) . أما قانون الاستثمار المصري فقد عرف المطور من خلال نصه على ان المطور هو " كل شخص اعتباري يرخص له انشاء منطقة استثمارية او ادارتها او تطويرها او تنميتها وفقا لاحكام هذا القانون " (١٦) ، إذ نجد المشرع المصري كالمشرع الاردني حصر تعريف المطور بكونه من الاشخاص الاعتبارية فقط .

ومن وجهة نظرنا ، نجد أن ما تم طرحه من تعاريف للمطور كانت قاصرة عن إعطاء التعريف المناسب له ، في حين نجد أن قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ كان اكثر وضوحا من غيره في تعريف المطور ، فضلا عن ذلك فقد قدم تعريفا لكل المطور الرئيسي والمطور الثانوي وفصل في بيان تفاصيل عمل كلا منهما سواء أكانا شخصا طبيعيا أم معنويا والشروط الواجب توافرها كشرط الحصول على اجازة استثمارية لغرض تصميم وانشاء المدن الصناعية .

وعلى اية حال فبإمكاننا تعريف مطور المدينة الصناعية بأنه "شخص طبيعي أو معنوي يعمل على إنشاء وإدارة وتطوير المدينة الصناعية وفقا للشروط المتفق عليها في عقد التطوير وبعد إستيفاء المتطلبات القانونية والمادية اللازمة لذلك بغرض الارتقاء بالاقتصاد الوطني ، وله أن ينقل ملكية جزء من المشروع الى مطور ثانوي تقع عليه مهمة إكمال تنفيذ عقد التطوير بعد إستحصال الموافقات الاصولية " .

ثانيا/ شروط مطور المدينة الصناعية

مطور المدينة الصناعية شخص يقوم بتصميم وإنشاء وتطوير المدينة الصناعية وينبغي أن يحصل على ثقة هيئة المدن الصناعية (الهيئة المختصة بالتعاقد) لكي يفوز بعقد تطوير المدينة ، ولا يتحقق ذلك إلا إذا كان المطور ذو كفاءة وخبرة عالية في مجال التطوير فضلا عن توفر الملاءة المالية يسبق ذلك تمتعه بالاهلية القانونية اللازمة لذلك ، ومن أهم الشروط التي يمكن ذكرها هي :

١- التأهيل القانوني

يشترط لإبرام العقود توفر الاهلية القانونية اللازمة ، والمطور- المستثمر (١٧)- قد يكون شخصا طبيعيا وقد يكون شخصا معنويا، والاهلية المطلوبة للشخص الطبيعي وفقا للقانون المدني العراقي هو إكمال الثامنة عشرة من العمر وخلق الإرادة من أي عارض من عوارض الاهلية ، وبالنسبة للاجنبي فيتبع في ذلك قانون جنسيته الذي يحدد شروط تمتعه بالاهلية القانونية ، ويلاحظ أن المشرع العراقي قد سمح أن يكون المطور شخصا طبيعيا وهنا يشترط فيه شروط المستثمر العادية ، وجرت العادة أن يكون مسجلا في سجل التجار ، ولديه سجل ضريبي.

أما إذا كان المطور شخصا معنويا^(٨) أي شركة إستثمارية والتي تمنح الشخصية المعنوية القانونية بالقدر الذي يمكنها من تحقيق الغرض او الاغراض المراد تحقيقها ، وقد تتخذ أي شكل من الاشكال القانونية التي ينص عليها القانون^(٩)، وعادة يتم إدارة الشخص المعنوي من خلال مجلس إدارة وينوب عنه في تصرفاته القانونية ممثله القانوني الذي يكون بصفة مدير مفوض أو بصفة وكيل يعمل بموجب عقد وكالة^(١٠)، ويشترط أن تكون الشركة مسجلة وفقا للقانون وقد بين القانون العراقي والقانون الاردني كيفية تسجيل شركة وطنية أو تسجيل فرع لشركة أجنبية .

ومن الجدير بالملاحظة أن المستثمر إذا كان شركة عراقية يجب أن تكون حاصلة على عدم ممانعة من الهيئة العامة للضرائب وأن كانت الشركة المطورة لديها أعمال مشتركة مع شركات عالمية متخصصة في هذا المجال فيجب أن تقديم الوثائق الثبوتية مصدقة اصوليا فضلا عن تقديم كافة المستمسكات الاصولية المتعلقة بتأسيس الشركة المستثمرة او المستثمر .

٢- يجب ان يكون مطور المدينة الصناعية حاصلا على إجازة إستثمار :

أوجب القانون على المطور الحصول على اجازة إستثمار وذلك وفقا لقانون الإستثمار العراقي^(١١)، وقد أشترط المشرع عدة شروط لمنح هذه الاجازة ، بالإضافة الى إتباع سلسلة من الإجراءات والتي تتضمن تقديم طلب الى هيئة الإستثمار يكون على شكل إستمارة معدة مسبقا من قبل الهيئة تتضمن طلب بعض البيانات والتي يجب على المطور ملأها ،فضلا عن ذلك لابد ان يرفق الطلب (الاستمارة) ببعض الوثائق منها على سبيل المثال :-

أ - كفاءة مالية من مصرف معتمد .

ب - المشاريع التي قام بها المستثمر في العراق او خارجه .

ج - تفاصيل المشروع المراد الإستثمار فيه وجدواه الإقتصادية .

د - جدول زمني لإنجاز المشروع .

٣- يجب أن يكون المطور حاصلا على الإجازات الأخرى المطلوبة :

وفقا لما جرى عليه التعامل ، يجب أن يحصل المطور بإعتباره مستثمرا على اي اجازات اخرى مطلوبة وهذا مانصت عليه المادة (١٩/اولا) من قانون الإستثمار العراقي حيث جاء فيها " يحصل المستثمر على الاجازة إضافة الى حصوله على باقي الاجازات لغرض التمتع بالمزايا والإعفاءات التي تقدمها الهيئة". وبناءا على ما تقدم يجب على المطور وبالإضافة الى حصوله على إجازة إستثمارية الحصول أيضا على إجازة المدن الصناعية من هيئة المدن الصناعية^(١٢)، والتي أشترط قانون المدن الصناعية ضرورة الحصول عليها ، وسنتطرق الى شرح أحكامها لاحقا .

٤- يشترط إلا يكون المطور مرتكبا لجريمة من الجرائم المخلة بالشرف^(١٣) ، إذ يتم إستبعاد الاشخاص الذين يرتكبون هذه الجرائم من الحصول على الاجازة الاستثمارية، كذلك يستبعد الاشخاص الذين يخرقون معاهدة أو إتفاقية دولية ثنائية أو متعددة الاطراف يكون العراق طرفا فيها ، أيضا يجب إلا يكون الشخص قد أخل بواجبات المستثمر المنصوص عليها قانونا لأكثر من مرة إذ يتم وضعه ضمن القائمة السوداء .

٥- يشترط في المطور والجهات العاملة معه أن تكون متخصصة في مجال الإستثمار في تطوير المدن الصناعية^(١٤) ، وان يكون قد قام بأعمال مماثلة أو أعمال إستثمارية أخرى وعليه أن يبرز ما يؤيد ذلك من وثائق .

الفرع الثاني

جهة التعاقد المختصة

يتم الاعلان عن مشاريع تطوير المدن الصناعية من قبل هيئة مختصة وهي الجهة التي تتعاقد مع المطور وتشرف على عمله ،وفي العراق تمثل هيئة المدن الصناعية الجهة الحكومية التي تبرم إتفاق التطوير مع الجهة المطورة للمدينة الصناعية ، وبالتالي فالهيئة هي المسؤولة أمام المطور عن تنفيذ إلتزاماتها والعكس صحيح ، وان نجاح مشروع المدينة الصناعية يعتمد على التعاون والتنسيق المتبادل بين الطرفين ، ويقع على الهيئة عبء تحديد المناطق التي ترشح لكي تكون مدن صناعية فضلا عن إشرافها على عمل المطور ، وفي الاردن فأن جهة التعاقد حاليا هي وزارة الإستثمار ،وسوف نوضح في هذا الفرع تعريف

الهيئة المتعاقدة مع المطور في العراق في الفقرة الأولى منه ، أما الفقرة الثانية فسوف نخصصها لبيان الهيئة المتعاقدة مع المطور في الاردن^(٢٥) .
أولا/ الهيئة المتعاقدة مع المطور في العراق

أن إدارة ملف إنشاء وتطوير المدن الصناعية في العراق قبل صدور قانون المدن الصناعية لعام ٢٠١٩ كانت تتم بواسطة هيئة تدعى "هيئة المجمعات الصناعية" ، وهذه الهيئة كما هو الحال بالنسبة لهيئة المدن الصناعية تعد أحد تشكيلات وزارة الصناعة والمعادن، تم تأسيسها بموجب الكتاب المرقم ٥٢٢٨ الصادر بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/٨ والذي تضمن موافقة أمانة مجلس الوزراء على تأسيس هيئة تقوم بإدارة ملف المدن الصناعية والعمل على تجهيزها بالخدمات اللازمة من خلال تقديم الدعم الإداري والفني لها ، ويرأس هذه الهيئة السيد وكيل وزير الصناعة والمعادن لشؤون التنمية والاستثمار وتتكون هذه الهيئة من عدة تشكيلات أبرزها قسم المدن الصناعية في دائرة التطوير والتنظيم الصناعي فضلا عن ضمها لمجموعة من ممثلي الوزارات والاتحادات ذات العلاقة^(٢٦)، والغرض من وجود ممثلي الوزارات المختلفة في تشكيل هيئة المجمعات الصناعية هو توفير الوقت وكسر الروتين الإداري الذي من شأنه أن يكون عائقا أمام المستثمرين خاصة الأجانب منهم وبغية التنسيق السريع بين الوزارات لتقديم خدمات البنى التحتية للمدن الصناعية إذ من شأن هذه الخطوات أن تشجع الاستثمار في إنشاء وتطوير المدن الصناعية .

أن من أهم وظائف هيئة المجمعات الصناعية إختيار الأراضي المناسبة لإقامة المدن الصناعية عليها وضمان أن تكون موزعة بطريقة متوازنة على جميع الأراضي العراقية ، فضلا عن ذلك تعمل الهيئة كمنسق مع جميع الوزارات ذات الصلة بالاستثمار في المدن الصناعية من أجل تجهيز هذه المدن بالبنى التحتية والخدمات الضرورية لقيامها كتجهيزها بالكهرباء والماء وشبكات الصرف الصحي والمشتقات النفطية والوقود اللازم لعمل المصانع المقامة والآليات المستعملة فيها وغير ذلك من الاحتياجات التي تطلبها الشركات الصناعية كالمواد الأولية المحلية ، بالإضافة الى أن الهيئة تطلع على الخطط والمشاريع والمقترحات والتوصيات التي تضعها وزارة الصناعة لتطوير عمل المناطق والمدن الصناعية ويكون من حق الهيئة إقرارها أو عدم إقرارها وبما تقدمه الهيئة فأنها بذلك تشجع الشركات الصناعية والمستثمرين في مجال الصناعة على الاستثمار في مجال المدن الصناعية وتطويرها^(٢٧) .

في عام ٢٠١١ أصبحت الجهة المسؤولة عن إدارة ومتابعة العمل في المدن الصناعية هي المديرية العامة للتنمية الصناعية وهي إحدى تشكيلات وزارة الصناعة والمعادن واستمرت في الاشراف على مشاريع المدن الصناعية لغاية صدور قانون المدن الصناعية عام ٢٠١٩ إذ أصبحت بموجب هذا القانون هيئة المدن الصناعية هي الهيئة المختصة بذلك ، حيث أسس هذا القانون هيئة أطلق عليها اسم "هيئة المدن الصناعية" وأناط إليها مهمة الأشراف على إقامة المدن الصناعية وتطويرها وإدارتها وذلك من خلال التنسيق والتعاون مع الجهات الرسمية ذات العلاقة ، وقد نصت المادة (١/ الفقرة سابعاً) من قانون المدن على تعريف الهيئة بقوله " هو تشكيل يؤسس ويطور ويدير ويشرف على المدن الصناعية بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة " .

ويلاحظ على هذا التعريف أنه جعل إلتزامات الهيئة تتمثل بالتأسيس والتطوير والإدارة والإشراف ، ونرى المشرع لم يكن موفقا في صياغة هذا التعريف والذي يؤخذ عليه أنه خلق حالة من تداخل الإلتزامات والإختصاصات ، ذلك أنه سبق وان عرف المطور بأنه من يقوم بتطوير المدينة الصناعية^(٢٨) ، وعرف مدير المدينة الصناعية بأنه من يقوم بإدارة المدينة الصناعية^(٢٩)، ثم قرر في الفقرة (٧) من نفس المادة أن الهيئة هي التي تطور وتدير المدينة الصناعية ، لذا نرى أنه كان من الاجدر بالمشرع بأن يكتفي بجعل هيئة المدن الصناعية هي الجهة المشرفة على تطوير وإدارة المدن الصناعية لمنع تداخل الإختصاصات .

أن هيئة المدن الصناعية في العراق مرتبطة بوزارة الصناعة والمعادن كسابقاتها إلا أنها مستقلة ماديا وإداريا وشخصيتها القانونية تمثل من خلال رئيسها والذي يشترط فيه أن يكون حائوا على مواصفات معينة منها أن يكون متحصلا على شهادة البكالوريوس ولديه خبرة لا تقل عن عشرون سنة في أحد المجالات ذات العلاقة كالمحاسبة أو القانون أو الهندسة أو الإدارة^(٣٠) .

ويكون لهيئة المدن الصناعية مجلس إدارة يرأسه وزير الصناعة والمعادن ويضم المجلس بالإضافة الى رئيس الهيئة أيضا مدير دائرة التنمية الصناعية وعدد من ممثلي الوزارات^(٣١)، وممثلي إتحادي الصناعات والغرف التجارية ورجال الاعمال ، ويكون من أبرز مهامه هو وضع الخطط الخاصة بإنشاء وتأسيس وتطوير وإدارة المدن الصناعية فضلا عن الإشراف على تنفيذها ، ويكون للمجلس أن يتابع عمل الهيئة ويقيم عملها .

أما مصادر الإستقلال المالي للهيئة فيأتي من ثلاث قنوات ، وهذه القنوات هي :ما تخصصه الحكومة في الموازنة الحكومية العامة من مبالغ لسد حاجة الهيئة وتكون ضمن الموازنة العامة السنوية لوزارة الصناعة والمعادن ، والقناة الثانية تأتي مما تمتلكه الهيئة من هبات أو تبرعات أو منح من داخل العراق أو خارجه ووفقا للقانون ، وتتمثل القناة الاخيرة لتمويل الهيئة بالاموال التي تتحصل عليها الهيئة من أعمالها وحسب ما مرسوم قانونا^(٣٢)، وتلتزم بمعايير المحاسبة والافصاح المالي المتعارف عليها، وتخضع حساباتها الى تدقيق و رقابة ديوان الرقابة المالية الإتحادي.

ثانيا / الهيئة المتعاقدة مع المطور في الأردن

أول جهة متخصصة بالإشراف على تطوير المدن الصناعية والتعاقد مع المطور في الأردن هي مؤسسة المدن الصناعية التي تم إستحداثها بموجب قانون مؤسسة المدن الصناعية لعام ١٩٨٠ والذي تم إلغائه بموجب القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٨٥ ، الذي نص في المادة (٣) منه على " يؤسس في المملكة بموجب احكام هذا القانون مؤسسة تسمى (مؤسسة المدن الصناعية الاردنية) يكون لها شخصية معنوية واستقلال مالي^(٣٣) واداري^(٣٤)، ولها بهذه الصفة ممارسة الصلاحيات المنصوص عليها في هذا القانون والانظمة الصادرة بمقتضاه ان تقاضي وتقاضي وأن تنيب عنها في الاجراءات القانونية والقضائية المتعلقة بها النائب العام أو اي محام توكله لهذه الغاية"، وقد ورد في المادة (٦) أن المؤسسة تهدف الى " أ - دراسة وتخطيط وانشاء وإدارة جميع المدن الصناعية في المملكة. ب- تشجيع انشاء المشاريع الصناعية في المدن الصناعية في مختلف مناطق المملكة. ج- تشجيع انتقال المشاريع الصناعية القائمة الى المدن الصناعية. د- تشجيع توزيع الصناعات على مختلف مناطق المملكة. هـ- العمل على تطوير وتكامل الصناعات في المدن الصناعية وتذليل أية صعوبات تعترض ذلك." إلا أن هذه المادة تم تعديلها لمرتين ، المرة الاولى بموجب التعديل المرقم (٧٤) لسنة ٢٠٠٣ الذي نصت المادة (٤) منه على " يلغى نص المادة (٦) من القانون الاصلي ويستعاض عنه بالنص التالي:- المادة ٦- تهدف المؤسسة الى دراسة وتخطيط وانشاء وإدارة المدن الصناعية في المملكة وفقاً لأحكام هذا القانون."، أما المرة الثانية التي تم تعديل نص المادة بموجبه فهو بموجب قانون التعديل الثاني لقانون مؤسسة المدن الصناعية المرقم (٣٣) لسنة ٢٠٠٧ في مادته (٣) التي جاء فيها " يلغى نص المادة (٦) من القانون الاصلي ويستعاض عنه بالنص التالي:- المادة ٦- أ- تهدف المؤسسة الى دراسة وتخطيط وانشاء وإدارة المدن الصناعية في المملكة وفقاً لأحكام هذا القانون. ب- تشجيع انشاء المشاريع الصناعية في المدن الصناعية وتوزيعها على مختلف مناطق المملكة "

ومن خلال النصوص أعلاه يتضح أن المشرع الأردني وعلى الرغم من تعديله المستمر للمادة (٦) من القانون قد أصر على إبقاء النص الذي يؤكد أن المؤسسة تتولى مسألة دراسة وتخطيط وانشاء وإدارة المدن الصناعية ، ونرى أن توجه المشرع الأردني بجعل الهيئة المتعاقدة مع المطور تنحصر مهامها بالتخطيط والدراسة و الإشراف و ترك مهمة التطوير لمطور المدينة هو توجه صحيح ويتفق مع المهام الفعلية لأطراف العقد .

أستمرت مؤسسة المدن الصناعية بعملها كجهة حكومية مشرفة على عمل المطورين ، وتبرم عقود التطوير مع المطورين بشأن إنشاء وإدارة المدن الصناعية حوالي ٢٨ سنة (للفترة من ١٩٨٠ - ٢٠٠٨) وحتى صدور قانون المناطق التنموية والمناطق الحرة، إذ تم بموجبه تحويل مؤسسة المدن الصناعية الاردنية الى شركة مساهمة خاصة وعدها مطورا للمدن الصناعية^(٣٥)، وأيضا تم اعتبار المدن الصناعية مناطق تنموية^(٣٦) خاضعة لقانون المناطق التنموية^(٣٧)، وذلك بعد إلغاء قانون مؤسسة المدن الصناعية ، وأصبح بموجب هذا القانون الجهة التي تتعاقد مع المطور وتشرف على عمله هي هيئة المناطق التنموية والمناطق الحرة وهي هيئة مستقلة ماليا وإداريا^(٣٨)، إذ نصت المادة(٧/هـ) على مهام هيئة المناطق

التنمية وهي " الإشراف على تنفيذ المطورين الرئيسيين لالتزاماتهم بتطوير وإدارة المناطق التنموية والمناطق الحرة ومتابعة تنفيذ الخطط والبرامج اللازمة لهذه الغاية " .

في عام ٢٠١٤ تم إصدار قانون الاستثمار الأردني رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٤ والغي بموجبه قانون المناطق التنموية والمناطق الحرة رقم ٢ لسنة ٢٠٠٨^(٣٩)، وتأسس بموجب هذا القانون هيئة تسمى هيئة الاستثمار حيث جاء في المادة (٢٠) منه " أ- تنشأ هيئة تسمى (هيئة الاستثمار) تتمتع بشخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري ولها بهذه الصفة تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة والقيام بجميع التصرفات القانونية اللازمة لتحقيق اهدافها بما في ذلك ابرام العقود وقبول المساعدات والهبات والتبرعات ولها حق التقاضي وان تنيب عنها في الاجراءات القضائية المحامي العام المدني او اي محام اخر توكله لهذه الغاية" ، وبهذا أصبحت الجهة المسؤولة عن إبرام عقد التطوير مع المطور هي هيئة الاستثمار . وقد صدر مؤخرا قانون البيئة الاستثمارية رقم (٢١) لسنة ٢٠٢٢ الذي أصبحت بموجبه الجهة المختصة بالإشراف والتعاقد مع المطور هي وزارة الاستثمار ، إذ نصت المادة الثانية منه على " اتفاقية التطوير: اتفاقية تبرم بين الوزارة والمطور الرئيسي لإدارة المنطقة وتطويرها وفقا لأحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه " .

نجد أن هذه المادة قد أكدت على أن مهمة وزارة الاستثمار في الاردن فيما يخص تطوير المدن الصناعية ، هي جهة التعاقد مع المطور لإدارة المنطقة التنموية (المدينة الصناعية) وتطويرها ، و فضلا عما جاء في سياق هذه المادة ، فقد جاء في المادة (٧) الفقرة ب " تتولى الوزارة في سبيل ...٧- الإشراف على المناطق التنموية وتنظيم عملها" ، وهو ما يعكس ثبات المشرع الاردني على توجهه الذي أشرنا له سابقا، وهو ما ندعو المشرع العراقي الى تبنيه في تعديل قانون المدن الصناعية وتأسيسا على ذلك نقترح أن يكون تعريف هيئة المدن الصناعية بالشكل الآتي "هيئة المدن الصناعية : تشكيل غرضه دراسة وتخطيط تأسيس المدن الصناعية والإشراف على عمل المطورين ومديري المدن الصناعية ومتابعة تنفيذ التزاماتهم وفقا لعقد التطوير " .

وبعد أن استعرضنا بعض المفاهيم الخاصة بعقد التطوير وأطرافه التي ارتأينا ضرورة ذكرها و مناقشتها ، نتناول التزامات وحقوق أطراف هذا العقد من خلال المبحثين التاليين :

المبحث الاول

المركز القانوني للهيئة المتعاقدة مع المطور

في العراق تمثل هيئة المدن الصناعية جهة التعاقد الحكومية التي تبرم إتفاقية التطوير مع المطور ، أما الأردن فإن الجهة المختصة كما ذكرنا سابقا هي وزارة الاستثمار ، أن الهيئة المتعاقدة تلعب دورا أساسيا في نجاح عملية تطوير المدن الصناعية بالإستناد الى ما تقوم به من مهام وما تقدمه من تسهيلات للمطور لضمان نجاح إتفاقية التطوير ، وفي مقابل ذلك وبالنظر لدورها الذي تلعبه فقد منحها المشرع جملة من الصلاحيات والمزايا ، وسوف نتناول بيان واجبات الهيئة المتعاقدة في المطلب الاول أما المطلب الثاني فسوف نخصه لبيان صلاحيات الهيئة .

المطلب الاول

التزامات الهيئة المتعاقدة

في سبيل إنجاح الخطة الاستراتيجية والتنموية في مجال إقامة وتطوير المدن الصناعية يناط بهيئة المدن الصناعية مجموعة من الإلتزامات ، منها التزامات عامة تتعلق بصفتها الحكومية كهيئة تتولى الإشراف وتنفيذ خطة إقامة وتطوير المدن الصناعية ، ومنها إلتزامات خاصة تتعلق بدورها كطرف من أطراف عقد تطوير المدينة الصناعية ، وسوف نتناول كلا منها في فرع مستقل .

الفرع الاول

الإلتزامات العامة

تنهض هيئة المدن الصناعية بالالتزامات عامة تتمثل بالمهام المسندة إليها بموجب القانون باعتبارها جهة حكومية مستقلة تتولى مسألة الإشراف على تنفيذ أحد المشاريع الإقتصادية الإستراتيجية للدولة وهو تطوير المدن الصناعية، ومن هذه الإلتزامات .

١- متابعة تنفيذ الإستراتيجية الوطنية لتنمية المدن الصناعية ، فيقع على عاتق الهيئة مهمة تنظيم عملية تأسيس المدن الصناعية وإدارتها وتطويرها ، فضلا عن ذلك لضمان نجاح هذه الإستراتيجية فأن الهيئة تعمل على نشر التوعية بأهمية المدن الصناعية في تدعيم الاقتصاد الوطني سواء ما كان منها قائما أو ما سيتم إقامته مستقبلا ، وأن هذه الإستراتيجية يتولى وضعها مجلس إدارة المدن الصناعية ، إذ يعمل المجلس على رسم إستراتيجية وطنية لإقامة وإدارة وتطوير المدن الصناعية، وتعرض على مجلس الوزراء لغرض المصادقة عليها فأن صادق عليها المجلس يتم تنفيذها تحت إشراف مجلس إدارة الهيئة^(٤٠)

٢- في سبيل تحقيق وتنفيذ إستراتيجية تنمية المدن الصناعية تعمل الهيئة على إقتراح مشاريع إنشاء أو تطوير المدن الصناعية والتي يجب أن تكون موزعة على المساحة الجغرافية للبلد (الخارطة الإستثمارية)، بما في ذلك المشاريع الصناعية المشتركة مع القطاع الخاص^(٤١)، وفي هذه الحالة فأنها تقوم بإجراء دراسات الجدوى الإقتصادية أو الفنية أو الإشراف على اكمالها .

٣- تعمل الهيئة على تنفيذ خطط تطوير المدن الصناعية التي تم إختيارها لتشمل إستراتيجية التطوير ، و في سبيل ذلك تقوم الهيئة بالتنسيق مع الجهات الحكومية ذات العلاقة لإنشاء المدن الصناعية إذ تتواصل الهيئة من خلال أقسامها مع الجهات المختصة لغرض توفير الأراضي اللازم تخصيصها لإقامة المدينة الصناعية ويشترط أن تستلم الأراضي وتسلمها الى المطور خالية من الشواغل المادية والقانونية .

٤- يجب على الهيئة القيام بالفعاليات التي تضمن نجاح الخطة الإستراتيجية الخاصة بتنمية المدن الصناعية كالإشراف على مديري ومطوري المدن الصناعية وتقديم الدعم اللازم لهم وتقييم أدائهم بصورة دورية إذ يجب على الهيئة المختصة تسهيل الإجراءات والابتعاد عن سلسلة الاجراءات الروتينية والعمل على إزالة العوائق التي تعترض مباشرة المطور لنشاطه الإستثماري^(٤٢)، فضلا عن دعم المطورين والمستثمرين من خلال قنوات تقديم خدمات ما قبل الاستثمار وما بعده كإعداد وتحديث الأدلة الإسترشادية للمستثمرين قبل إبرام العقد وخدمات النافذة الواحدة وخدمات الموافقة الواحدة^(٤٣) ، كما أن الهيئة تعمل على تقييم إداءها ونشاطاتها من خلال مجلس إدارتها الذي يناقش خطة عملها ويحدد أولويات إنشاء المدن الصناعية .

٥- تعمل الهيئة على تطوير عملها وتوسعته والاستفادة من تجارب الدول الرائدة الاخرى من خلال تعاونها مع المؤسسات المماثلة لها في الدول الاخرى ، بالاضافة الى الترويج والاعلان عن الفرص الإستثمارية في المدن الصناعية ويجب أن توفر كل البيانات اللازمة للمستثمرين الراغبين في الاستثمار بالتطوير من خلال تهيئة ملف العرض الإستثماري الخاص بإنشاء وتطوير المدينة^(٤٤) .

٦- إختيار المطور المناسب، إذ تعمل الهيئة المتعاقدة على تحري الصواب عند إختيار المطور الرئيسي للمدينة وذلك يكون بتوافر الشروط التي تضعها وسبق لنا أن ذكرنا أهمها وبناءا على تقديمه طلب للهيئة، ومن الجدير بالذكر أن الطلب الذي يقدمه المطور قد يكون بناءا عن إعلان سابق للهيئة (إعلان عن عطاء أو اعلان فرصة استثمارية)، أو يكون بناءا على عرض يتقدم به المطور الى الهيئة لإقامة المدينة الصناعية ، ويجب أن تتخذ الهيئة كل الاحتياطات اللازمة للتأكد من الملاءة المالية والخبرة الفنية للمطور الرئيسي .

٧- على الهيئة عند تلقيها طلب إنشاء المدينة الصناعية (من المطور) أو عندما تقرر هي إقامة المدينة أن تتأكد من توافر خصائص معينة أهمها أن يكون المشروع ذو أهمية إقتصادية كبيرة للمنطقة الجغرافية التي سيقام فيها من حيث توفيره فرص عمل للأفراد^(٤٥)، وتوفيره للمنتجات بما يحقق الإكتفاء الوطني والتنمية الإجتماعية والإقتصادية للمنطقة^(٤٦) .

٨- على الهيئة أيضا أن تدرس الآثار البيئية المحتملة للمدينة الصناعية والآلية المقترحة لمعالجة التلوث أو النفايات وكيفية التخلص منها^(٤٧)، وإمكانية وصول خدمات البنى التحتية كالكهرباء والماء والمجاري وشبكات الصرف والانترنت وتكلفة إيصالها .

٩- يجب على الهيئة أن تتأكد من ملائمة الأرض المخصصة من أجل التوطين الصناعي^(٤٨) من حيث المساحة ونوعية الاراضي، إذ لا يجوز تخصيص أراض دينية أو تاريخية أو آثارية^(٤٩)، أو حتى أراض زراعية لأغراض صناعية، ولا يجوز إقامة المدن الصناعية قرب المناطق السكنية لإحتمالية وصول المخلفات عن طريق الرياح، إذ يجب أن تكون المدن الصناعية عكس اتجاه الرياح السائدة على المدن السكنية^(٥٠)، وعلى كل حال سواء أكان إختيار الموقع كان بمبادرة من الهيئة أو بطلب من المطور فأن خطوات إختيار الموقع تتخلص بالآتي:

- ١- إقتراح الموقع
- ٢- الإستطلاع وإعداد دراسة جدوى أولية
- ٣- الدراسة التفصيلية للموقع المقترح
- ٤- التقييم وإتخاذ القرار^(٥١)

وعادة يكون إختيار الموقع الجغرافي المناسب لإنشاء المدينة الصناعية بالإعتماد على مجموعة من المعايير^(٥٢) منها مدى قربها من وسائل النقل وطرق المواصلات كذلك يفضل أن تكون قريبة من مراكز التسويق الوطنية والدولية وهذا لتسهيل نقل منتجات المدينة الصناعية لغرض تسويقها عن طريق هذه الأسواق، ويضيف البعض أنه يشترط في الموقع أن يتصف بالاستقرار الجيولوجي وان تكون بعيدة عن مناطق الزلازل أو السيول^(٥٣) وإلا تكون ذات تربة طينية أو تربة ملوثة بالمخلفات أو سبق إستخدامها للظمر الصحي، يضاف لما ذكر أن يكون الموقع المقترح بعيدا عن التجمعات السكانية إلا أننا رأينا بعض الدول تفضل قرب المجمعات السكنية من المدن الصناعية لتسهيل عملية الحصول على الأيدي العاملة.

الفرع الثاني

الإلتزامات الخاصة

ترتبط الهيئة بالمطور بعقد تطوير المدينة الصناعية، ويقع على عاتق الهيئة بموجب هذا العقد القيام بمجموعة من الإلتزامات المفروضة سواء بموجب الإتفاق أو بموجب القانون واللائحة الصادرة بموجبه، وقد يكون بعض هذه الإلتزامات سابقة على إبرام العقد وممهدة له وقد يكون بعضها لاحق لإبرام العقد وناتج عنه، وسنورد أهمها فيما يلي :-

١- تلقي طلب إنشاء أو تطوير المدينة الصناعية من المستثمر وهو ما يطلق عليه بالعرض الإستثماري، إذ يتم التعامل مع هذا الطلب من خلال أقسام الهيئة التي تتلقى الطلب وتعمل على دراسته، ويتولى قسم الإستثمار في الهيئة بتحليل ودراسة العرض أو الفرصة الإستثمارية التي يقدمها المطور سواء أكان أجنبي أو وطني لإنشاء أو تصميم أو تطوير المدينة الصناعية^(٥٤)، وعادة ما يكون العرض مشفوعا بعدة وثائق كدراسة الجدوى الفنية والاقتصادية والتصاميم الفنية التي يهدف منها إنشاء مدن صناعية تنموية، إذ تعمل الهيئة من خلال قسم الشؤون الفنية والهندسية لديها بدراسة وتحليل البيانات الواردة في الوثائق والدراسات الفنية والهندسية سواء أكانت معمارية أو مدنية أو كهربائية أو ميكانيكية والمتعلقة بأعمال إنشاء المدن الصناعية ودراسة مدى ملائمتها للشروط البيئية المطلوبة في المواقع المخطط إقامة المدن عليها، وذلك حماية للبيئة وتطبيقا لسياسة الاقتصاد الأخضر وضمان سلامة الافراد وصحتهم^(٥٥).

كذلك تعمل الهيئة على دراسة وتحليل التصاميم المقدمة من المطور لإنشاء المدينة، إضافة الى البحث في مدى مطابقة مواصفات الموقع الجغرافي للمتطلبات والأشترطات الوظيفية والتشغيلية للمدن الصناعية المراد إنشاؤها.

ومن الجدير بالذكر أنه بعد إبرام عقد التطوير تعمل الهيئة من خلال قسم الشؤون الفنية والهندسية بتوثيق وحفظ أوليات التصاميم والمخططات والدراسات الفنية والاقتصادية التي قدمها المطور في كافة مراحل تنفيذ العقد وإكمال العمل.

٢- تعمل الهيئة على التنسيق مع الجهات الحكومية المعنية من أجل تقديم خدمات البنى التحتية أو الجهات المسؤولة عن تسليم الارض خالية من الشواغل، وقد أكد القانون على هذا الإلتزام، وذلك بالنص على " تتولى الهيئة المهام الآتية:رابعاً: التنسيق مع الجهات الحكومية ذات العلاقة لإنشاء المدن الصناعية بشرط تسليم الارض خالية من الشواغل"^(٥٦)، وتعمل الهيئة على مفاحة الجهات الحكومية ذات العلاقة

من أجل الحصول على الموافقات القانونية والاصولية اللازمة لإنشاء المدن الصناعية^(٥٧) ، كذلك تعمل الهيئة على التواصل مع الجهات الحكومية الداعمة للإستثمار لغرض مفتحها بتقديم الدعم اللازم للمطور^(٥٨)

٣- تلتزم الهيئة في تنفيذها لعقد التطوير ، بالا تقوم الهيئة بالتمييز في المعاملة بين المطور العراقي للمدينة الصناعية وبين المطور الاجنبي لها إذ تلتزم الهيئة المتعاقدة بهذا الالتزام كنوع من الإمتيازات التي تقدم للإستثمار الأجنبي سواء المباشر أو غير المباشر^(٥٩)، فضلا عن ذلك تلتزم الهيئة بتقديم كل التسهيلات اللازمة للمطور كي يتمكن من الحصول الإمتيازات والإعفاءات الممنوحة له بموجب القوانين ذات العلاقة كقانون الإستثمار وقانون المدن الصناعية .

٤- تلتزم الهيئة بحماية الممتلكات الخاصة والإستثمارات والاصول الثابتة ذات العلاقة بالإستثمار في تطوير المدينة الصناعية، وتعزيز المنافسة بين المطورين^(٦٠) ، أن حماية ممتلكات المطورين وإستثماراتهم ضمن المدينة الصناعية لا يعني عدم الاهتمام بحقوق المستهلك ، بل على العكس من ذلك فقد وضع المشرع على الهيئة التزام ضمان حماية المستهلك ومنع الإحتكار^(٦١).

٥- إلتزام الهيئة بمنح إجازة المدن الصناعية ، إذ تستلم الهيئة طلب منح الإجازة من المطور من خلال البريد الإلكتروني وتعمل على تسجيله ودرسته والتحقق من توفر شروط منح الإجازة وفقا لما ورد في القوانين ذات العلاقة، أما فيما يتعلق بالقانون الاردني فقد سبق أن أشرنا الى ان المشرع قد نظم إجراءات طلب الرخص^(٦٢) أو الإجازات أو الموافقة والتي تتم عن طريق خدمة النافذة الإستثمارية الشاملة^(٦٣)، إذ يستطيع أي مستثمر التقديم على أي رخصة وحسب نوع النشاط الصناعي الذي يبغى ممارسته وفقا للإشترطات الواردة في قانون البيئة الإستثمارية .

وقد تناول المشرع العراقي مسألة منح إجازة المدن الصناعية في أكثر من مادة ضمن قانون المدن والنظام الداخلي للهيئة ، وعلى الرغم من ذلك فقد سجلنا عدة ملاحظات بشأن هذا الواجب نوردها فيما يلي :

١- حصر المشرع العراقي منح إجازة المدن الصناعية بيد الهيئة إذ أصبح للأخيرة في حال إستيثاقها من توفر الشروط والمتطلبات اللازمة لدى المطور أن تمنحه إجازة إنشاء وتطوير أو تشغيل المدينة الصناعية حيث نص قانون المدن على أن "تمنح الهيئة إجازة المدن لإنشاء أو تطوير أو تشغيل مدينة صناعية" ^(٦٤) ، وينبغي أن تبت الهيئة بالطلب المقدم للحصول على إجازة خلال ثلاثون يوما من تاريخ تقديمه ، وقد جاء في متن الفقرة ثانيا من المادة العاشرة من القانون حكم (عدم الرد على الطلب) بنصها على " يعد عدم الرد على الطلب خلال المدة المنصوص عليها في البند (أولا) من هذه المادة مقبولا " ويبدو أن المشرع لم ينتبه الى الصياغة التي وردت بها المادة التي غيرت المعنى بجعله خلاف مقصد المشرع فكلمة " مقبولا" قد تبدو لقارئ النص أنها عائدة على (عدم الرد) إذ جاء النص بقوله (يعد عدم الرد..... مقبولا) ، في حين أن المشرع قصد من النص القانوني الوارد أن (يعد عدم الرد على الطلب قبولا للطلب) لذا ندعوا المشرع الى إعادة صياغة المادة لتكون بالشكل الآتي (يعد عدم الرد على الطلب خلال المدة المنصوص عليها في البند (أولا) من هذه المادة قبولا للطلب) .

٢- أن قسم النافذة الواحدة وهو أحد أقسام الهيئة يقوم بإستلام طلبات الحصول على إجازة المدن الصناعية ويعمل على دراستها وتدقيقها تدقيقا أوليا ، و يشترط أن يكون الطلب المقدم مستكمل لكل البيانات والوثائق المطلوبة بموجب نظام وقانون الإستثمار^(٦٥)، وبعد إكمال عملية تدقيقه من قسم النافذة الواحدة يحال الطلب الى قسم الإستثمار في الهيئة والذي يجب عليه أن يتحقق بصورة نهائية من توافر شروط منح الإجازة^(٦٦) ، ويفترض أن قسم الإستثمار يؤدي هذه المهمة من خلال شعبة منح الإجازة التابعة له فوفقا لما جاء في النظام الداخلي لتشكيلات هيئة المدن الصناعية في المادة (٢) "أولا : يتولى قسم الإستثمار المهام الآتية: أ...د.منح إجازة إنشاء أو تطوير المدن الصناعية بعد التحقق من شروط منح الإجازة بموافقة رئيس الهيئة " وبحسب ما أشار له النظام الداخلي في المادة (٢/ الفقرة ثانيا) " يمارس القسم مهامه من خلال الشعب الآتية : أ. تحليل العروض الإستثمارية ، ب.دراسة الجدوى ، ج. منح الإجازة " .

وقد حاولنا الولوج الى **شعبة منح الاجازة** من خلال النافذة الالكترونية لغرض الحصول على التعليمات التي تحدد شروط منح اجازة المدن الصناعية ، ولكننا فوجئنا بأن الموقع الرسمي لهيئة المدن الصناعية في العراق يظهر تكون قسم الاستثمار المشار اليه في المادة (٢) يتكون من شعبتين فقط هما (أ- تحليل الفرص الإستثمارية ب- شؤون الإستثمار المحلي والأجنبي) ، دون أن ينشر تعديل للنظام الداخلي وهذا يعد خلافا واضحا ينبغي من الجهات القانونية والإدارية تلافيه لأنه سيؤدي الى إرباك المستثمرين خاصة الأجانب منهم الذين يرومون التقديم على اجازة المدن الصناعية من خلال خدمة النافذة الالكترونية والبريد الإلكتروني^(٦٧).

٤- ورد في المادة (١٢/ ثانيا وثالثا) من القانون "... تزويد المشمولين بأحكام المادة (٣/أولا) من هذا القانون والحاصلين على اجازة التنمية الصناعية الاتحادية ... " وبالرجوع الى نص المادة المذكورة نجد انها تنص على "أولاً: تسري احكام هذا القانون على : أ. المدن والمناطق الصناعية والانشطة الاقتصادية القائمة او قيد التشييد. ب. المدن الصناعية والانشطة الصناعية التي تنشأ حديثاً" ، ويبدو أن المشرع وقع مرة أخرى في فخ الصياغة غير المنضبطة حيث أن المادة (١٢) أشارت الى أشخاص بقولها (من) وهي أداة وصل تدل على الاشخاص وما ذكر في المادة (٣/أولا) أماكن وليس أشخاص ولذا ندعو المشرع الى تعديل نص المادة (١٢) بفقرتها ثانيا وثالثا ليكون بالشكل الاتي (تزويد المستثمرين في الأماكن المشمولة بأحكام المادة (٣/أولا) من هذا القانون والحاصلين على اجازة التنمية الصناعية الاتحادية ..).

و تأسيسا على نص المادة (١٢/ ثانيا وثالثا) وحيث أن المستثمر في المدينة الصناعية لا بد أن يكون حاصلًا على اجازة التنمية الصناعية والتي تمنح إستنادا الى المادة (٧) من قانون الاستثمار الصناعي رقم ٢٠ لسنة ١٩٩٨، وأن الشروط المطلوبة لمنح هذه الاجازة كالاتي :

" يشترط في الشخص الطبيعي الذي يتقدم بطلب الحصول على اجازة تأسيس أو تملك مشروع صناعي أن يكون:

- ١- عراقي الجنسية.
 - ٢- اكمل الثامنة عشرة من العمر باستثناء من انتقلت ملكية المشروع اليه ارثاً.
 - ٣- غير ممنوع من تملك مشروع.
 - ٤- يتعهد مقدم الطلب بكونه غير موظف في الدوائر الحكومية.
 - ٥- الاجازة تكون نافذة لمدة سنتين اذا لم يتم تقديم اي اجراء على معاملة اكمال تأسيس مشروع صناعي.
 - ٦- يجب عدم تغيير رقم الهاتف الذي اعتمده المواطن في التقديم على الخدمة.
 - ٧- الموافقة على المشروع يصل إلكترونيا للمواطن من خلال حسابه بصيغة (pdf)
 - ٨- يتطلب من المواطن الحضور مرتين لدفع رسوم الخدمة ولأخذ بصمة التحقق^(٦٨)
- ويجب على مقدم الطلب أن يقوم بإنشاء حساب على منصة أور الحكومية الالكترونية كمتطلب لإتمام إجراءات الحصول على الاجازة ، كذلك لا بد من حصول المستثمر على موافقة أولية من قبل مديرية التنمية الصناعية على إصدار اجازة تأسيس مشروع صناعي وهذه الخدمة أيضا يمكن الحصول عليها إلكترونيا من خلال رابط منشور على موقع منصة أور.
- أضف لذلك ينبغي على المستثمر أن لم يكن قادرا على الحضور بنفسه أن يقدم كتاب (تحويل) يفوض فيه من يراه مناسباً لتقديم الطلب سواء أكان مدير مفوض أو وكيل أو محامي.
- ويجب على المستثمر الحصول على موافقات التصاريح الامنية في حالة كون نوع الصناعة كيميائية ، فضلا عن تقديم دراسة فنية واقتصادية^(٦٩).

وعلى اعتبار أن عملية تطوير المدينة الصناعية هي عملية إستثمارية، لذلك نرى أن شروط منح اجازة المدن الصناعية المطلوبة هي ذاتها الشروط المنصوص عليها لمنح اجازة الاستثمار وأن منح الاجازة الاستثمارية وفقا لقانون الاستثمار يستدعي من المستثمر (المطور) أن يقوم بعدة خطوات نصت عليها المادة التاسعة عشر من القانون في فقرتها الثانية التي جاء فيها " تمنح الهيئة اجازة استثمار لإنشاء المشروع بناءً على طلب يقدم اليها من المستثمر ويشمل الطلب الذي يتقدم به المستثمر ما يأتي:

أ- استمارة الطلب المعدة من الهيئة.

- ب - خطة تمويل المشروع مقترنة بضمان جهة التمويل من مؤسسة مالية معتمدة.
- ج - المشاريع التي قام بها المستثمر أو شركاؤه في العراق أو خارجه والجهات الساندة له في تنفيذه.
- د - تفاصيل المشروع المراد الاستثمار فيه والجدوى الاقتصادية.
- هـ - جدول زمني لإنجاز المشروع^(٧٠).

إذن يشترط القانون على المستثمر تقديم طلب الى الهيئة الوطنية للاستثمار^(٧١) يعلن فيه رغبته عن الإستثمار في العراق ويقدم هذا الطلب أما عن طريق حضور المستثمر أو وكيله القانوني ، ويجب أن يرفق مع الاستمارة خطة تمويل رصينة ومؤيدة بكتاب مصدق من مصرف معتمد يؤيد الإمكانية المادية للمستثمر لانجاز المشروع الصناعي وفقا لجدول مالي محدد ودقيق يؤكد إنجازه ضمن الفترة الزمنية المحددة ، كذلك ينبغي أن يقدم دراسة جدوى فنية واقتصادية أولية للمشروع وعرض فني يبين تفاصيل المشروع المزمع إنشاؤه ، فضلا عن ذلك يجب على المستثمر أن يقدم جدولاً زمنياً يوضح فيه مراحل إنجاز المشروع الزمنية وتطلب الهيئة من المستثمر أن يقدم إضافة الى ما ذكر قائمة تتضمن المشاريع التي أنجزها داخل وخارج العراق سواء أكانت مماثلة أم غير مماثلة .

أن جميع ما ذكر أعلاه سيمكن هيئة الاستثمار من إتخاذ قرارها المناسب بمنح الاجازة أو عدم منحها ، فإذا اقتنعت الهيئة بعد دراستها للطلب وإطلاعها على دراسة الجدوى الفنية والاقتصادية ومراجعة المسائل القانونية المرتبطة بها، وجب عليها مفاتحة الجهات ذات العلاقة لغرض إستحصل موافقتها على المشروع وبعد قيام هذه الجهات بالاطلاع على دراسة الجدوى الاقتصادية والفنية تبدي رأيها لهيئة الإستثمار ،فإن كان الرد إيجابيا ، تقوم الهيئة بمنح الإجازة الإستثمارية للمستثمر^(٧٢) .

ولم يشر المشرع الاردني للشروط المطلوب توافرها في المطور من أجل منح اجازة خاصة بالاستثمار في تطوير المدن الصناعية ، وبالتالي فإن الرخصة المطلوبة هي رخصة إستثمارية تمنح وفقا للشروط والضوابط الواردة في قانون البيئة الإستثمارية^(٧٣) .

إذ قرر المشرع الأردني في المادة (٢٣/ب/٢) أن " ب- تمارس الوزارة داخل حدود المنطقة المهام والصلاحيات التالية :- ٢....- تنظيم المنطقة وفقاً لأحكام هذا الفصل والأنظمة الصادرة لتنفيذه ومنح الرخص التنظيمية والمهنية اللازمة لمن يرغب بممارسة نشاط اقتصاد فيها". وتعمل الوزارة من خلال خدمة النافذة الإستثمارية الشاملة^(٧٤) على منح الرخصة لمن يرغب بها من المؤسسات المسجلة سواء أكانت هي المطور الرئيسي مطور أم المستثمر الصناعي الذي يتعاقد مع المطور للاستثمار في المدينة الصناعية، وبمجرد الحصول على الرخصة يصبح من حق المؤسسة المسجلة ممارسة النشاط الإقتصادي ووفقا لما تم الإتفاق عليه في عقد التطوير^(٧٥) .

وتعد الرخصة الممنوحة من الوزارة وفقا لقانون البيئة الإستثمارية الاردني رخصة مهنة^(٧٦)، وتقيده المؤسسة المسجلة والمرخصة في سجل عام^(٧٧)، وقد وضع القانون قيود على منح الرخصة أو رفضها ، إذ يجب الإيؤدي منح الرخصة الى :

- ١ - تقييد المنافسة.
 - ٢ - دعم أو حماية احتكار أو وضع مهيمن لشخص أو أكثر.
 - ٣ - تقييد حرية النشاط الاقتصادي.
- أن القانون الزم الجهات الرسمية بأن يتم تصنيف الرخص وأن تنشر متطلبات الحصول على كل رخصة على حدا و بشكل واضح ومحدد وعدم جواز تغييرها أو إستراط متطلبات أخرى خلافا للقانون وضرورة تحديد المدة اللازمة لمنحها بشرط عدم تجاوز (١٥) يوم عمل رسمي من تاريخ إستكمال المتطلبات المحددة للحصول على الرخصة ، ويجب أن تحدد في الرخصة المدة التي تكون خلالها نافذة (سنة فأكثر حسب طلب صاحب العلاقة) ، أما إذا تم رفض الرخصة فيجب أن يكون قرار الرفض مسببا^(٧٨)، ونلاحظ أن الأحكام الواردة قد جاءت عامة لتشمل كل أنواع الرخص وهذا ما يؤخذ على المشرع الأردني إذ أن مشروع تطوير المدن الصناعية يعد ذو أهمية كبيرة تتناسب مع حجم النشاط الذي يقوم به المطور ، إذ أنه يقوم بإنشاء وتصميم وتطوير مدينة صناعية بكل مرافقها وتترتب عليه إلتزامات هامة تجاه الهيئة المتعاقدة وتجاه المستثمرين الصناعيين الذين يتعاقد معهم داخل المدينة ، وقد كان المشرع الأردني سابقا يضع تنظيم خاص بمنح الرخصة داخل المدن الصناعية الخاصة^(٧٩) .

المطلب الثاني صلاحيات الهيئة

منح المشرع هيئة أو مؤسسة المدن الصناعية صلاحيات عدة تتناسب مع المهام الموكلة اليها وتسهل عليها تنفيذ التزاماتها التي فرضها عليها القانون .

فقد أعطى المشرع العراقي لهيئة المدن الصناعية صلاحية الإستعانة بأشخاص من ذوي الخبرة في مجال الإستثمار في المدن الصناعية ومتخصصين فيما يتعلق بإدارتها وتطويرها، وأن الإستعانة بهؤلاء الأشخاص تكون على سبيل الإستئناس بأرائهم دون أن تكون هذه الآراء الإستشارية ملزمة للهيئة . كذلك منح المشرع الهيئة صلاحية سحب الاجازة من المطور في حالات معينة كحالة إعلان أفلاسه أو عدم تنفيذه للإلتزامات المفروضة عليه بموجب عقد التطوير خلال سنة واحدة من تاريخ توقيع العقد وبدون أن يقدم عذر مشروع لعدم التنفيذ ، أو في حالة تلكؤ المطور عن التنفيذ الفعلي لعقد التطوير خلال ثلاث سنوات من تاريخ إبرام العقد أي أن المطور بأشر بإجراءات التطوير لكنه لم يكملها وفقا للجدول الزمني المتفق عليه ، كذلك من حق الهيئة أن تسحب الاجازة إذا قدم المطور معلومات مضللة أو قدم بيانات غير حقيقية، أو استخدم أساليب ملتوية وغير قانونية للحصول على منافع أو إمتيازات ، كذلك للهيئة الحق في سحب الاجازة في حال عدم تنفيذ المطور التزامه بتنفيذ عقد التطوير خلال المدد الزمنية المتفق عليها أو وفقا للشروط المثبتة في العقد ، وبطبيعة الحال فإن قرار سحب الاجازة للعمل في المدن الصناعية يترتب عليه عدة آثار قانونية أهمها احتمالية إدراج أسم المطور ضمن القائمة السوداء لفترة محددة أو بصورة دائمية في حال لم يصحح الخطأ الذي ارتكبه ، فضلا عن ذلك فيحق للهيئة مقاضاته وطلب التعويض عن الأضرار التي لحقتها نتيجة تأخر إنجاز التنفيذ .

اما المشرع الأردني فقد رتب أثرا مختلفا في قانون البيئة الاستثمارية إذا ما أخل المطور بتنفيذ إلتزاماته المقررة بموجب إتفاقية التطوير أو بموجب التشريعات المختصة ، بأنه يحق للوزارة إسترداد أراضيها من المطور الرئيسي حتى وأن أنتقلت ملكيتها له بالكامل، دون رضاه جزاءا عن هذا الاخلال ، إذ أن إقامة المدن الصناعية بإعتبارها منطقة تنموية تستلزم توفر أراض مساحتها كبيرة وهذه الأراضي أما أن تكون مملوكة للدولة (الخزانة العامة أو وزارة المالية) أو أن تكون مملوكة للأفراد (ملكية خاصة) سواء أكان المطور هو من يملكها أو كان مستأجرا لها .

وبالطبع فإن سحب الاجازة هو قرار إداري يجوز للمطور أن يعترض عليه وفقا للطرق المنصوص عليها قانونا ومنها اللجوء الى محكمة القضاء الاداري .

وفي حالة مخالفة المطور لأحكام قانون المدن الصناعية تقوم الهيئة بإذاره بضرورة إزالة المخالفة أو إسئاف تنفيذ العقد والمباشرة بتنفيذ المشروع خلال الوقت الذي تحدده الهيئة له أما إذا لم يقم المطور بإزالة المخالفة خلال الفترة المعينة والموضحة من قبل الهيئة فتعمل الاخيرة على توجيه إنذار أخير ونهائي للمطور أمده ثلاثون يوما من تاريخ صدور الإنذار فإن إنقضت هذه المدة ولم يقم المطور بإزالة المخالفة ستعمل الهيئة على فرض غرامة تأخيرية تتلائم مع فترة التأخير بشرط إلا يتجاوز المجموع التراكمي عن (١٠%) من تكلفة مشروع تطوير المدينة الصناعية^(٨٠) .

أما إذا أصر المطور على مخالفته على الرغم من الإجراءات التي إتخذتها الهيئة بحقه فيحق للأخيرة سحب الاجازة بأثر رجعي من تاريخ تحقق مخالفة المطور ، وبما أن سحب الاجازة من تاريخ حدوث المخالفة قد يترتب عليه الأضرار بحقوق للأخرين الذين تعامل معهم المطور وفقا للحقوق الممنوحة له بموجب الاجازة النافذة التي صدرت له قبل سحبها ،فما آثار سحب هذه الاجازة على حقوق الغير ؟ لقد بين القانون أن من حق هؤلاء المطالبين بتعويض عن الأضرار التي لحقتهم نتيجة إرتكاب المطور للمخالفة دون أن يخل ذلك بإي عقوبة تفرض عليه وفقا للقانون .

أما المشرع الأردني فقد تطرق الى مسألة فرض الوزارة غرامة على المطور في حالة عدم قيامه بإنجاز أعمال التطوير في المدينة الصناعية ، وقد حدد المشرع نسبة الغرامة ب (٢%) من قيمة الارض السوقية عن كل سنة تأخير في إنجاز التطوير المتفق عليه وحسب الجدول الزمني المثبت في عقد التطوير^(٨١) .

ويكون للوزارة بعد إستحصال موافقة مجلس الوزراء عند صدور أي إخلال من قبل من قبل المطور الرئيسي أن تسترد أراضيها التي نقلت ملكيتها الى المطور الرئيسي سواء كان نقل الملكية لكل الارض أم لجزء منها^(٨٢).

بموجب قانون البيئة الاستثمارية تمارس وزارة الاستثمار مجموعة من الصلاحيات تضمنتها المادة (٢٣/ب) من القانون ،فقد منح المشرع الاردني الوزارة ممارسة صلاحيات إدارية وقانونية ومالية ، منها صلاحيات المجلس البلدي في المدينة الصناعية وصلاحيات منح الرخص التنظيمية والمهنية لمن يرغب بممارسة نشاط صناعي فيها ، ولها صلاحية تسجيل المؤسسة المسجلة ويجديد تسجيلها أو تعليق التسجيل أو إلغاؤه.

كما أن لها هو بيع أو مصادرة أو تملك أو إتلاف المواد والبضائع التي تخلى عنها أصحابها أو التي لم يطالب بها أحد ، كذلك من أهم الصلاحيات إتخاذ الوسائل اللازمة لحماية البيئة والموارد الطبيعية ومصادر المياه والتنوع الاحيائي.

ويكون لها في سبيل تطوير المدن الصناعية إستملاك الاراضي والعقارات اللازمة لذلك ، ولها مراقبة تطوير المدينة الصناعية ، وإستحصال العوائد والرسوم وأجور الخدمات المقدمة فضلا عن الغرامات المفروضة على المخالفين وفقا للقوانين والتشريعات النافذة.

ومن الجدير بالذكر أن للوزارة الحق بتحويل أي شركة مملوكة للمملكة أو المطور الرئيسي للمدينة الصناعية بأي من صلاحياتها أو مهامها بعد إستحصال موافقة مجلس الوزراء^(٨٣).

المبحث الثاني

إلتزامات وحقوق مطور المدينة الصناعية

عقد تطوير المدينة الصناعية يعد من العقود الإستثمارية والتي يتطلب تنفيذها مهمات ضخمة و رؤوس أموال هائلة وخبرة عملية في مجال الاستثمار الصناعي فضلا عن ذلك ينبغي أن يتوفر الإنضباط في التنفيذ من قبل المستثمر ليتم إنشاء وتشبيد المدينة الصناعية خلال الجدول الزمني المتفق عليه ، وأمام هذه الإلتزامات يتمتع المطور بمجموعة من الحقوق تضمن الحفاظ على مكتسباته الإقتصادية وتحمي أمواله التي وضعها في المشروع الصناعي ، وعليه فسوف نحاول أن نلقي الضوء على إلتزامات مطور المدينة الصناعية في المطلب الاول أما المطلب الثاني فسوف نتطرق فيه الى حقوق المطور .

المطلب الاول

إلتزامات مطور المدينة الصناعية

يقع واجب مهم جدا على عاتق مطور المدينة الصناعية وهذا الواجب يتمثل بضرورة تنفيذ الإلتزامات التي نص عليها قانون المدن الصناعية فضلا عن الإلتزامات القانونية الأخرى التي نصت عليها القوانين الأخرى ذات العلاقة^(٨٤)، و قد يتداخل هذا الواجب في بعض الاحيان مع الواجبات المفروضة على مدير المدينة الصناعية^(٨٥)، ولغرض تسليط الضوء على هذه الإلتزامات وبيان الحدود الفاصلة بينها فسوف نقسم هذا المطلب على فرعين نتناول في الفرع الاول الإلتزامات التي ينبغي على المطور القيام بها وهي إلتزامات سابقة على ممارسة النشاط ، أما الفرع الثاني فسوف نخصه لبحث الإلتزامات اللاحقة على الحصول على إجازة ممارسة النشاط، وحسب التوضيح الآتي:

الفرع الاول

إلتزامات سابقة على ممارسة النشاط

يوجب القانون مجموعة من الإلتزامات التي ينبغي على المطور القيام بها ، ولعل أهمها أن يتخذ المطور شكل قانوني معين رسمه القانون وخط حدوده ، فضلا عن ضرورة تسجيل المطور لدى غرفة الصناعة ، والتسجيل لدى دائرة الضرائب ولدى مؤسسة العمل والضمان الاجتماعي لغرض تفعيل الضمان العمالي للعاملين معه وأخيرا الحصول على إجازة (ترخيص) لممارسه نشاطه الاقتصادي (التطوير) وسوف نتناول كلا منها .

أولا/ توفر الشكل القانوني المناسب

لم ينص المشرع العراقي في قانون المدن الصناعية على هذا الالتزام ، ولكن المشرع الأردني أورد ذلك إذ نصت المادة (٢١) من قانون البيئة الاستثمارية الأردني على " يلتزم المطور الرئيسي باستكمال الإجراءات اللازمة لتسجيله مؤسسة مسجلة في المنطقة وفقاً أحكام هذا الفصل والانظمة الصادرة لتنفيذه." لذا على المطور (المستثمر) للمدينة الصناعية أن يقوم باستكمال الإجراءات المطلوبة لتسجيله كمؤسسة مسجلة^(٨٦) في المنطقة (المدينة الصناعية) ، والتي لا بد منها من أجل ممارسة نشاطه الاقتصادي^(٨٧) ، المستثمر قد يكون شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً ولا بد أن يتخذ هذا الشخص شكلاً قانونياً مناسباً يؤهله للحصول على إجازة الاستثمار والادراج لدى وزارة الاستثمار ، وان هذا الشكل القانوني أما يكون مؤسسة فردية أو شركة أيا كان نوعها، وبالرجوع الى دليل التراخيص للعام (٢٠٢٣) والصادر بموجب المادة ٤٢ من قانون البيئة الاستثمارية رقم (٢١) لسنة ٢٠٢٢^(٨٨) ، نجده نظم خطوات ومتطلبات التسجيل لكل أشكال المؤسسات المسجلة والتي لا تخرج عن أحد الأشكال الآتي:

- ١/ مؤسسة فردية
- ٢/ شركة تضامن أو شركة توصية بسيطة
- ٣/ شركة ذات مسؤولية محدودة
- ٤/ شركة مساهمة عامة أو خاصة
- ٥/ فرع لشركة أجنبية

ثانياً/ تسجيل المؤسسات الفردية والشركات لدى القطاع الصناعي طالما أن الموضوع يتعلق بالحصول على إجازة (رخصة) استثمار في قطاع الصناعة فيجب على المستثمر التسجيل في غرفة الصناعة الأردنية ويكون تحديد الغرفة المختصة على أساس الموقع الجغرافي لمكتب المؤسسة أو الشركة ويتم تحديد ذلك على أساس سند الملكية أو عقد الإيجار المقدم من مفوض المؤسسة أو الشركة المرفق مع الطلب المقدم للغرفة الصناعية والذي يرفق معه أيضاً جميع الوثائق الخاصة بالتسجيل بالسجل التجاري (المؤسسة الفردية) أو دائرة مراقب الشركات (للشركات) والاسم التجاري فضلاً عن وثائق الهوية الشخصية للمفوض . ويتم بعد إكمال الإجراءات تسجيل المؤسسة أو الشركة تسجيلها على شكل مؤسسة صناعية أو مؤسسة حرفية^(٨٩)، وقد ورد هذا الالتزام في دليل التراخيص الأردني الذي أشرنا له سابقاً ، ولم يشر اليه المشرع العراقي ضمن قانون المدن الصناعية .

ثالثاً/ تسجيل المؤسسة الفردية أو الشركة لدى مؤسسة الضمان الإجتماعي يشترط لترخيص المستثمر سواء أكان شخصاً طبيعياً أو إعتبارياً أن يضمن العاملين لديه إجتماعياً من خلال تسجيل مؤسسته لدى مؤسسة الضمان الإجتماعي ، ويكون ذلك بتقديم الطلب الى مؤسسة العمل والضمان الإجتماعي مرفق معه الوثائق المؤيدة لتسجيله في السجل التجاري أو دائرة مراقبة الشركات ، وتجدر الإشارة أنه يجب على المستثمر أن يقدم مبلغ مستقطع مقداره (٢١،٧٥%) من قيمة أجر العامل تتحمل مؤسسة الضمان (١٤،٢٥%) منه في حين يتحمل العامل (٧،٥%)، وبالنسبة للقانون العراقي فإن المستثمر سواء أكان أجنبي أم وطني يخضع للقوانين العراقية ومن ضمنها قانون التقاعد والضمان الإجتماعي رقم (١٨) لسنة ٢٠٢٣ ، الذي يلزم رب العمل أن يسجل العاملين لديه لدى دائرة الضمان الإجتماعي ، والذي اشترط في المادة (٢٠ / أولاً) على "استثناءً من التشريعات النافذة الأخرى لا يتم بيع أو نقل ملكية أو اعطاء السماحات الإجازات المهن أو تسجيلها أو تجديدها أو ايجارها أو اي تصرف قانوني اخر لأي من الشركات أو المعامل أو المصانع أو جهة تستخدم عاملاً أو اكثر الا بعد الحصول على شهادة براءة ذمة من الدائرة."

رابعاً/ حصول المستثمر على رقم ضريبي وفقاً للقانون العراقي يعد هذا الألتزام من البديهيات ، إلا أن لم يشترط ضمن قانون المدن الصناعية، ويشترط القانون الأردني على كل شركة أو مؤسسة عاملة داخل المملكة الحصول على رقم لضريبة الدخل وأياً كان القطاع الذي يعمل به المستثمر صناعياً أو تجارياً أو مهنياً أو حرفياً ،فضلاً عن ذلك فيجب ان يسجل المستثمر لدى دائرة ضريبة المبيعات والهدف من ذلك تسهيل حصول المستثمر على الإعفاءات الممنوحة له بموجب قانون الإستثمار بالإضافة الى دفع المستحقات الضريبية وفقاً لما نص عليه القانون ،

ويلزم المستثمر تقديم مجموعة من الوثائق كعقد الضمان الإجتماعي و سند الملكية او عقد الايجار وشهادات الاستيراد وإثبات رواتب العاملين بالإضافة الى رخصة المهن^(٩٠).

خامساً/ الحصول على الموافقات البيئية والموافقات التنظيمية الاخرى يلزم المستثمر وفقاً للقوانين الاردنية عند إختياره للموقع الذي يروم إقامة المشروع الصناعي عليه أن يحصل على جميع الموافقات البيئية اللازمة ، أضف لذلك ضرورة الحصول على الموافقات التنظيمية الاخرى كموافقة إقامة الابنية والإنشاءات للبناء المقترح أو رخصة ترميم لبناء قائم ، كذلك لا بد من الحصول على الرخص القطاعية الاخرى، كذلك الأمر في القانون العراقي الذي أشرت حصول المطور على إجازة المدن الصناعية فضلاً عن ضرورة الحصول على أي نوع آخر بسهولة ويسر .

سادساً/ الحصول على إجازة ممارسة نشاط إقتصادي وبعد تسجيل المؤسسة وحصولها على الاسم التجاري وتغطيتها ضمن مؤسسة الضمان العمالي ومؤسسة الضرائب يستطيع المستثمر التقديم على رخصة إستثمارية يطلق عليها ب " رخصة ممارسة نشاط إقتصادي داخل المناطق التنموية والحرّة"^(٩١) والوثائق المطلوبة للحصول على الرخصة هي :

١ - تفويض خطي مصدق من البنك للشخص المفوض في حال لم يكن مفوض بالسجل.
٢ - بطاقة أحوال مدنية للأردنيين
٣ - جواز سفر لغير الاردنيين
٤ - صورة عن السجل التجاري مصادق عليه بتاريخ حديث (ثلاثة اشهر كحد اقصى) ، و شهادة الاسم التجاري ان وجدت.

٥ - صورة عن العقد الموقع مع مالك حق التصرف في العقار في حال كان مملوك لغير مقدم الطلب.

٦ - صورة عن تسجيل الاموال غير المنقولة و مخطط الأراضي.

٧ - مخطط موقع تنظيمي ساري المفعول

٨ - وإذا كان من يريد الإستثمار في المدينة الصناعية مطور ثانوي أو مستثمر صناعي فيجب أن يجلب معه كتاب التغطية من المطور الرئيسي للمنطقة"^(٩٢)

ويرفق المطور الوثائق أعلاه بطلب الحصول على رخصة تطوير إستثمارية لتطوير المدينة الصناعية إذ يتم دراسة طلبه والاطلاع على الوثائق المرفقة به ومفاتحة الجهات ذات العلاقة لابداء رأيها وطلب المخطط التنظيمي والحصول على الموافقات البيئية اللازمة وطلب إبداء رأي حول حصول المشروع على الرخصة المطلوبة.

وفي العراق فإن هذا الالتزام هو من ضرورات ممارسة النشاط لمطور المدينة الصناعية ولأن عدم توفر الاجازة من شأنه أن يجعل أي نشاط يقوم به المطور غير جائز و مخالف للقانون ، وأولى الخطوات للحصول على الاجازة تكون من خلال التقدم بطلب الحصول عليها ويجب ان يبين في الطلب نوع الاجازة وذلك بذكر الغرض منها فيما إذا كان إنشاء مدينة أو تطوير مدينة قائمة أو تشغيل أو صيانة مدينة صناعية

وأن التقدم بالطلب يكون أمام الجهة المختصة بذلك وهي في العراق هيئة المدن الصناعية^(٩٣)، والتي تتولى دراسة الطلب وتقوم الهيئة بدورها بالتحقق من مدى توافر شروط منح الاجازة من عدمه^(٩٤).

ويتوجب على هيئة المدن الصناعية أن تنتظر في الطلب وان تعلن قرارها بشأنه خلال فترة ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، فإن إنقضت مدة الثلاثين يوماً دون ان ترد الهيئة على الطلب فهذا يعني أن الطلب تم قبوله ، أما إذا بنت الهيئة في الطلب المقدم بصورة سلبية (رفض الطلب) كان لمقدم الطلب أن يعترض أمام القضاء بطريق الطعن بقرار الهيئة وتكون الجهة المختصة بالنظر بهذا الطعن هي محكمة القضاء الإداري على إعتبار أن قرار الهيئة هو قرار إداري^(٩٥).

وعند الموافقة على الطلب يتم منح الاجازة^(٩٦)، أما سحب الاجازة بعد منحها فيكون في حالات محددة حصرتها المادة (١٢) من قانون المدن الصناعية، إذ أوجبت هذه المادة أن تقوم هيئة المدن الصناعية بسحب الاجازة عندما يعلن مدير المدينة أو مطورها إفلاسهما ، وان هذا الامر بديهي ذلك أن من شروط الاستثمار في مشروع المدن الصناعية هو الملاءة المالية للمستثمر لكي يكون قادراً على تنفيذ التزاماته المالية تجاه الجهة التي منحتة الاجازة الاستثمارية، ويعطي القانون الحق للهيئة كذلك بسحب الاجازة في

حالة مضي سنة من تاريخ توقيع العقد مع مدير المدينة أو مطورها دون أن يقوم المدير بالمباشرة بإنشاء المدينة أو لم يباشر المطور بتطويرها دون أن يقدم سببا مشروعاً لهذا التأخير ، إذ ان التأخير من شأنه أن يضيع فرص الاستثمار في المدينة وفضلا عن ضياع ما يمكن ان تحققه من مردود مالي خلال هذه الفترة ، ويفهم من نص الفقرة الثانية من المادة (١٢) أنه إذا كان التأخر في المباشرة بإنشاء أو تطوير المدينة راجع لعذر مشروع فلا يتم سحب الإجازة الاستثمارية.

أن عدم مباشرة المدير أو تلوّؤه بإنشاء المدينة الصناعية بشكل فعلي مدة ٣ سنوات من تاريخ ابرام العقد معه يعد سببا لسحب الإجازة الممنوحة له ، وكذا الحكم فيما يتعلق بالمطور في حالة تلوّؤه أو عدم مباشرته بتطوير المدينة أيا ما كان العذر المقدم منه لتبرير هذا التأخر.

وأیضا من الأسباب التي تؤدي الى أن تقوم الهيئة بسحب الإجازة هو الإدلاء بمعلومات غير صحيحة أو معلومات مضللة أو أن يتم استعمال طرق غير شريفة أو وسائل غير مشروعة ويترتب على ذلك الحصول على إمتيازات أو منافع له .

وقد يكون سحب الإجازة إجراء إداري أخير تقوم به الهيئة كجزاء لعدم الإمتثال للقانون وهذه الحالة كما يفهم من نص (م١٢/خامسا/ب) خاصة بالمطور فقط ، إلا انه لا يوجد ما يمنع من أن يطبق نفس الحكم على مدير المدينة الصناعية عند إخلاله بالعقد ومخالفة القانون، ووفقا لما نصت عليه (م١٢/خامسا)، فإذا قام المطور بأي مخالفة ، يتوجب على الهيئة أن تقوم بتوجيه إنذارا له تطالبه فيه بإزاله ما قام به من مخالفات أو تنذره بضرورة تنفيذ المشروع وحسب الفترة التي تقررها الهيئة ، وكذلك فعل المشرع الأردني إذ أجاز للجهة المانحة للرخصة أن تسحبها أو تلغيها أو تعلقها إذا ارتكب صاحبها مخالفة الأحكام القانونية بشرط أن يتم إخطاره قبلها ويمنح مهلة لتصويب مخالفته أو يقدم الأدلة التي تثبت عدم إرتكابه لهذه المخالفة^(٩٧).

وقد أوجب المشرع العراقي في حالة إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار و لم يقم المطور بإزالة المخالفة خلالها، يوجه له إنذار نهائي من قبل الهيئة يمنح بموجبه أجلا آخر لازالتها وهو مدة ثلاثين يوما تبدأ من تاريخ توجيه الإنذار النهائي .

فإن أصر على الإستمرار بالمخالفة ولم يقم بإزالتها سيكون جزاء ذلك فرض غرامة تأخيرية يتم تقديرها بالاعتماد على مدة التفاوت الزمني ويجب إلا تزيد بكل الاحوال عن (١٠%) عشرة من المائة من كلفة المشروع وأن كان المجموع تراكميا .

أن فرض الغرامة المشار إليها سابقا لا يمنع الهيئة من الذهاب الى أبعد من ذلك فبإمكانها سحب الإجازة إذا وجدت أن الإجراءات السابقة غير مجدية في ردع المطور وإعادته الى جادة الصواب ، ويكون سحب الإجازة من تاريخ تحقق المخالفة ، وقد يؤخذ ذلك على الهيئة إذ ان سحب الإجازة بأثر رجعي من شأنه التأثير على حقوق الغير الذين تعاقد معهم المطور خلال الفترة السابقة (فترة توجيه الانذارات وفرض الغرامة) إذ ان الغير تعامل مع المطور وفقا للوضع الظاهر ويفترض أن ينظر المشرع الى ضرورة حماية حقوق الغير حسن النية وأن إعطاء الغير الحق في مطالبة المطور بالتعويض عن الضرر الذي لحقه نتيجة إرتكاب المخالفة يعد خيارا غير كاف لحفظ حق المتعاقد حسن النية ، ومع ذلك فإن سحب الإجازة المشار اليه في هذه الحالة هو إجراء إختياري يجوز للهيئة اللجوء اليه او عدم ذلك إذ انه يخضع للسلطة التقديرية لها وهذا كله مع عدم الإخلال بالعقوبات الاخرى التي من الممكن إيقاعها بحق المطور . كذلك فإن عدم إلتزام المطور بتنفيذ الإلتزامات المفروضة عليه بموجب العقد سواء ما يتعلق منها بضوابط وشروط العقد أو ما يتعلق بالمدد المنصوص عليها فيه، يعرضه الى سحب الإجازة وفقا للسلطة التقديرية للهيئة .

ويلزم المطور بإتباع إجراءات معينة يفرضها الروتين الإداري وأوردت ضمن الدليل الإسترشادي للمدن الصناعية، إذ من الأمور الإجرائية الإلزامية التي يجب على المطور القيام بها ملء استمارة المعلومات بالبيانات المطلوبة من قبل الهيئة والمدرجة في الملف الإستثماري الخاص بالمشروع المراد تطويره عند الاعلان عن الفرصة الاستثمارية من قبل الهيئة^(٩٨) .

الفرع الثاني

التزامات لاحقة على الحصول على إجازة التطوير

نص الدليل الاسترشادي لهيئة المدن الصناعية على ان يلتزم مطور المدينة الصناعية بعد حصوله على الإجازة الاستثمارية وعند تقديمه العرض الى هيئة المدن الصناعية أن يضمن العرض تفاصيل تجهيز وتركيب وتشغيل وحدات الطاقة الكهربائية التي سيقوم المطور بتنفيذها ويجب ان تكون كافية لسد حاجة المدينة الصناعية ، فضلا عن ضرورة تضمن العرض على كل التفاصيل الخاصة بالإنشاء والخطة المرسومة لإنجاز العمل والفترات الزمنية اللازمة لهذا الانجاز .

جاءت المادة (١٤) من قانون المدن الصناعية بمجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق مطور المدينة ، إذ ان المشرع العراقي أوجب عليه القيام بعدة واجبات قانونية لازمة لحصوله على الإجازة الإستثمارية في المدينة وهذه الالتزامات تتمثل ببدء المباشرة بإقامة المدينة الصناعية والعمل على تشغيلها والالتزام بتطوير ما فيها من أصول ثابتة كالمصانع والورش وغير ذلك لغرض تشجيع الإستثمار فيها سواء أكان إستثمار أجنبي أو وطني ، و وفقا للدليل الاسترشادي فإن إنشاء المدينة الصناعية لا بد أن يكون وفقا للمعايير الدولية الحديثة بكل مرافقها ، وهذه عين الإلتزامات التي فرضها المشرع الاردني^(٩٩) على المطور الرئيسي، إذ فرض على الأخير تطوير وتشغيل المدينة الصناعية ، ومن الجدير بالذكر أن المشرع الأردني جعل إدارة المدينة الصناعية إلزاما يقع على عاتق المطور في حين أن المشرع العراقي جعل هذا الإلتزام واجبا على مدير المدينة الصناعية^(١٠٠).

وفيما يتعلق بتطوير المدينة فلا بد من وضع خطة للتطوير وفق مواصفات فنية معتمدة مع الإلتزام بالمواصفات الواردة في الوثائق الفنية التي تم تثبيتها عند منح الإجازة مع ضرورة تطوير هذه الخطة بصورة مستمرة^(١٠١)، ويجب على المطور في سبيل ذلك أن يوفر التمويل المالي اللازم لغرض تنفيذ الإلتزامه^(١٠٢).

أن التطوير هو الإلتزام الرئيس والأساسي لمطور المدينة الصناعية ومنه أشتق وصف المطور ولا بد ابتداء من أن نحدد ما المقصود بالتطوير في مجال الاستثمار الصناعي إذ نصت المادة (١٠ / ثانيا) من قانون الأستثمار الصناعي للقطاعات الخاص والمختلط رقم (٢٠) لسنة ١٩٩٨ العراقي على " يقصد بالتطوير لاغراض هذا القانون ان تستبدل بمكانن المشروع كلا او جزءا اخرى متطورة او اجراء تطوير على الاجهزة والمعدات القائمة في المشروع لاضافة مكانن واجهزة مع الاراضي والابنية اللازمة لها بغية رفع الكفاءة الانتاجية للعاملين او تحسين وتطوير نوعية المنتجات او اضافة او تحسين المنشآت المدنية ذات العلاقة بالانتاج " كذلك نص نظام تنظيم البيئة الإستثمارية الاردني رقم(٧) لسنة ٢٠٢٣ على " استبدال أي من الموجودات الثابتة بالمشروع كليا أو جزئيا بغيرها جديدة أو متطورة بهدف رفع كفاءة التشغيل بنسبة لا تقل عن (٢٥%) من الطاقة الإنتاجية " .

ولكننا نرى أن هذه النصوص لا تتفق مع المعنى الذي قصده المشرع العراقي والوارد ضمن قانون المدن الصناعية ونميل الى الاعتقاد بأن المعنى المقصود هو أوسع مما ذكر أعلاه ، وتعليقنا لذلك أن المشرع أسند الى المطور مهمة الإنشاء ابتداء بمعنى أن المطور مهمته أن يقيم المدينة الصناعية ابتداء ، منذ لحظة إنشائها وما يسبق ذلك من وضع التصاميم وتجهيز المدينة بالبنى التحتية ، وهذا يتناقض مع ما ورد في النصوص أعلاه والتي تفترض وجود مشروع صناعي قائم ليأتي التطوير بإستبداله كله أو جزءا منه، ونرى هنا فائدة إيراد تعريف التطوير الوارد ضمن عقد التطوير النموذجي الذي عدته الجهة المتعاقدة للمدينة الإقتصادية المشتركة بين العراق والأردن إذ جاء فيه " التطوير هو تطوير المشروع ويشمل جميع ما يتم تنفيذه داخل المدينة الإقتصادية سواء ما تم تحت الارض و/ أو فوق الأرض وعلى سبيل المثال لا الحصر شبكات البنية التحتية و متماتها و توابعها (مياه وصرف صحي وتصريف أمطار وإطفاء الحريق والرّي والكهرباء والإتصالات وإنارة الشوارع) والطرق والمباني بجميع أنواعها وخزانات المياه ومحطات تنقية المياه العادمة وآبار المياه و الأسوار والجدران الإستنادية والبوابات ... الخ " ، لذا ندعو المشرع الى وضع تعريف لمصطلح تطوير المدن الصناعية لغرض رفع اللبس والغموض عن هذا المصطلح .

ويلتزم المطور بالمباشرة بإقامة البنى التحتية داخل المدينة وأي أصول أخرى ثابتة وحسب المواصفات الفنية والإدارية المثبتة في الإجازة الممنوحة له ووفق التصاميم التي تم إعدادها سابقا من قبل المطور ،

والمرفقة بدراسة الجدوى الفنية والاقتصادية المصادق عليها من الجهات المختصة ومنحت الاجازة على ضونها، وعادة ما تقوم الجهات الخدمية المختصة بإنشاء البنى التحتية خارج المدينة الصناعية وهنا يكون دور المطور يتمثل باللجوء الى المكاتب والشركات الهندسية لوضع التصاميم لعملية تطوير هذه البنى ومن خلال العمل على التنسيق بشأنها مع الجهات المعنية، أن عملية وضع التصاميم عملية مهمة يؤخذ فيها بنظر الإعتبار كل العوامل البيئية الايجابية منها والسلبية^(١٠٣)، كذلك يؤخذ بنظر الإعتبار الزيادة السكانية^(١٠٤)، بالإضافة الى ما ذكرنا فأن نوع الصناعة له أثر كذلك في وضع التصاميم مثال ذلك صناعة الادوية تحتاج الى مكان يتوفر فيه الهواء النقي ذو الجودة العالية، اما الصناعات الغذائية أو المنسوجات فتحتاج الى هواء أقل جودة^(١٠٥)، أما إنشاء البنى التحتية فيجوز للمطور الرئيسي تنفيذ هذا الإلتزام بنفسه أو من خلال شخص آخر يتم التعاقد معه على إنشاء البنى التحتية الاساسية في المدينة الصناعية والعمل على إدامتها وتشمل هذه البنى إقامة شبكات الصرف الصحي وشق الطرق وإمداد الكهرباء والماء والإتصالات^(١٠٦).

كذلك أن تشييد المباني داخل المدينة الصناعية يعد من أهم الإلتزامات التي ينبغي على المطور القيام بها مع ضرورة إدخال التحسينات على الاصول الثابتة وصيانة هذه المشيدات^(١٠٧)، ولغرض إنشاء مدينة صناعية مناسبة لا بد من مراعاة مسألة جمع النفايات والتخلص منها وفقا لإشترطات تنسجم مع سياسة الاستثمار الاخضر، وتعمل الجهات البيئية المختصة على قياس نسبة التلوث بصورة مستمرة ومقارنتها بالمواصفات القياسية الرسمية المعتمدة لدى الدولة^(١٠٨)، إذ لا بد من توفير هذه الاشترطات البيئية من قبل المطور الرئيسي^(١٠٩).

ومن الإلتزامات الهامة أيضا هو تقديم تقارير نصف سنوية الى هيئة المدن الصناعية والتي يجب أن تتضمن معلومات حول الإستثمارات التي تمت إقامتها في العام السابق فضلا عن أي إستثمارات تخمينية يتوقع إقامتها في العام المقبل^(١١٠). ويجب أن يتضمن التقرير أيضا ذكر ما تم تطويره من أراض أو أي أصول ثابتة تم تطويرها في المدينة الصناعية^(١١١)، إذ يقع على المطور مسؤولية مراقبة أعمال الاعمار والتطوير في المدينة والإبلاغ عن أي مخالفات قد تحدث^(١١٢).

إضافة للإلتزامات المذكورة أعلاه فإنه يجب على المطور تنفيذ أي التزامات أخرى تم الإتفاق عليها في العقد المبرم بين الهيئة وبينه، فضلا عن الإشترطات الواردة في وثيقة الإجازة الممنوحة له من الهيئة، أو أي أمور لازمة لتطوير المدينة الصناعية^(١١٣).

ويلتزم المطور برفع كفاءة العاملين المحليين (العراقيين) وذلك من خلال إدخالهم في دورات تدريبية وحسب ما تم النص عليه في العقود المبرمة بينهم وبين الهيئة، والهدف من ذلك لضمان تأهيلهم فنيا ليصبحوا قادرين على العمل في المدينة الصناعية بما يضمن إستمراريتها، وقد يضيف البعض الى شرط التدريب المهني شرط التنمية البشرية، إذ يلتزم المستثمر في بعض العقود إضافة الى التدريب المهني للعمال أن ينشأ المدارس والمراكز الصحية ومراكز الخدمات الإجتماعية لعوائل العاملين لديه^(١١٤)، وقد ترك المشرع العراقي الباب مفتوحا أمام المطور في تحديد عدد العاملين الذين يتوجب تدريبهم ومكان التدريب ومدته ومفرداته وفيما إذا كان هو من يتولى التدريب أو يجب أن يتعاقد مع شركة متخصصة، وكان الاولى بالمشرع أن يحدد هذه المسائل ضمن القانون أو يشير الى تحديد في عقد التطوير.

والسؤال الذي يطرح ما الجزاء الذي يترتب على المطور إذا أخل بتنفيذ هذا الإلتزام؟ برأينا إذا كان هذا الإلتزام وارد ضمن عقد التطوير فيعتبر الإخلال به سببا لفسخ العقد أو المطالبة بالتنفيذ أو التعويض وحسب الإتفاق، أما اذا لم يرد في العقد فهنا يعد الإخلال به إخلالا بنص قانوني قد يتعرض بسببه المطور الى سحب الإجازة كما مر سابقا،

سبق أن ذكرنا أن القانون الأردني لم يعرف ما يسمى ب(مدير المدينة الصناعية) وأناط بالهيئة المتعاقدة مهمة إدارة المدن الصناعية والأشرف عليها، ولكن المشرع العراقي جعل لمدير المدينة الصناعية مكانة موازية لمكانة الهيئة المتعاقدة في القانون الاردني، إذ خص المشرع العراقي من يتولى إدارة المدينة الصناعية بمجموعة من الواجبات نصت عليها المادة (١١) من القانون وجاءت هذه المادة بأحدى عشر فقرة، مع ملاحظة أن من يتولى إدارة المدينة الصناعية قد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا اعتباريا

(معنويا) ، وأن هذه المهام أو الواجبات تتمثل بتقديم الخدمات اللازمة للمدينة الصناعية والتي يحتاجها العاملين فيها فضلا عن الإشراف على الأنشطة اليومية لها.

كذلك يقع على عاتق من يتولى إدارة المدينة الصناعية تشغيل وتنفيذ الأنشطة الخاصة بتصميم وصيانة وتطوير المدينة الصناعية ومتابعة هذا التنفيذ فضلا عن الترويج لها ، ومن أجل إنجاح مشروع المدينة الصناعية وجذب أنظار المستثمرين نحوها من الاجانب والعراقيين يلزم القانون مدير المدينة بضرورة الاعلان والترويج للمدينة خارج العراق و داخله ، وأن كل ما ذكر من واجبات يفترض ان يقوم بها المدير بالتعاون والتنسيق مع مطور المدينة الصناعية . في حين جعل المشرع الاردني واجب الترويج والتسويق للمدينة الصناعية يقع على عاتق المطور الرئيسي^(١١٥) .

أضف الى هذه المهام فإنه يقع على عاتق مدير المدينة الصناعية أن يقوم بالتواصل مع الجهات المختصة وينسق معها من أجل تزويد المدينة الصناعية بالخدمات المطلوبة وتهيأة المرافق اللازمة فيها.

ويكون مدير المدينة ملزم بتقديم الخدمات داخل المدينة بما يؤدي الى تسهيل وتشجيع من يقوم بالانشطة التشغيلية فيها، و له الحق في تحصيل أجور الخدمات المقدمة في المدينة الصناعية وحسب الطريقة التي يراها مناسبة ووفقا للتوقيعات التي تم الاتفاق عليها مع مستهلكي الخدمات في المدينة ، كما له في سبيل ذلك جدولة الخدمات التي يقدمها في المدينة الصناعية و تحديد الاجور اللازم دفعها في مقابل هذه الخدمات وحسب ما تضعه هيئة المدن الصناعية من إستراتيجية^(١١٦) .

أن الواجبات المفروضة على المدير في قانون المدن الصناعية العراقي ، تقسم بين الهيئة والمطور وفقا للقانون الاردني ،ومن وجهة نظرنا فإن توجه المشرع الأردني توجه محمود ذلك أن وجود المدير يعد حلقة زائدة ، وان وجوده يؤدي تعدد أطراف عقد التطوير وتداخل الإختصاصات وهو ما أشرنا له سابقا ، فضلا عن ذلك لم يوضح المشرع العراقي الاحكام القانونية التي تنظم العلاقة بين المطور والمدير إضافة الى ذلك عدم وضوح آلية إختياره أو منحه الإجازة.

ومن الجدير بالذكر انه بالإضافة الى ما ذكر آنفا من مهام تقع على عاتق المطور بموجب قانون المدن الصناعية ، فإن هناك مهام وواجبات أخرى فرضت عليه بموجب قوانين الاستثمار ومنها ما فرضه قانون الاستثمار العراقي في المادة (١٤) منه.

كذلك يلتزم المطور بالمحافظة على سلامة البيئة والالتزام بنظم السيطرة النوعية المعمول بها في العراق والانظمة العالمية المعتمدة في هذا المجال والقوانين المتعلقة بالامن والصحة والنظام العام وقيم المجتمع العراقي . كما يراعي تطابق مقاييس المنتوجات والعمليات الانتاجية للمشاريع المشمولة بالموصفات والمقاييس المطبقة في الدولة العراقية ولدى منظمة المقاييس الدولية .

كذلك ألزمت هيئة المدن الصناعية بموجب تعليماتها المطورين بضرورة الحصول على شهادة المطابقة الدولية لانظمة الجودة الشاملة (٤٥٠٠١ ، ١٤٠٠١ ، ٩٠٠١) والتي يعملون على تطبيقها في أعمالهم وان تكون الجهة المانحة لهذه الشهادات من الجهات الرصينة والمعترف بها والمعتمدة عالميا ، وان هذا الالتزام لا يشمل فقط الجهة المطورة بل يمتد كذلك ليشمل مستأجري القطع الصناعية و المرافق الخدمية ، فضلا عن هذا الالتزام فيجب على المطورين أيضا ان يطبقوا ما جاء في القوانين والتعليمات الواردة بشأن البيئة والمحافظة عليها وعلى مقوماتها^(١١٧) .

كذلك يلتزم المطورون إضافة الى الالتزامات الواردة في قانون الهيئة رقم (٢) لسنة ٢٠١٩ ، وحسب ما جاء في الدليل الاسترشادي لهيئة المدن الصناعية بما يلي :

١- ضرورة احترام حقوق المالكين وملكياتهم الذين لهم منشآت مجاورة للمشروع المقترح ولا يفرق فيما إذا كانت هذه الحقوق معنوية أو مادية .

٢- يلتزم المطورون بضرورة التعاون والتنسيق مع مالكي المشاريع المجاورة للمشروع المقترح من أجل إصلاح أي ضرر يلحق بممتلكاتهم ومبانيهم نتيجة إقامة وتشيد المشروع المقترح.

٣- الإستعانة بمكاتب إستشارية متخصصة لوضع المخططات اللازمة لتصميم المدن الصناعية وما تحتويه من منشآت ومصانع ولا بد أن تكون هذه المخططات مختومة وموقعة من قبل المكتب الاستشاري الذي صممها ، والذي يجب ان يقدم ما يثبت انه مرخص بموجب إجازة رسمية نافذة المفعول تقدم نسخة منها مع المخططات الى هيئة المدن الصناعية .

٤- يقع على عاتق الجهة المطورة واجب التحقق والتأكد من إستيفاء إجراءات العمل فضلا عن التثبيت من حصولها على التراخيص اللازمة قبل البدء بأعمال البناء والتشييد وأن اي تعديل يطرأ على التصميم المقدم لهيئة المدن الصناعية يستوجب تقديم طلب جديد الى الهيئة فأن وافقت الهيئة على هذا التغيير في التصميم يتم تعديل الاجازة القديمة التي صدرت إستنادا الى التصميم السابق وإلا يتعرض المخالف للاجراءات القانونية المناسبة. (١١٨)

المطلب الثاني

حقوق مطور المدينة الصناعية

أورد القانون في ثنايا مواده مجموعة من الحقوق المالية والقانونية والامتيازات التي منحها لمطور المدينة الصناعية وبالرجوع الى القانون نستطيع القول ان هناك حقوقا تتضمن جانبا ماليا فضلا عن نوع آخر من الحقوق يطغى فيها الجانب القانوني على الجانب المالي وهذا ما سنتناوله في الفرعين الآتيين:

الفرع الاول

الحقوق التي يطغى فيها الجانب المالي

١- إبرام العقود الواردة على الاراضي داخل المدينة الصناعية

لم ينص قانون المدن الصناعية العراقي على حق المطور بشراء الاراضي المخصصة لإقامة المدينة الصناعية من هيئة المدن الصناعية ، ولكن المشرع الاردني منح هذا الحق للمطور بتضمينه في قانون البيئة الاستثمارية الذي نص على "ب- يتمتع المطور الرئيسي بكافة الحقوق اللازمة لممارسة النشاط الاقتصادي بما في ذلك :- ١- القيام بكافة التصرفات المتعلقة ببيع وشراء واستئجار وتأجير وادارة ونقل ملكية أي أرض أو منشآت داخل حدود المنطقة وذلك بما يتفق واحكام هذا الفصل على ان الا يتعارض مع التشريعات الناضمة لملكية الأراضي في المملكة" (١١٩)، ووفقا للقانون الاردني فإنه يحق للمطور أن يشتري من الوزارة (وزارة الاستثمار) أي من الاراضي التي أنتقلت لها ملكيتها (١٢٠)، ما عدا الاراضي المخصصة للنفع العام وأراضي انحسار البحر إذ يتم تطويرها لإتفاقية التطوير بدون نقل ملكيتها . إلا أن حق المطور الرئيسي ببيع الاراضي والعقارات في المدينة الصناعية الى الغير -المؤسسة المسجلة كمستثمر في المدينة أو المؤسسات الاخرى - لم يأت مطلقا بل قيده المشرع بقيد هو ضرورة إستحصال موافقة مجلس الوزراء على عملية البيع بعد تنسيب وزير الاستثمار بذلك على إعتبار أن الاراضي كانت بالاصل مملوكة للوزارة ثم أنتقلت ملكيتها للمطور الرئيسي (١٢١).

أما فيما يتعلق بالاستئجار فإنه يحق للمطور أن يستأجر من هيئة المدن الصناعية أي عقار من العقارات في المدينة الصناعية لغرض إستثماره بالطريقة التي يراها، ومن الجدير بالذكر أنه تستثنى هنا الاجراءات الخاصة بايجار عقارات الدولة لاغراض اقامة المشاريع الاستثمارية من احكام قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٦ (١٢٢) ، وله أيضا أن يؤجرها الى المستثمرين الصناعيين (١٢٣)، ونجد نفس الحق في قانون البيئة الاستثمارية الاردني الذي أجاز لوزارة الاستثمار أن تؤجر أي من الاراضي التي تملكها للمطور (١٢٤) ، والتي يكون من حق المطور إعادة تأجيرها للغير ولكن بشرط موافقة مجلس الوزراء على ذلك (١٢٥).

ومن الجدير بالذكر أن المشرع الاردني قد حدد مدة الايجار في المدينة الصناعية سواء في عقود الايجار التي تبرم بين الوزارة والمطور الرئيسي أو العقود التي تبرم بين المطور الرئيسي والمؤسسة المسجلة ب(٣٠) سنة قابلة للتجديد لنفس المدة باتفاق الطرفين ولمدة (٣٠) سنة إضافية أخرى ولكن أشترط فيها موافقة مجلس الوزراء على ذلك ، في حين لم يضع المشرع العراقي تحديدا لمدة عقد الايجار في قانون المدن الصناعية (١٢٦) ، ولكن قانون الإستثمار العراقي أعطى للمستثمر العراقي والأجنبي حق إستئجار الأراضي والعقارات على إلا تزيد المدة عن مدة الإجازة الإستثمارية (١٢٧) ، وأقصى مدة يمكن منحها للمشروع الإستثماري هي (٥٠) سنة قابلة للتجديد مرة واحدة فقط مراعاة لطبيعة المشروع وجدواه الاقتصادية (١٢٨).

كما أجاز المشرع العراقي للمطور إبرام عقود المساطحة مع المستثمرين الصناعيين داخل المدينة^(١٢٩)، بشرط إلا تزيد فترة المساطحة عن خمسين سنة قابلة للتجديد مرة واحدة فقط ، ويبدو ان المشرع الاردني قد أكتفى بتحديد مدة الايجار وتمديداتها بدلا عن المساطحة التي لجأ اليها المشرع العراقي .

٢- إبرام العقود اللازمة لتنفيذ عقد التطوير

وفي سبيل تمكين المطور من تنفيذ التزاماته فقد منح قانون هيئة المدن الصناعية الحرة بإبرام العقود اللازمة مع الغير والتي تسهل عملية تقديم الخدمات للعاملين في المدينة الصناعية مثل البنى التحتية أو عقود تطوير المدينة حتى وأن كانت هذه العقود بشروط تفضيلية^(١٣٠)، أما المشرع الاردني والذي أكد بنص صريح على إلزام المطور بإنشاء البنية التحتية للمدينة الصناعية وإدامتها كشق الطرق وتجهيز الامدادات الكهربائية وغير ذلك، وفي سبيل تنفيذ هذا الالتزام فقد منح المطور حق إبرام العقود الخاصة بعملية إدارة وتطوير المدينة الصناعية^(١٣١) .

٣- حرية المطور في التصرف بأمواله وتحويلها

وفي مقابل قيام المطور بعملية تطوير المدينة وتجهيزها بالخدمات خلال عملية الإنشاء فيكون له الحق بإستحصال أجور الخدمات المقدمة في المدينة ، أن الاجور المستحصلة من قبل المطور يمكن أن تكون بالعملة المحلية أو بالعملة الأجنبية ،أما عن إمكانية تحويل هذه الاموال الى خارج العراق فقد أباح المشرع للمطور الأجنبي بأن يقوم بتحويل أمواله الى الخارج وفقا للضوابط الموضوعه من قبل البنك المركزي العراقي وذلك تشجيعا للاستثمار الاجنبي .^(١٣٢)

أن توجه المشرع الاردني لم يختلف عن توجه المشرع العراقي ، إذ جاء في المادة (٥) من قانون البيئه الإستثمارية الاردني " يحق للمستثمر ما يلي:-...ب- تحويل العملة المستخدمة في المملكة بصورة قانونية الى عملة قابلة للتحويل. ج - تحويل العملات القابلة للتحويل داخل المملكة و خارجها دون تأخير ووفقاً للممارسات المالية العالمية والتشريعات النافذة"، حيث سمح المشرع الاردني للمستثمر دون تمييز بين المستثمر الاردني أو الاجنبي بتحويل العملة ووفقا للتشريعات النافذة والاعراف والعادات التجارية والمالية السائدة عالميا .

وربما تثار بعض الملاحظات بهذا الشأن ، أهمها أن أسواق المال قد تتعرض لحالة من عدم الإستقرار نتيجة تحويل العملات الاجنبية الى الخارج ، خاصة في الحالات التي يتعرض فيها البلد الى ظروف غير مستقرة من شأنها أن تدفع المستثمرين الى مغادرة البلد وتحويل رؤوس أموالهم الى خارجه ، إذ أن التحويل غير المقنن أو المدروس سوف يضر بالاقتصاد الوطني .

ولم ينص المشرع العراقي في قانون المدن الصناعية على ضرورة أن يسدد المطور الاجنبي جميع ديونه أو ضرورة الإيفاء بالتزاماته المالية المترتبة على عمله في تطوير المدينة الصناعية ، ولكن المشرع أكد ذلك في قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦^(١٣٣) ، ونرى ضرورة تطبيق هذا النص على المطورين الاجانب العاملين في المدن الصناعية فضلا عن ضرورة إبرازهم الوثائق التي تثبت براءة ذممهم من أي مستحقات مالية وقانونية وإكمال كل إجراءات التصفية بصورة نهائية .

ونرى أن المشرع الاردني قد أشار الى الأموال التي تستحق للمطور كتعويض له عن الخسائر التي لحقته نتيجة إعتماده بحسن نية على أي إلتزام أو قرار صادر من جهة رسمية تجاهه ، ولم يكن هذا الإلتزام أو القرار من ضمن إختصاصها على أن يدفع التعويض دفعة واحدة بالدينار الاردني أو يدفع دفعة واحدة بعملة أخرى قابلة للتحويل ، وان يكون التعويض معادلا لقيمة الاصول المعنية السائدة في السوق مع الفائدة وفقا لضوابط البنك المركزي الاردني^(١٣٤) .

يحق للمطور او المستثمر الاجنبي فتح حسابات بالعملة العراقية او الاجنبية او كليهما لدى احدى المصارف في العراق او خارجه للمشروع المجاز

ووفقا للاحكام العامة الواردة في قانون الإستثمار فإنه يحق للمستثمر الحصول على اكثر من اجازة استثمارية لممارسة نشاطه الاستثماري في قطاع معين او قطاعات مختلفة ،للمستثمر ان يشتري المشاريع الاستثمارية المحلية او الاجنبية الحاصلة على اجازة الاستثمار بموجب احكام قانون الاستثمار ، او اسهما فيها ، دون المضاربة في الارض وفقا للقانون^(١٣٥) .

٤- التمتع بالامتيازات المالية

ويتمتع المطور ومدير المدينة الصناعية بإعتبارهما مستثمرين فيها بكل الامتيازات المالية الواردة في قانون الإستثمار الصناعي للقطاعين الخاص والمختلط رقم (٢٠) لسنة ١٩٩٨ وكذلك الواردة ضمن قانون الإستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ ، ونقصد بهذه الامتيازات السمحات الضريبية والاعفاءات الكمركية ، وتشمل هذه الامتيازات النشاطات الاقتصادية التي تم إستحصل الاجازة بشأنها جميعا .^(١٣٦) ومن هذه الامتيازات حماية الملكية الخاصة بالمستثمر ، إذ نصت المادة (١٢) في الفقرة الثالثة منها على ما يلي " أ- عدم المصادرة أو تأميم المشروع الاستثماري باستثناء ما يتم بحكم قضائي بات. ب- عدم نزع ملكية المشروع الاستثماري إلا للمنفعة العامة كلاً أو جزءاً وتبويض عادل " و يلاحظ من هذه الفقرة أن المشرع أقر الملكية الإستثمارية وحياها بالحماية القانونية ، فلم يجز نزع ملكية المشروع الإقتصادي أو تأميمه أو مصادرته إلا وفق إجراءات قانونية محددة مستندة الى مبررات مقبولة وأعلى أهمية هي المصلحة العامة .

وجاء قانون المدن الصناعية ليؤكد مبدأ حماية الملكية الإستثمارية إذ نص القانون في الفقرة الثانية من المادة (١٦) على "تضمن الهيئة ما يأتي: .ثانياً : حماية الملكية الخاصة والأصول الثابتة والإستثمارات المتعلقة بالمدينة الصناعية "، ويفهم من هذا النص أنه لا يجوز التجاوز على الملكية الخاصة أو نزعها خلافا للقانون .

أما المشرع الأردني فقد نص على "لا يجوز نزع ملكية أي إستثمار أو جزء منه إلا بمقتضى القانون ، ولغرض عام ومحدد ومشروع وبطريقة غير تمييزية مقابل تعويض عادل للمستثمر " ، وأن كان المشرع أستخدم مصطلح نزع الملكية للدلالة على كل الحالات التي يتم فيها الإستيلاء على الملكية الإستثمارية بطريقة قانونية مراعاة لمصلحة عامة وهو ما يتفق مع توجه المشرع العراقي .

من الامتيازات الأخرى التي نص عليها المشرع العراقي في قانون الأستثمار هي الإعفاء من دفع الضرائب عن المشروع لمدة (١٠) سنوات إبتداءاً من تاريخ التشغيل التجاري لكل مرحلة من المراحل من مراحل تشغيل المشروع ولا يشمل الاعفاء من الرسوم الكمركية مع مراعاة ما ورد في البندين (أولا وثانياً) من المادة (١٧) ^(١٣٧) .

أما المشرع الاردني فنجدده قد منح إمتيازات ضريبية مغرية للمستثمر لغرض جذب إستثماره في المدينة الصناعية وندعو المشرع العراقي الى الحدو حذوه في هذا التوجه وهذه الإمتيازات نصت عليها أكثر من مادة ، فالمادة (٢٩/ب) من قانون البيئة الإستثمارية نصت على " على الرغم مما ورد في قانون ضريبة الدخل ، لا تسري النسب الضريبية المحددة في قانون ضريبة الدخل للمؤسسات المسجلة في المنطقة التنموية على الدخل المتأتي للبنوك وشركات الاتصالات الحاصلة على رخص فردية وشركات الوساطة المالية والشركات المالية بما فيها الشركات التي تمارس أعمال الصرافة أو التمويل أو التأجير التمويلي وشركات الاستشارات والتدقيق المالي والضريبي وشركات النقل بكافة أشكالها ونقل البضائع على الطرق وشركات التأمين وإعادة التأمين والصناعات التعدينية والاستخراجية الاساسية، وتوليد وتوزيع الكهرباء ونقل و/أو توزيع و/أو استخراج المياه والغاز والمشتقات النفطية باستعمال خطوط الانابيب"

ومن الامتيازات المالية الممنوحة للمستثمرين الحاصلين على إجازة التنمية الصناعية الإتحادية سواء أكانت هذه الإجازة منحت لتنمية المدن والمناطق والانشطة الصناعية التي شيدت حديثاً أو قيد التشييد أو تلك التي تم إنشاءها سابقاً ولا زالت قائمة ، أن يتم تزويدهم بالمشتقات النفطية وبالسعر الرسمي السائد على ان يتم إستخدامها حصراً في النشاط الصناعي الذي منحت الاجازة لتنميته وبدون تمييز بين محافظات أقليم كردستان و محافظات العراق الأخرى.^(١٣٨)

كذلك وفي سبيل تدليل الصعوبات امام هؤلاء المستثمرين فقد أوجب المشرع العراقي في الفقرة (ثالثاً) من المادة (١٨) إلترام على وزارة الكهرباء وهو أن تقوم الوزارة المذكورة بتزويدهم بالطاقة الكهربائية وبمقابل مادي مدعوم بشرط أن يتم إستخدامها في الانشطة الصناعية المجازة حصراً .

الفرع الثاني

الحقوق التي يطغى عليها الجانب القانوني

راعى المشرع العراقي المركز الاقتصادي للمستثمر في المدينة الصناعية سواء أكان أجنبيا ام وطنيا مستثمرا صناعيا في المدينة الصناعية أو مطورا لها وتأثير هذا المركز في الاقتصاد الوطني ، وقد سعى المشرع في سبيل إبقاء هذا المركز مستقرا ومؤثرا بطريقة إيجابية في التنمية الصناعية التي يشهدها الى إقرار مجموعة من الحقوق لمطور المدينة هادفا من ذلك خلق بيئة جاذبة للاستثمارات ، وتتمثل هذه الحقوق بتوفير الحماية القانونية للملكية الخاصة والاصول الثابتة وأي إستثمارات متعلقة بالمدينة الصناعية^(١٣٩).

ولم يميز المشرع العراقي في الحقوق الممنوحة للمطور بين ما إذا كان يحمل الجنسية العراقية أو يحمل جنسية أجنبية ، حيث ساوى المشرع بينهما في المعاملة من حيث الحقوق الممنوحة أو الالتزامات المفروضة^(١٤٠)، ويمكن أن نورد أهم هذه الحقوق القانونية وحسب الآتي:

١- فض المنازعات عن طريق التحكيم

أقر المشرع العراقي بحق المطور بأن يتفق مع هيئة المدن الصناعية عند إبرام العقد بأن يكون فض المنازعات الناتجة عن الاستثمار في المدينة الصناعية عن طريق اللجوء الى التحكيم التجاري^(١٤١) سواء أكانت هيئة التحكيم دولية ام وطنية إذ يجب أن يحدد بموجب هذا الاتفاق إجراءات التحكيم والجهة المختصة بإجراءه والقانون الواجب التطبيق وذلك إستثناء من الأصل الذي ينص على أن الولاية في فض المنازعات ترجع للقانون العراقي والمحاكم العراقية^(١٤٢).

أما قانون البيئة الاستثمارية فقد نصت المادة (٤٥) منه على أنه بالإمكان أن تتم تسوية المنازعات بين المطور وبين الهيئة المتعاقدة بواسطة التحكيم وتنظم شروطه من خلال الاتفاق بين الطرفين ، أما اذا أتفق الطرفين على التحكيم دون وضع القواعد التي يخضع لها ، فيصار الى تطبيق قانون التحكيم الاردني أو قواعد التحكيم الدولية (الأونسيترال) أو قواعد التحكيم الخاصة بغرفة التجارة الدولية ويعطى الحق في إختيار القانون المختص للمطور^(١٤٣).

ونلاحظ أن كلا المشرعين العراقي والأردني قد سمحا باللجوء الى التحكيم لفض النزاع وذلك رغبة منهما في تشجيع الإستثمار وخاصة الأجنبي الذي يجد أن الخضوع لقوانين لا يعرفها يشكل خطرا مجهولا ومجازفة غير مأمونة لا يفضل الدخول فيها، فضلا عن ما يتمتع به التحكيم من مزايا متعددة^(١٤٤).

فإذا ما صدر القرار التحكيمي، يتوجب تنفيذه لينتج اثره على الطرفين المحتكمين ، وفي العراق يصار الى تنفيذ القرار التحكيمي بعد أن يتم المصادقة عليه من قبل المحكمة المختصة^(١٤٥).

٢- تشغيل العمالة الأجنبية

ويكون من حق المطور والمدير إبرام عقود التشغيل مع العمال الاجانب والمحليين وحسب ما تنص عليه القوانين المختصة^(١٤٦)، وعلى الرغم من أن المشرع العراقي قد جعل الإستعانة بالعمالة غير المحلية مرتكزة على إرادة وإختيار المطور لأنه هو الأقدر على تحديد نوعية العمالة المطلوبة ودرجة كفاءتهم وخبرتهم خاصة وان إنشاء مدينة صناعية وتطويرها يعد من المشاريع الإستراتيجية التي تتطلب خبرة وكفاءة عالية من العاملين في المشروع، فأنت هذه الخبرة والكفاءة لا تتوفر لدى العمالة المحلية فيحق للمطور الإستعانة بالعمالة الأجنبية .

ولم يحدد المشرع العراقي نسبة معينة للعمالة الأجنبية أو المحلية في قانون المدن الصناعية ، وكذلك الحال في قانون الإستثمار العراقي الذي أعطى نفس الحق للمستثمر وذلك بنصه " يحق للمستثمر توظيف واستخدام عاملين من غير العراقيين في حالة عدم إمكانية استخدام عراقي يملك المؤهلات اللازمة وقادر على القيام بنفس المهمة وفق ضوابط تصدرها الهيئة"^(١٤٧)، ولكن المشرع العراقي جعل الأولوية في التوظيف لمن يحملون الجنسية العراقية ، إذ جاء في الفقرة (ثامنا) من المادة (١٤) من قانون الإستثمار أن المستثمر يلتزم ب " تدريب مستخدميه من العراقيين وتأهيلهم وزيادة كفاءتهم ورفع مهاراتهم وقدراتهم وتكون الأولوية لتوظيف واستخدام العاملين العراقيين " .

في حين نجد المشرع الأردني قد قيد حق المطور باستخدام عمالة أجنبية في الأعمال الإدارية والفنية بنسبة معينة وهي (٢٥%) من إجمالي عدد العاملين بشرط أن تكون هذه الأعمال تتطلب مهارات خاصة لا تتوفر لدى الأردنيين^(٤٨)، ويمكن رفع هذه النسبة الى (٤٠%) في حالة عدم توفر العمالة الاردنية المناسبة^(٤٩)، كذلك نجد المشرع الأردني قد أشترط لكي يحصل المطور على الحوافز والإعفاءات والمزايا المنصوص عليها في القانون أن يقوم المطور بتشغيل ما لا يقل عن (٣٥٠) من الأردنيين وتشغيل عاملات أردنيات بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من إجمالي العمالة على إلا يقل العدد عن (٥٠) عاملة أردنية^(٥٠).

٣- إسترداد ملكية الأراضي المطورة

وقد أعطى القانون الاردني الحق للمطور الرئيسي إذ أخل المستثمر الصناعي بالإتفاق المبرم بينه وبين المطور الرئيسي أو خالف حكما قانونيا ورد في قانون البيئة الإستثمارية والأنظمة الصادرة بموجبه، بأن يسترد أراضيها التي نقل ملكيتها الى المؤسسة المسجلة (المستثمر الصناعي) وذلك بعد إستحصال موافقة مجلس الوزراء سواء أكانت الملكية أنتقلت بصورة كلية أو جزئية^(٥١)، ولا نجد ما يقابل هذا النص في قانون المدن الصناعية العراقي.

٤- ثبات التشريعات التي أبرم إتفاق التطوير في ظلها

في سبيل تحقيق مبدأ (تشجيع الإستثمار) الذي تبناه المشرع الأردني، فقد إستثنى القانون المستثمر الذي بلغت إستثماراته في مشروع واحد (٥ ملايين دينار أردني فأكثر) أو قام بتوظيف (٢٥٠) أردني، من تطبيق أي تعديلات أو تغييرات قانونية للأحكام المنظمة لعمله أن كانت هذه التغييرات التشريعية ينتج عنها آثارا غير مرغوبة على إستثماراته، ويأتي تجميد تطبيق هذه التغييرات إذا تقدم المستثمر بطلب الى الوزارة يخطر فيها بموقفه من التعديل أو التغيير التشريعي أو التنظيمي (مع ذكر مضمونه) ويذكر الأثر غير المرغوب الذي يعود على عمله بالسلب ويطلب عدم تطبيقه عليه^(٥٢).

ويشترط أن يرفق (المطور) المستثمر بالطلب الوثائق التي تثبت تحقق أحد الشرطين (مبلغ الاستثمار أو عدد الموظفين) وأن يكون الطلب مقدم خلال الفترة القانونية المحددة وهي ٦ أشهر من تاريخ إجراء التغيير أو التعديل، وإذا تمت الموافقة على طلبه يتم تجميد تطبيق التعديل أو التغيير لمدة (٧) سنوات من تاريخ تحقيقه لأي من الشرطين المطلوبين ويتم إخطاره وإخطار الجهة المعنية بقرار الموافقة من قبل الوزارة، أما المشرع العراقي فلم يورد نص مناظر في قانون المدن الصناعية.

٥- حق الإقامة للمطور وتابعيه ممن يحملون جنسية أجنبية

يمنح المطور الاجنبي والعاملين الاجانب حق الإقامة داخل العراق وتسهيل دخولهم وخروجهم من والى العراق وفقا لما جاء في قانون الإستثمار العراقي، إذ نصت الفقرة (ثانيا) من المادة (١٢) على "منح المستثمر الأجنبي والعاملين في المشاريع الاستثمارية من غير العراقيين حق الإقامة في العراق وتسهيل دخوله وخروجه من والى العراق"، أما قانون المدن الصناعية العراقي فلم يورد أي حكم قانوني بهذا الشأن وعلى ما يبدو أن المشرع أكتفى بما ورد في قانون الاستثمار من أحكام عامة.

أما المشرع الأردني فقد منح المستثمر الأجنبي و عائلته وموظفيه في الإدارة العليا ممن يحمل جنسية أجنبية بطاقة يطلق عليها ب (بطاقة تعريف مستثمر) الغرض منها هو لتقديم التسهيلات اللازمة لهم عند دخولهم وخروجهم من المملكة الاردنية وتبسيط إجراءاتهم لدى الجهات الرسمية^(٥٣).

الخاتمة

بعد ان استعرضنا في بحثنا المتواضع هذا الاحكام القانونية التي احاط بها المشرع عملية تطوير المدن الصناعية، نخلص الى النتائج والتوصيات الآتية:

١- وجدنا أن ما تم وضعه من تعاريف من قبل المشرع العراقي سواء كان ذلك للمطور أو لعقد التطوير كانت قاصرة عن الاحاطة بكل الجوانب، وقد أقترحنا تعريف مطور المدينة الصناعية بأنه "شخص طبيعي أو معنوي يعمل على إنشاء وإدارة وتطوير المدينة الصناعية وفقا للشروط المتفق عليها في عقد التطوير وبعد إستيفاء المتطلبات القانونية والمادية اللازمة لذلك بغرض الارتقاء بالاقتصاد الوطني، وله أن ينقل ملكية جزء من المشروع الى مطور ثانوي تقع عليه مهمة إكمال تنفيذ عقد التطوير بعد إستحصال

الموافقات الاصولية " وتعريف آخر لعقد تطوير المدينة الصناعية بأنه " العقد الذي يبرم بين مطور المدينة الصناعية وبين هيئة المدن الصناعية لغرض تصميم وإنشاء وتطوير المدينة الصناعية وفقا لأحكام القانون والانظمة الصادرة " .

٢- لاحظنا أن التعريف الذي وضعه المشرع لهيئة المدن الصناعية قد جعل إلتزامات الهيئة تتمثل بالتأسيس والتطوير والادارة والإشراف، والذي يؤخذ عليه أنه خلق حالة من تداخل الإلتزامات والإختصاصات بين الهيئة والمطور و مدير المدينة الصناعية ، لذا نرى أنه كان من الاجدر بالمشرع بأن يكتفي بجعل هيئة المدن الصناعية هي الجهة المختصة بدراسة وتخطيط تأسيس المدن الصناعية وتشرف لمنع تداخل الاختصاصات .

٣- توصلنا الى أن وجود مدير للمدينة الصناعية يمثل حلقة زائدة ، ولذا نوصي المشرع العراقي الى إلغاء منصب مدير المدينة الصناعية وتوزع إختصاصاته بين الهيئة إذ يكون لها إدارة المدينة بالإضافة الى الإشراف ويكون للمطور باقي الاختصاصات .

٤- أن إنشاء المدن الصناعية تعد من المشاريع الاستثمارية الإستراتيجية ذات الأهمية الكبيرة لكون عملية إنشائها تتطلب أموال ضخمة وخبرات مهنية عالية ،لذا تسعى الدول الى إبرام عقود التطوير مع مستثمرين متخصصين في مجال تطوير المدن الصناعية ،من هنا كان لا بد من تعديل قانون المدن الصناعية الحالي في ضوء الملاحظات التي أوردناها في البحث وأهمها تحديد مفهوم التطوير وفقا للتوجهات الحديثة .

٥- لغرض جذب الإستثمارات المحلية أو الأجنبية لا بد من رفع سقف الحوافز والإعفاءات الممنوحة والتي من ضمنها السماح للمطور وخاصة الوطني بتملك الأرض التي تقام عليها المدينة الصناعية وزيادة الإعفاءات الضريبية على غرار المشرع الأردني .

٦- لاحظنا في دراستنا لتطوير المدن الصناعية عدم وضوح ضوابط أو شروط منح إجازة المدن الصناعية ، لذا ندعو المشرع العراقي الى وضع نصوص جديدة أو تعديل النصوص الحالية بحث توضح آلية الحصول على إجازة المدن الصناعية وشروط منحها .

٧- يؤخذ على المشرع العراقي عدم تحديد نسبة لتشغيل اليد العاملة الاجنبية ، لذا نقترح على المشرع العراقي أن يعمل على تعديل النص بتحديد نسبة لتشغيل الاجانب ووضع شروط ومواصفات كما فعل المشرع الاردني ويكون عملهم مرتبط بتدريب بدلاء لهم من العاملين المحليين لغرض إستبدالهم عند إكمال التدريب .

الهوامش :

(١) أنظر موقع هيئة المدن الصناعية في العراق

<https://cities.industry.gov.iq/tenders>

تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٥/٢ في الساعة ١٠:٠٠ ظهرا

(٢) المادة (١/ثالثا) من قانون المدن الصناعية العراقي رقم (٢) لسنة ٢٠١٩ نصت على تعريف المدن الصناعية بأنها " منطقة محددة جغرافيا تنشأ بموجب أحكام هذا القانون وتخصص لتنفيذ نشاطات وخدمات صناعية خارج حدود أمانة بغداد والبلديات في الاقاليم والمحافظات غير المنتظمة في إقليم " .

(٣) أنظر، علي عماد محمد زاهر، تطور المدن الصناعية في ظل الإصلاحات الاقتصادية في الاردن، بحث منشور في مجلة أرساد للدراسات الاقتصادية والادارية،مجلد ٤، العدد ٢، ٢٠٢١، ص٧.

(٤) المادة (١) من قانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٨ بشأن المدن والمناطق الصناعية الحرة الفلسطيني .

(٥) المادة (٢) من قانون البيئة الاستثمارية المرقم (٢١) لسنة ٢٠٢٢ .

(٦) المادة (١٠/ثانيا/ب) من قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ .

(٧) أنظر،نعيم مغيبغ، قانون الصناعة ، بدون ناشر، بدون مكان نشر، بدون تاريخ ، ص١٣ .

(٨) منشور في الجريدة الرسمية لجمهورية العراق العدد (٤٥٤٤) بتاريخ ١٧ حزيران ٢٠١٩، وقد إستثنى المشرع العراقي من أحكام هذا القانون كل نشاط أو عملية تتعلق بالتنقيب عن النفط الخام أو الغاز الطبيعي والعمليات المرتبطة به كالإستكشاف أو الانتاج أو النقل أو التسويق أو البيع أو التصدير ، كذلك أستثنى المشرع جميع الأنشطة التي نص عليها

القانون رقم (٦٤) لسنة ٢٠٠٧ الخاص بالإستثمار بتصفية النفط الخام والقانون رقم (٩١) لسنة ١٩٨٨ الخاص بالإستثمار المعدني.

(٩) المادة (١/الفقرة رابعا) من قانون المدن الصناعية رقم ٢ لسنة ٢٠١٩ .
(١٠) المادة (١/الفقرة الثانية عشر) من قانون الإستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ .
(١١) المادة (١/ الفقرة الثالثة عشر) من قانون الإستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ .
(١٢) المادة (١) من تنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية الصادر بالقرار رقم ٣٢٥ بتاريخ ١٤٢٢ ، كذلك أنظر المادة الاولى من تنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التنمية .

(١٣) المادة (١) من قانون المدن والمناطق الصناعية الفلسطيني رقم ١٠ لسنة ١٩٩٨ .
(١٤) تم إلغاء قانون مؤسسة مطور للمدن الصناعية رقم ٥٩ لسنة ١٩٨٥ بموجب قانون المناطق التنموية والمناطق الحرة رقم (٢) لسنة ٢٠٠٨ وتم إعتبار المؤسسة مطور للمدن الصناعية وتم إعتبار المدن الصناعية مناطق تنموية واصبحت خاضعة للقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٠٨ الذي عرف المطور في المادة الثانية منه بقوله " المطور الرئيسي:الجهة التي تتولى ادارة وتطوير اي منطقة تنموية او منطقة حرة وفق احكام هذا القانون." وقد إلغي هذا القانون بموجب قانون الإستثمار الاردني رقم ٣٠ لسنة ٢٠١٤ الذي جاء في المادة (الثانية) منه أن المطور الرئيسي هو " الجهة التي تتولى ادارة اي منطقة تنموية او منطقة حرة وتطويرها وفقا لاحكام هذا القانون " .

(١٥) المادة (٢) من قانون التنمية الإستثمارية رقم (٢١) لسنة ٢٠٢٢ .
(١٦) المادة (الاولى) من قانون الإستثمار المصري رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ .
(١٧) يعرف المستثمر وفقا لقانون الإستثمار العراقي في المادة الاولى منه "تاسعا -المستثمر العراقي :- الشخص الحاصل على إجازة الإستثمار والذي يحمل الجنسية العراقية إذا كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا مسجلا في العراق . عاشر- المستثمر الأجنبي :- الشخص الحاصل على إجازة الإستثمار والذي لا يحمل الجنسية العراقية إذا كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا مسجلا في بلد أجنبي" أما قانون البيئة الإستثمارية الاردني فقد عرفه في المادة الثانية منه بأنه " الشخص الذي يستثمر في المملكة في نشاط اقتصادي وفق أحكام القانون سواء كان مستثمرا أردنيا أو غير أردني." .

(١٨) والذي يمثل مجموعة اشخاص او مجموعة اموال تهدف الى تحقيق الغرض من إنشائه وهو الإستثمار في تطوير المدينة الصناعية (مثاله شركة المدن الصناعية الاردنية) .
(١٩) تتخذ شركة المدن الصناعية الاردنية شكل شركة مساهمة خاصة خاضعة لأحكام قانون الشركات الاردني وبموجب قانون المناطق التنموية رقم ٢ لسنة ٢٠٠٨ أصبحت مطورا وغرضها هو تطوير المدن الصناعية بعد أن كانت تمثل الجهة الحكومية المتعاقدة مع المطور، أنظر ، شركة المدن الصناعية الأردنية ، مقال منشور على الشبكة العنكبوتية متاح على الرابط الالكتروني :

[#/?#https://www.jiec.com/ar/page-](https://www.jiec.com/ar/page-#/?#)

تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٥/٢ وقت الزيارة ١٠:٢٠ مساء

(٢٠) المادة (١) من تنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية سنة ١٤٢٢ .
(٢١) المادة (١٩) الفقرة (الاولى) من قانون الإستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ .
(٢٢) عرف قانون المدن الصناعية الاجازة في المادة (١/سادسا) بأنها " الوثيقة التي تمنحها هيئة المدن لانشاء او تطوير او تشغيل او صيانة مدينة صناعية " .

(٢٣) المادة (٣٥/ثالثا) من نظام الإستثمار رقم ٢ لسنة ٢٠٠٩ النافذ.

(٢٤) أنظر ، موقع هيئة المدن الصناعية ، الدليل الإسترشادي ، ص ٣٧

<https://cities.industry.gov.iq/public/uploads/pages/bce.pdf?fed%a0fed%39%98%6e%74de%3eb%68%9da%2d%36%8e%3f16>

تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٤/١٣ الساعة ٩:٣٠ صباحا .

(٢٥) قد تختلف الجهة المتعاقدة حسب ظروف التعاقد ونطاق عقد التطوير وشروطه ، مثلا في عقد تطوير المدينة الاقتصادية التي يفترض إقامتها بين العراق والاردن تكون جهة التعاقد " الشركة العراقية الأردنية للصناعة (عربية مشتركة)وهي شركة مساهمة محدودة المسؤولية خصوصية،تم تأسيسها في عام ١٩٨١ بموجب إتفاق التعاون الفني والإقتصادي بين البلدين (العراق والاردن) بنسبة مساهمة (٥٠%) لكل منهما في رأس مال الشركة. ويكون مقرها في بغداد وتدار من قبل مجلس إدارة يتكون من ثمان أعضاء من كلا البلدين بإعداد متساوية وتتمثل غاياتها في تأسيس وتمويل وشراء مشاريع صناعية في البلدين والإشراف على إدارة أو إستئجار مشاريع صناعية أخرى بشرط أن لا تتعارض مع أغراض الشركات العربية المشتركة

(٢٦) وتضم الهيئة في عضويتها ما يلي:

(٣٦) (وفقا للمادة(٢) من قانون المناطق التنموية والمناطق الحرة رقم ٢ لسنة ٢٠٠٨، تعرف المنطقة التنموية بأنها " اي منطقة تقع ضمن النطاق الجمركي للمملكة يتم اعلانها منطقة تنموية وفق احكام هذا القانون" .

(٣٧) (وهذا ما نصت عليه المادة (٣٢) من قانون المناطق التنموية والتي جاء فيها" أ- مع مراعاة احكام الفقرة (ب) من هذه المادة ، تعتبر مناطق تنموية-١ :- المدن الصناعية القائمة بمقتضى قانون مؤسسة المدن الصناعية الأردنية رقم (٥٩) لسنة ١٩٨٥ وتعديلاته-٢. المدن الصناعية الخاصة القائمة بمقتضى نظام انشاء المدن الصناعية الخاصة رقم(١١٧) لسنة ٢٠٠٤.

(٣٨) (المادة (٦) من القانون سابق الذكر

(٣٩) (نصت المادة(٤٧) من قانون الاستثمار رقم ٣٠ لسنة ٢٠١٤ على " ج- يلغى قانون المناطق التنموية والمناطق الحرة رقم ٢ لسنة ٢٠٠٨ على ان يستمر العمل بالانظمة والتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضاه الى ان تلغى او تعدل او يستبدل غيرها بها وفقا لاحكام هذا القانون".

(٤٠) (الى ذلك ذهب المشرع الاردني في قانون البيئة الاستثمارية في المادة (٧/ ب / ٣) .

(٤١) (المادة (٧/ ب/ ٢) قانون البيئة الاستثمارية الاردني.

(٤٢) (المادة (٧/ ب/ ٥) قانون البيئة الاستثمارية الاردني

(٤٣) (المادة (٧/ ب/ ٤) قانون البيئة الاستثمارية الاردني

(٤٤) (المادة (٧/ ب / ٣) قانون البيئة الاستثمارية الاردني

(٤٥) (المتعارف عليه أن الدول تقيم مدنها الصناعية بعيدا عن المناطق المأهولة بالسكان لإبعاد خطر الملوثات التي تنتج عن عمليات الصناعة الجارية في المدن الصناعية ، وبهدف توفير فرص عمل للأفراد عمدت الاردن الى إقامة المدن الصناعية قريبة من المناطق السكنية من أجل توفير الايدي العاملة ،لمزيد من التفصيل أنظر، د. قاسم محمد الدويكات و د. ريم عدنان الخاروف و رهب عدنان كليب ، تأثير الملوثات الغازية العالقة المنبعثة من المدن الصناعية الأردنية على درجة الحرارة المحلية (٢٠١٣ - ٢٠٢٠) ،دراسة في الجغرافيا البيئية، بحث منشور أبحاث ، المجلد ٨، العدد ٢، ٢٠٢٣ ص٣٦.

(٤٦) (المادة (٦٠) من نظام رقم (٧) لسنة ٢٠٢٣ نظام تنظيم قانون البيئة الاستثمارية الاردني .

(٤٧) (عادة تأخذ الهيئة ببعض الاعتبارات لغرض تحقيق التوازن البيئي في المدن الصناعية وأهم هذه الإعتبارات هي : "١- التوزيع الأمثل للاستعمالات داخل المدن الصناعية .

٢-التخطيط الهندسي الجيد مثل اتساع الشوارع الرئيسية والفرعية وترك مساحات على جوانب هذه الشوارع لزراعة الأشجار.

٣-تخصيص مساحات لزراعة الحدائق والمسطحات الخضراء ، في مواقع مختلفة في المدينة .

٤-تخصيص محطة تنقية لكل مدينة صناعية مصممة لتستوعب الحمل الهيدروليكي الكامل.

٥-تصميم شبكة صرف صحي تخدم جميع قطع الأراضي ومراكز الخدمات داخل المدينة الصناعية .

٦-تصميم شبكة صرف مياه الأمطار.

٧-تحديد نسبة البناء المشيد حيث لا يتجاوز نسبة البناء المشيد مقدار ٥٠% من مساحة الأرض بالإضافة إلى تحديد ارتفاع المباني" لمزيد من التفاصيل أنظر ، د. هاشم عبود الموسوي و توفيق عناد الجبوري ، مقومات بيئة المدن الصناعية في العراق ، ص٣، مقال منشور على الشبكة العنكبوتية على الرابط الالكتروني:

www.tellskuf.com

تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٤/٣ وقت الزيارة ١٢:٢٣ ظهرا

(٤٨) (أنظر ، صهيب خبابة، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة المنطقة الأورومغاربية ، رسالة ماجستير مقدمة الى مجلس الكلية الاقتصادية والتجارية ، جامعة فرحات عباس، الجزائر، ٢٠١٢، ص١٥.

(٤٩) (أنظر، وائل وجيه رضا، محددات إنشاء المناطق والمدن الصناعية في نابلس وانعكاساتها على البيئة والمجتمع والتعليم الصناعي ، رسالة ماجستير مقدمة الى مجلس عمادة كلية الدراسات العليا في جامعة النجاح، ص٣٥.

(٥٠) (أنظر، ندى خليفة محمد علي و مارة حمدان، التأثيرات البيئية للمنطقة الصناعية في المدن ،مجلة المخطط والتنمية، العدد ٣٣، ٢٠١١، ص٤ . كذلك أنظر، د. هاشم عبود الموسوي و توفيق عناد الجبوري ، مقومات بيئة المدن الصناعية في العراق ، ص٣.

(٥١) (أنظر، حميد شاشوة، المناطق الحرة الصناعية للتصدير كأداة للإنتعاش الإقتصاد الجزائري، بحث منشور على الشبكة العنكبوتية على الرابط الالكتروني

(٥٢) (أنظر، نامانج جلال و علي يونس ، دور المنطقة الصناعية في السلمانية في تشجيع الإستثمارات المحلية والأجنبية، بحث منشور في مجلة جامعة التنمية البشرية، المجلد ٣، العدد ٢، ٢٠١٧، ص٤٠٦.

تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٥/١٤.

(٧٣) قانون مؤسسة المدن الصناعية لسنة ١٩٨٥ الملغي ورغم كونه قانونا تخصصيا ، إلا أنه لم يشر الى رخصة تطوير المدن الصناعية وإنما ورد في الفقرة (٥) من المادة (٧) أن من الصلاحيات المخولة للمؤسسة "هـ- الموافقة على إقامة هذه الصناعات المرخصة ضمن مدنها" ولكن المشرع منحها صلاحيات المجالس البلدية فأصبح بإمكانها منح رخصة مهن أو أذن إشغال أو رخص إنشاءات ، أنظر ، عبدالمجيد محمد سلامة ، المدن الصناعية الاردنية وأثرها في النشاط الاقتصادي الاردني (١٩٩٦-٢٠٠٥) رسالة ماجستير مقدمة الى مجلس كلية الدراسات العليا قسم الاقتصاد في كلية اقتصاديات المال والاعمال في جامعة مؤتة ، ٢٠٠٦ ، ص ٢٥ . ولم يحدد المشرع الاردني شكل الموافقة أو ضوابط منحها وشروطها ويبدو أنه أكتفى بأن يكون المشروع الصناعي مرخصا من الجهات المختصة بمنح إجازة الإستثمار في المشروع الصناعي دون اشتراط الحصول على إجازة إضافية من مؤسسة المدن ، وفي هذا السياق نجد أن المشرع الأردني قد نص ضمن قانون الإستثمار رقم ٣٠ لسنة ٢٠١٤ على " على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر تنشأ في الهيئة نافذة استثمارية تهدف لتقديم خدمة المكان الواحد لترخيص الأنشطة الاقتصادية في المملكة ومراجعة إجراءات الترخيص وتبسيطها على أن تقوم الهيئة بإنشاء نظام يتيح تقديم الخدمات والإجابة على استفسارات المستثمرين إلكترونياً" أنظر ، (المادة (١٥) / الفقرة أ) من قانون الإستثمار المرقم ٣٠ لسنة ٢٠١٤ ، كذلك نص على " على الرغم مما ورد في اي تشريع آخر ، يمنح المستثمر من خلال النافذة الاستثمارية رخصة مهن لمدة ثلاث سنوات وفق الاشتراطات المنصوص عليها في التشريعات النافذة في حال تقديمه لطلب بذلك على أن يتم استيفاء الرسوم المقررة " المادة (١٦) / الفقرة ج) من القانون .

(٧٤) نظمت المادة ٣٧ من قانون البيئة الاستثمارية الاردني أحكام خدمة النافذة الشاملة لترخيص الأنشطة الاقتصادية التي تقدمها الوزارة بالتعاون مع الجهات المسؤولة عن التسجيل والترخيص عبر رابط الكتروني (ويمكن تقديم طلب منح الرخصة وجاها للوزارة) على أن تستكمل الإجراءات خلال ١٥ يوم من تاريخ تقديم الطلب .

(٧٥) المادة (٢٥/ أ) من قانون البيئة الاستثمارية الاردني.

(٧٦) المادة (٢٦) من قانون البيئة الاستثمارية الاردني.

(٧٧) المادة (٣٦) من قانون البيئة الاستثمارية الاردني.

(٧٨) المادة (٤٠) من قانون البيئة الاستثمارية الاردني

(٧٩) نظام انشاء المدن الصناعية الخاصة رقم (٥) لسنة ٢٠٠٤ صادر بمقتضى المادة (٥) من قانون الصناعة والتجارة رقم (١٨) لسنة ١٩٩٨ .

(٨٠) المادة (١٢ و ١٣) من قانون المدن الصناعية .

(٨١) المادة (١٩/ د) من قانون البيئة الاستثمارية الاردني.

(٨٢) المادة (٢٢/ أ/ ١) من قانون البيئة الاستثمارية الاردني.

(٨٣) المادة (٢٤) من قانون البيئة الاردني.

(٨٤) أنظر مقالة بعنوان قراءة في قانون المدن الصناعية للقاضي كاظم عبد جاسم الزبيدي ، منشورة على الموقع الإلكتروني

<https://alsabaah.iq/٨٧٢٢.html> -

(٨٥) عرف مدير المدينة الصناعية وفقا للمادة (١/ رابعا و خامسا) من قانون المدن الصناعية العراقي رقم (٢) لسنة ٢٠١٩ بأنه " الشخص الذي يعمل على إدارة وتشغيل وصيانة المدنية الصناعية " ، في حين أطلق عليه المشرع السعودي لفظ المشغل وعرفه في المادة (١) من تنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية الصادر بالقرار رقم ٣٢٥ بتاريخ ١٤٢٢ بأنه " الشخصية الطبيعية أو الاعتبارية التي ترتبط بالهيئة بعقد لإدارة مدينة صناعية محددة وتشغيلها وصيانتها"

(٨٦) المؤسسة المسجلة تعرف بأنها " الشخص الذي يتم تسجيله لدى الوزارة لممارسة النشاط الاقتصادي في المنطقة وفقا لإحكام هذا القانون " ، المادة الثانية من قانون البيئة الاردني .

(٨٧) يعرف النشاط الاقتصادي وفقا لقانون البيئة الاستثمارية الاردني في المادة الثانية منه بأنه " أي نشاط صناعي أو تجاري أو زراعي أو خدمي

أو سياعي أو تكنولوجيا معلومات أو صناعة إبداعية ولا يشمل المصرفية أو الصيرفة أو النشاطات المهنية المنظمة بموجب تشريعات خاصة"

(٨٨) نصت المادة (٤٢) من قانون البيئة الاستثمارية رقم ٢١ لسنة ٢٠٢٢ على " أ- تقوم الوزارة و خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نفاذ هذا القانون بإعداد دليل للتراخيص يتضمن الشروط والأجراءات والمتطلبات والمدد القانونية لأصدار الرخصة وفقا للتشريعات النافذة التي تطبقها الجهات الرسمية وذلك وفقا للنموذج المعتمد في الوزارة لهذه الغاية على ان ينشر على موقع الوزارة الإلكتروني وعلى الجهات الرسمية تزويد الوزارة بالبيانات التي تطلبها وللإلزام أعداد دليل الترخيص خلال (١٥) يوم عمل من تاريخ تسلمها طلبا بذلك من الوزارة . ب- تقوم الوزارة بعرض مسودة دليل الترخيص على

الجهات الرسمية للاطلاع عليها وإبداء ملاحظاتها، وفي حال لم تزود أي جهة رسمية الوزارة بملاحظاتها خلال (٢٠) يوم عمل من تاريخ تسلمها مسودة الدليل المذكور يعد ذلك موافقة منها على ما ورد فيه. ج - تقوم الوزارة وبشكل سنوي أو كلما دعت الحاجة بمراجعة دليل الترخيص وتحديث بياناته في ضوء التعديلات التي تطرأ على التشريعات النافذة على أن تتبع في أي تحديث أو تعديل على دليل الترخيص الإجراءات نفسها الواردة في هذه المادة لاعتماده".^(٨٩) (المؤسسة الصناعية هي أي شركة أو مؤسسة فردية هدفها الأساس العمل في قطاع الصناعة ورأسمالها لا يقل عن ٣٠ ألف دينار وعمالها الاردنيين عشرة فأكثر، أما المؤسسة الحرفية فهي المؤسسة الفردية أو الشركة التي يقل رأس مالها عن ٣٠ ألف دينار اردني ويقل عدد عمالها عن ١٠ أردنيين.

(^{٩٠}) يتم الحصول على رخصة المهن وفقا لموقع شركة المدن الصناعية الاردنية بإتباع الإجراءات التالية " ١- ملء نموذج طلب رخصة المهن المتوفر في مكتب خدمات المستثمرين وإرفاق ما يلي مع النموذج: أ- شهادة حديثة يبين فيها رأس المال المسجل. ب- إذن أشغال ساري المفعول. ج- شهادة الإنتساب السنوية في غرفة الصناعة. د- نموذج استبيان المعلومات. ٢- يحول الطلب الى الأقسام المختصة للتأكد من تسديد المستثمر لإلتزاماته المالية وتنفيذه للمتطلبات الفنية الأخرى. ٣- يتم احتساب رسوم الرخصة من قبل قسم الإستثمار في المدينة الصناعية. ٤- بعد تسديد المستثمر للرسوم وتسوية الإلتزامات الأخرى تجاه الشركة ويتم إصدار الرخصة خلال ذات اليوم الذي تم تقديم الطلب فيه " أنظر الموقع على الشبكة العنكبوتية على الرابط الالكتروني :

<https://www.jiec.com/ar/investment-services/>

تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٥/١١ في الساعة الثانية عشرة ظهرا
(^{٩١}) المادة(٢) من قانون تنظيم البيئة الاستثمارية الاردني يعرف الرخصة بأنها " التصريح أو الموافقة أو الأذن أو الترخيص الصادر عن الجهة الرسمية لأي شخص للسماح له بمزاولة نشاط اقتصاد معين".
(^{٩٢}) أنظر موقع المملكة الاردنية الهاشمية، الموقع الرسمي للحكومة الالكترونية، منشور على الشبكة العنكبوتية على الرابط الالكتروني :

https://portal.jordan.gov.jo/wps/portal/Home/GovernmentEntities/Ministries/MinistryServiceDetails_ar/ministry/%20of/%20investment/%20commission/services/obtaining/%20a/%20license/%20to/%20practice/%20economic/%20activity/%20within/%20the/%20development/%20and/%20free/%20zones!/ut/p/z^1/hZDNTsMwEIRfZXkAZJOfIh_dpKrtUqA_UoMvyKROuJtRYEV^1D^4^9JuqV_sLdzfTuaWSJIRYSRA^vbSozXyEvSHmH^OGKN_vqcbWuwyyjOePS_Lt^ojGETmOAP^jO_CVi-n^9HxASRP^msWmJ^KQ_P^JpLkK^GnS-v^4JtAM^gnNfKeKit^uhcyE^4qp_oBa-VIZb-^DLxpQcIIRIxT^C^1_vax^9kKBqa^zGGn^1gP^4K^3-jPaMcFZzUoC^1zG-^2IOUHTKwU^3a^4LxkYgxPU-Wh^TmfLWNdgnl^oetimZe^9TaJpgH-NLsDKctW-aII_V-iNACsYEWsxpQmd^DiwXvZk^oXt^*LOVvjePvwArVGaaw!!/#papers

(^{٩٣}) تعرف هيئة المدن الصناعية وفقا للمادة (١/ سابعاً) بأنها" هو تشكيل يؤسس ويطور ويدير ويشرف على المدن الصناعية بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة" و يقابلها في التشريع السعودي " نشأ بموجب هذا التنظيم هيئة عامة تسمى " الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية " تتمتع بالشخصية الاعتبارية المستقلة، وترتبط بالوزير، ويكون مقرها الرئيسي مدينة الرياض، ويجوز للمجلس إنشاء فروع لها في مدن أخرى في المملكة.
(^{٩٤}) نصت المادة (٩/ ثانياً) على " تحدد شروط منح الاجازة المنصوص عليها في البند (أولاً) من هذه المادة بتعليمات يصدرها الوزير "

(^{٩٥}) المادة (١٠) من قانون المدن الصناعية العراقي .
(^{٩٦}) المادة (١/ سادساً) من قانون المدن الصناعية العراقي عرف الاجازة بأنها " الوثيقة التي تمنحها هيئة المدن لإنشاء أو تطوير أو تشغيل أو صيانة مدينة صناعية".

(^{٩٧}) المادة (٤١) من قانون البيئة الاستثمارية الاردني
(^{٩٨}) الدليل الاسترشادي لهيئة المدن الصناعية، مصدر سابق ، ص ٣٧
(^{٩٩}) المادة (٢٠ / أ) من قانون البيئة
(^{١٠٠}) الزم المشرع الاردني المطور الرئيسي بإدارة المدينة الصناعية ولا يوجد في التشريع الاردني ما يماثل (مدير المدينة الصناعية) الموجود في قانون المدن الصناعية العراقي.
(^{١٠١}) المادة (٤ / ثانياً) قانون المدن الصناعية
(^{١٠٢}) المادة (٢٠ / ب) قانون البيئة الاستثمارية الاردني
(^{١٠٣}) أنظر ، شيماء مؤيد ، المدن الصناعية ، تجارب دول مختارة وإمكانية الإفادة منها في العراق ، رسالة ماجستير مقدمة الى مجلس كلية الإدارة والإقتصاد ، جامعة كربلاء، ٢٠٢١، ص ١٣.

- (١٠٤) أنظر، صديقي احمد و الطيبي عبدالله ، آليات دعم وتطوير المناطق الصناعية ، بحث منشور في مجلة الإقتصاد وإدارة الأعمال ،تصدر عن جامعة احمد دراية ، الجزائر ، ٢٠١٣ ، ص ٨٣.
- (١٠٥) أنظر، مرسل سعد ، النظام القانوني لعقود البناء والتشغيل ونقل الملكية (B.O.T) مكتبة الكويت الوطنية، الكويت ٢٠٠٧، ص ٢٤٧.
- (١٠٦) المادة (٢٠ /ب/ ٢) قانون البيئة
- (١٠٧) المادة (١٤ /ثالثا) من قانون المدن و المادة (٢٠ /ب/ ٣) قانون البيئة
- (١٠٨) د. قاسم محمد الدويكات و د. ريم عدنان الخاروف و ر هف عدنان كليب ، مصدر سابق، ص ٤١.
- (١٠٩) المادة (٢٠ /ب/ ٥) قانون البيئة
- (١١٠) المادة (١٤ /رابعاً) من قانون المدن
- (١١١) كذلك فإن أي معلومة تطلبها الهيئة يتم تضمينها في هذا التقرير (م/١٤/رابعاً/ج).
- (١١٢) المادة (٢٠ /ب/ ٦) قانون البيئة
- (١١٣) المادة (٢٠ /ب/ ٧) قانون البيئة
- (١١٤) أنظر، د.حفيظة السيد حداد ،العقود المبرمة بين الدولة والأشخاص الأجانب ، دار المطبوعات الجامعة ، الإسكندرية، ٢٠٠٧، ص ٢٣٣.
- (١١٥) المادة (٢٠ /ب/ ٤) قانون البيئة
- (١١٦) أعطى المشرع الاردني هذا الحق لمطور المدينة الصناعية .
- (١١٧) أنظر ، الدليل الاسترشادي لهيئة المدن الصناعية ،منشور على الموقع :
- <https://cities.industry.gov.iq/public/uploads/pages/bce.pdf3fed4a0fed39987ee74de3eb689da2d368e3f16>
- تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٣/١٤ في تمام الساعة ١٠:٠٠ صباحاً
- (١١٨) المصدر السابق نفسه ، ص ٣٦.
- (١١٩) المادة (٢٥ /ب/ ١) من قانون البيئة
- (١٢٠) نصت المادة (١٩/أ) من قانون البيئة الاستثمارية الاردني على " عند إنشاء المنطقة وفقاً لأحكام هذا الفصل ، تنتقل ملكية الأراضي داخلها من الخزينة العامة الى الوزارة وتسجل بأسمها" .
- (١٢١) المادة (١٩ / ٥) من قانون البيئة .
- (١٢٢) غالب عبد الحسين الجبوري ، المركز القانوني للمستثمر الاجنبي في التشريع العراقي ، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية ، المجلد ٣ /السنة ٣ /العدد ١١ ، ص ٢٥٨ .
- (١٢٣) المادة(١٥ /أولاً) من قانون هيئة المدن الصناعية العراقي.
- (١٢٤) المادة (١٩ /ب) من قانون البيئة الاستثمارية الاردني .
- (١٢٥) نصت المادة (١٩/٥) التي نصت على " هـ- مع مراعاة الفقرة (ج) من هذه المادة للمطور الرئيسي تأجير أو بيع الأراضي في المنطقة الى المؤسسة المسجلة في تلك المنطقة أو الى المؤسسات الرسمية العامة او المؤسسات العامة أو الجهات التي تدير مرافق عامة او تقدم خدمات البنى التحتية للمنطقة على ان يتم البيع بموافقة مجلس الوزراء بناء على تنسيب الوزير في الأراضي التي كانت مملوكة للوزارة وانتقلت للمطور الرئيسي." .
- (١٢٦) المادة (١٩ /و/ ١) من قانون البيئة الاستثمارية الاردني .
- (١٢٧) المادة(٢/ ثالثاً/ أ) من القانون رقم ٢ لسنة ٢٠١٠ قانون التعديل الاول لقانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ .
- (١٢٨) أنظر، جواد كاظم جبار ، الحوافز والحماية القانونية للإستثمارات الأجنبية في العراق ، ط١، دار ومكتبة البصائر، بيروت- لبنان، ٢٠١٣، ص ١٢٢.
- (١٢٩) حق المساطحة : حق عيني يخول صاحبه ان يقيم بناء او منشآت اخرى غير الغراس على ارض الغير بمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الارض ويحدد هذا الاتفاق حقوق المساطح والتزاماته .
- (١٣٠) الفقرة ثانياً من المادة (١٥) من قانون المدن الصناعية .
- (١٣١) المادة(٢٥ /ب/ ٤) من قانون البيئة
- (١٣٢) الفقرة رابعاً من المادة (١٥) من قانون المدن الصناعية .
- (١٣٣) المادة (١١) نصت على " يتمتع المستثمر بالمزايا الآتية : أولاً : إخراج رأس المال الذي أدخله إلى العراق وعوائده وفق أحكام هذا القانون وتعليمات البنك المركزي العراقي وبعملة قابلة للتحويل بعد تسديد التزاماته وديونه كافة للحكومة العراقية وسائر الجهات الأخرى" .
- (١٣٤) المادتين (٥ و ٦) من قانون البيئة

- (١٣٥) (غالب عبد الحسين الجبوري ، مصدر سابق ، ص ٢٦١، ٢٦٠ .
- (١٣٦) (المادة(١٨ /أولا) من قانون المدن الصناعية .
- (١٣٧) (نصت هذه الفقرات على " اولاً- كذلك يتمتع المشروع الحاصل على إجازة استثمار بما يأتي :اولاً: إعفاء الموجودات المستوردة لإغراض المشروع الاستثماري من الضرائب والرسوم الكمركية على ان يتم إدخالها الى العراق خلال مراحل إنشاء المشروع وقبل البدء بالتشغيل التجاري لكل مرحلة من مراحلها وفق التصميم الأساسي للمشروع والمدة الزمنية لتنفيذه . ثانياً : تعفى الموجودات المستوردة اللازمة لتوسيع المشروع أو تطويره أو ثانياً تحديثه من الرسوم إذا أدى ذلك إلى زيادة الطاقة التصميمية ، على أن يتم إدخالها خلال (٣) ثلاث سنوات من تاريخ أشعار الهيئة بالتوسع أو التطوير، ويقصد بالتوسع لأغراض هذا القانون إضافة موجودات رأسمالية ثابتة بقصد زيادة الطاقة التصميمية للمشروع من السلع أو الخدمات أو المواد بنسبة تزيد على (١٥) %خمسة عشر من المائة أما التطوير فيقصد به لأغراض هذا القانون استبدال مكائن متطورة بمكائن أو إجراء تطوير على الأجهزة والمعدات القائمة أو جزء المشروع كلا في المشروع بإضافة مكائن أو أجهزة جديدة أو أجزاء منها بهدف رفع الكفاءة الإنتاجية أو تحسين وتطوير نوع المنتجات و الخدمات" .
- (١٣٨) (المادة (١٨ /ثانياً) من قانون المدن الصناعية .
- (١٣٩) (الفقرة (ثانياً) من المادة (١٦) من قانون المدن الصناعية .
- (١٤٠) (الفقرة (أولاً) من المادة (١٦) من قانون المدن الصناعية .
- (١٤١) (يعرف التحكيم التجاري بأنه "نظام خاص بمقتضاه يتم إتفاق المحكّمين على إخراج بعض المنازعات من اختصاص قضاء الدولة اعرضها على أشخاص عاديين يعهد اليهم بمهمة الفصل في كل أو بعض المنازعات التي نشأت أو قد تنشأ بينهم في المستقبل ويصدر فيه المحكم حكماً ملزماً" أنظر، علي الشحات الحديدي، التدابير الوقائية والحفظية في التحكيم التجاري، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٧، ص٦ .
- (١٤٢) (الفقرة (أولاً) من المادة (١٧) من قانون المدن الصناعية .
- (١٤٣) (الأصل أن يتم التحكيم في الدولة المضيفة للإستثمار ما لم ينص العقد على خلاف ذلك ، وأن الحكم الصادر عن هيئة التحكيم يتم تنفيذها إستناداً الى القوانين والإتفاقيات النافذة .
- (١٤٤) (من المزايا التي يتمتع بها التحكيم (السرية ، قلة المصاريف والنفقات، إختصار الوقت وسرعة الفصل، إستقلال وكفاءة المحكّمين) لمزيد من التفصيل، أنظر، جبار جمعة اللامي ، التحكيم التجاري في القانون العراقي والاتفاقيات الدولية ، مطبعة السيماء ، بغداد، ٢٠١٥، ص ٢٩-٣١ .
- (١٤٥) (أكرم ياملكي ، التحكيم التجاري، منشورات زين الحقوقية ، بيروت – لبنان، ٢٠١٩، ص٢٥٨ .
- (١٤٦) (المادة(١٥ /خامساً) من قانون المدن الصناعية .
- (١٤٧) (المادة (١٢ /أولاً) من قانون الإستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ .
- (١٤٨) (نصت المادة الثالثة والثلاثين من نظام تنظيم البيئة الاستثمارية رقم ٧ لسنة ٢٠٢٣ على "للمستثمر بناء على طلب يقدم للوزارة أن يستخدم عمالاً غير أردنيين بنسبة لا تزيد على (٢٥%) من إجمالي عدد العاملين لديه في الوظائف الإدارية والفنية التي تتطلب مهارات خاصة وفق الأسس الآتية:
- أ- العمالة غير الأردنية التي تساهم في تدريب ورفع كفاءة العمال الأردنيين
- ب- العمالة غير الأردنية المتعلقة بالبحث والتطوير والجودة وتشغيل وصيانة الأجهزة والآلات والمعدات المتخصصة ذات التكنولوجيا الحديثة
- ج العمالة غير الاردنية التي تساهم بخبراتها ومعارفها بنقل التكنولوجيا والمعرفة والخبرات الى السوق الأردني
- د- العمالة غير الأردنية ذات الخبرات والإختصاصات اللازمة لتشغيل ومزاولة النشاط الإقتصادي "
- (١٤٩) (المادة (٥ /٥) من قانون البيئة الإستثمارية
- (١٥٠) (المادة (١٣ /ب /٢١) من قانون البيئة الإستثمارية
- (١٥١) (المادة (٢٢ /أ /٢) من قانون البيئة الإستثمارية الاردني .
- (١٥٢) (المادة(١٥) من قانون البيئة الإستثمارية
- (١٥٣) (المادة (١٧ /أ) من قانون البيئة الإستثمارية الاردني

المراجع

أولاً/ الكتب

- ١- أكرم ياملكي ، التحكيم التجاري، منشورات زين الحقوقية ، ط ١ ، بيروت – لبنان، ٢٠١٩ .

- ٢- جبار جمعة اللامي ، التحكيم التجاري في القانون العراقي والاتفاقيات الدولية ، مطبعة السيماء ، بغداد ، ٢٠١٥ .
- ٣- جواد كاظم جبار ، الحوافز والحماية القانونية للإستثمارات الأجنبية في العراق ، ط١، دار ومكتبة البصائر، بيروت- لبنان، ٢٠١٣ .
- ٤- حفيظة السيد حداد ، العقود المبرمة بين الدولة والأشخاص الأجانب ، دار المطبوعات الجامعة ، الأسكندرية، ٢٠٠٧ .
- ٥- علي الشحات الحديدي، التدابير الوقائية والتحفظية في التحكيم التجاري، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٧ .
- ٦- مرسل سعد ، النظام القانوني لعقود البناء والتشغيل ونقل الملكية (B.O.T) مكتبة الكويت الوطنية، الكويت، ٢٠٠٧ .
- ٧- نعيم مغبغب، الجديد في الترخيص الصناعي والبيئي ، منشورات الحلبي الحقوقية ط١، بيروت- لبنان، ٢٠٠٦ .
- ٨- نعيم مغبغب، قانون الصناعة ، بدون ناشر، بدون مكان نشر، بدون تاريخ.
- ثانيا/ الاطاريح والرسائل
- ١- راضية بن مبارك ، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة دكتوراه مقدمة الى جامعة الجزائر، الجزائر ٢٠١٦ .
- ٢- شيماء مؤيد ، المدن الصناعية ، تجارب دول مختارة وإمكانية الإفادة منها في العراق ، رسالة ماجستير مقدمة الى مجلس كلية الإدارة والإقتصاد ، جامعة كربلاء، ٢٠٢١ .
- ٣- عبدالمجيد محمد سلامة ، المدن الصناعية الاردنية وأثرها في النشاط الاقتصادي الاردني (١٩٩٦-٢٠٠٥) رسالة ماجستير مقدمة الى مجلس كلية الدراسات العليا قسم الاقتصاد في كلية اقتصاديات المال والاعمال في جامعة مؤتة، ٢٠٠٦ .
- ٤- مصطفى حميدان ، مدى التزام مؤسسة المدن الصناعية الاردنية بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية، رسالة ماجستير قدمت الى مجلس كلية الاعمال ، قسم المحاسبة ، جامعة الشرق الاوسط، ٢٠١٠ .
- ٥- وائل وجيه رضا، محددات إنشاء المناطق والمدن الصناعية في نابلس وانعكاساتها على البيئة والمجتمع والتعليم الصناعي ، رسالة ماجستير مقدمة الى مجلس عمادة كلية الدراسات العليا في جامعة النجاح.
- ثالثا/ البحوث والمقالات
- ١- ثامانج جلال و علي يونس ، دور المنطقة الصناعية في السليمانية في تشجيع الإستثمارات المحلية والأجنبية، بحث منشور في مجلة جامعة التنمية البشرية، المجلد ٣، العدد ٢، ٢٠١٧ .
- ٢- سميرة بن احمد وهادي نذير ، دور المناطق الصناعية والمناطق الحرة كمناطق استثمارية خاصة في تعزيز النمو الاقتصادي لمجتمعات عربية مع الاشارة الى تجربة شركة كوندور إلكترونيك ببرج بوعريبيج والمنطقة الحرة جبل علي، بحث منشور في مجلة أيكوفين ، المجلد ٠٢ العدد ٢، ٢٠٠٢ .
- ٣- صديقي احمد و الطيبي عبدالله ، آليات دعم وتطوير المناطق الصناعية ، بحث منشور في مجلة الإقتصاد وإدارة الأعمال ، تصدر عن جامعة احمد دراية ، الجزائر، ٢٠١٣ .
- ٤- علي عماد محمد زاهر، تطور المدن الصناعية في ظل الإصلاحات الاقتصادية في الاردن، بحث منشور في مجلة أرساد للدراسات الاقتصادية والادارية، مجلد ٤، العدد ٢، ٢٠٢١ .
- ٥- غالب عبد الحسين الجبوري ، المركز القانوني للمستثمر الاجنبي في التشريع العراقي ، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية ، المجلد ٣ / السنة ٣ / العدد ١١ .
- ٦- قاسم محمد الدويكات و د. ريم عدنان الخاروف و ريف عدنان كليب ، تأثير الملوثات الغازية العالقة المنبعثة من المدن الصناعية الأردنية على درجة الحرارة المحلية (٢٠١٣ - ٢٠٢٠) ، دراسة في الجغرافيا البيئية، بحث منشور أبحاث ، المجلد ٨، العدد ٢، ٢٠٢٣ .

[jOCVi-١jGETmOAP°vqcbWuwyyjOePS Lt
GnS-٠JpLKk٦KQ_P٦msWmJ١HxASRP٧٩n
qp_oBa-VIZb-٤uhcyE١gnNfKeKit٧JtAM٤v
G-٦٢-jPaMCfFZzUoC٣K٤gP٧١zGGn٦kKBqa٩vax١٠C٤DLxpQcIlrIxT٨
TaJpgH-٧٩etimZe°TmfLWNdgnl°LxkYgxPU-Wh٤a٣IOUHTKwU٢
NLsDKctW-aII V-
LOVvjePvwArVGAaw!!/#papers٣Xt٠°DiwXvZk٢iNACsYEWSxpQmd](#)

خامسا / القوانين والأنظمة والتعليمات

- ١- قانون الاستثمار الصناعي للقطاعات الخاص والمختلط رقم (٢٥) لسنة ١٩٩١ العراقي
- ٢- قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦
- ٣- قانون التعديل الثاني لقانون الإستثمار العراقي رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٥
- ٤- قانون المدن الصناعية رقم ٢ لسنة ٢٠١٩ العراقي
- ٥- قانون مؤسسة المدن الصناعية رقم ٥٩ لسنة ١٩٨٥ الاردني
- ٦- قانون بشأن المدن والمناطق الصناعية الحرة الفلسطيني رقم (١٠) لسنة ١٩٩٨ النافذ
- ٧- تنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية الصادر بالقرار رقم ٣٢٥ بتاريخ ١٤٢٢/٢٠٠١/
- ٨- قانون المناطق التنموية والمناطق الحرة الاردني رقم ٢ لسنة ٢٠٠٨ الملغي
- ٩- قانون الاستثمار الاردني الملغي رقم ٣٠ لسنة ٢٠١٤
- ١٠- قانون الاستثمار المصري رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ النافذ
- ١١- قانون البيئة الاستثمارية الارني رقم ٢١ لسنة ٢٠٢٢ النافذ
- ١٢- النظام الداخلي لهيئة المدن الصناعية العراقي رقم ٢٥ لسنة ٢٠٢١
- ١٣- نظام تنظيم البيئة الإستثمارية الاردني رقم (٧) لسنة ٢٠٢٣