



املاك الدولة	التصنيف
العراق - اتحادي	الجهة المصدرة
قانون	نوع التشريع
21	رقم التشريع
18/09/2013	تاريخ التشريع
ساري	سريان التشريع
قانون بيع و اجار اموال الدوله رقم 21 لسنة 2013	عنوان التشريع
الوقائع العراقية رقم العدد:4286 تاريخ:19/08/2013 عدد الصفحات: 21 رقم الصفحة:15 رقم الجزء:0	المصدر

ملاحظة:

استنادا

بناءً على ما اقره مجلس النواب طبقاً لأحكام البند (أولاً) من المادة (61) والبند (ثالثاً) من المادة (73) من الدستور.

قرر رئيس الجمهورية بتاريخ 12/8/2013

اصدار القانون الاتي :

الباب الاول

مبادئ اساسية

المادة 1

اولا- تسري احكام هذا القانون على اموال الدولة ، المنقولة وغير المنقولة عند بيعها او اجارها ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .
ثانيا- يشمل تعبير (اموال الدولة) اموال القطاع العام اينما وردت في هذا القانون

المادة 2

لايجوز بيع او اجار اموال الدولة ، ما لم يقرر الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما، بيعها او اجارها ، عند تحقق المصلحة العامة ، على ان تحدد في القرار انواع واوصاف وكميات الاموال المراد بيعها او اجارها.

المادة 3

يجري بيع و ايجار اموال الدولة عن طريق المزايمة العلنية وفق الاجراءات المرسومة في هذا القانون ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

المادة 4

لايجوز لمنتسبي الوزارات او الجهات غير المرتبطة بوزارة ، او القطاع العام الذين اتخذوا قراراً ببيع او ايجار اموال الجهة التي ينتسبون اليها وكذلك اعضاء لجنتي التقدير والبيع ، شراء او استئجار هذه الاموال بطريق المزايمة العلنية ويسري ذلك على ازواجهم واقاربهم حتى الدرجة الرابعة .

المادة 5

لا يجوز لغير العراقي شراء مال من اموال الدولة غير المنقولة مع مراعاة أحكام قانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006 (المعدل).

الباب الثاني**بيع و ايجار اموال الدولة غير المنقولة بالمزايمة العل****الفصل الاول****لجان التقدير والبيع والايجار****المادة 6**

يجري بيع و ايجار اموال الدولة غير المنقولة من قبل لجان تشكل بقرار من الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة ، او من يخوله أي منهما .

المادة 7

اولاً- تشكل لجنة التقدير من (3) ثلاثة اعضاء من الموظفين من ذوي الخبرة والاختصاص ويكون احدهم موظفاً حسابياً لا يقل العنوان الوظيفي لأي منهم عن مدير او رئيس ملاحظين أو ممن له خدمة وظيفية لا تقل عن (10) عشر سنوات .
ثانياً- للجنة الاستعانة بموظف مختص من دائرة التسجيل العقاري.

المادة 8

تتولى اللجنة المنصوص عليها في المادة (7) من هذا القانون ما يأتي :
اولاً- اجراء الكشف على المال غير المنقول لتحديد رقمه وموقعه وجنسه ونوعه وحدوده ووصافه ، ومشمولاته ومساحته _ وتثبيت ما أنشئ عليه من محدثات او مازرع او غرس فيه .
ثانياً- تقدير قيمة المال غير المنقول او بدل ايجاره وتسترشد اللجنة بالقيمة المقدرة له من دائرة التسجيل العقاري وباقيام العقارات المجاورة او المماثلة او بدلات بيعها او ايجارها السنوي الحقيقي او المقدر لاغراض الضريبة ، ولها الاستعانة بمن ترى من الخبراء وتتخذ قرارها بالاتفاق او بالاكثرية.
ثالثاً- تنظم اللجنة محضراً يتضمن المعلومات المنصوص عليها في البندين (اولاً) و(ثانياً) من هذه المادة يوقع من اعضاء اللجنة وموظف التسجيل العقاري والخبراء ان وجنوا ، ولا يعد هذا التقدير قطعياً الا بتصديقه من الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة ، او من يخوله أي منهما.

المادة 9

تشكل لجنة البيع والايجار من (3) ثلاثة موظفين من ذوي الخبرة لا يقل العنوان الوظيفي لأي منهم عن مدير او رئيس ملاحظين او ممن له خدمة وظيفية لا تقل عن (10) عشر سنوات تتولى اجراءات بيع الاموال غير المنقولة او ايجارها وفقاً لاحكام هذا القانون .

المادة 10

لايجوز الجمع بين عضوية لجنة (التقدير) المشكلة بموجب المادة (7/ اولاً) ولجنة (البيع والايجار) المشكلة بموجب المادة (9) من هذا القانون .

المادة 11

اولاً- يمنح اعضاء لجنتي تقدير وبيع و ايجار اموال النولة غير المنقولة التي يجري تقديرها او بيعها او تأجيرها اجوراً مقدارها (10000) عشرة الاف دينار لكل منهم و(5000) خمسة الاف دينار لكل من الموظفين المرافقين لهم عن كل عقار تقوم اللجنة بتقديره او بيعه او ايجاره ولمجلس الوزراء تعديل تلك الاجور كلما كان ذلك ضرورياً.
ثانياً- لايجوز ان يزيد مجموع الاجور الممنوحة لكل عضو من اعضاء اللجان المنصوص عليها في البند (اولا) من هذه المادة على (300000) ثلاثمائة الف دينار شهرياً و(150000) مئة وخمسين الف دينار شهرياً لكل مرافق .
ثالثاً- تستوفى الاجور المنصوص عليها في البند (اولا) من هذه المادة من المشتري او المستأجر الذي ترسو عليه المزايدة العلنية .
رابعاً- تسري احكام هذه المادة على لجان تقدير وبيع و ايجار الاموال غير المنقولة المشكلة في دواوين الاوقاف وعلى الموظفين المرافقين لهذه اللجان .

الفصل الثاني

اجراءات بيع و ايجار الاموال غير المنقولة

المادة 12

تكون اجراءات بيع و ايجار الاموال غير المنقولة وفقاً لما يأتي :
اولاً- تنظم لجنة بيع الاموال غير المنقولة و ايجارها قائمة مزايدة في ضوء اوصاف العقار المثبتة من لجنة التقدير .
ثانياً- اذا تعددت الاموال غير المنقولة المراد بيعها او ايجارها فتتظم قائمة مزايدة لكل منها.
ثالثاً- أ يعلن عن بيع المال غير المنقول او ايجاره بالمزايدة العلنية في صحيفة يومية تصدر في بغداد، وتعلق نسخة من الاعلان في الدائرة التي تقوم ببيعه او ايجاره واخرى على مدخله، وللجنة ان تقرر نشر الاعلان واذاعته بوسائل الاعلان الاخرى اذا رأت ان المصلحة العامة تدعو الى ذلك.
ب- يستثنى من الاعلان في الصحف المال غير المنقول الذي يقل البديل المقدر لاجاره عن (500000) خمسمائة الف دينار .
رابعاً- أ يتضمن الاعلان جميع اوصاف المال غير المنقول المثبتة في المحضر المنظم من لجنة التقدير ويوم المزايدة وساعاتها وتاريخها وشروط الاشتراك فيها والمكان الذي تجري المزايدة فيه ومقدار التأمينات الواجب ايداعها .
ب- يجري بيع المال غير المنقول او ايجاره حسب تسلسله الوارد في الاعلان .
خامساً- تعد قائمة المزايدة مفتوحة لمدة (30) ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان، وعلى الراغبين بالشراء او الايجار ممن لهم حق التملك او الايجار مراجعة الدائرة المختصة لبدء رغبتهم بالشراء او الايجار على ان يودع كل منهم قبل الاشتراك في المزايدة تأمينات لا تقل عن (20%) عشرين من المئة من القيمة المقدرة في حالة البيع او من بدل الايجار لكامل مدته في حالة الايجار .
سادساً- لاتجري مزايدة البيع او الايجار الا ضمن الوحدة الادارية التي يقع فيها المال غير المنقول وللوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما ان يقرر عند الضرورة اجراء المزايدة في مركز المحافظة التي يقع فيها المال غير المنقول.
سابعاً- ينادى في اليوم التالي لانتهاؤ المدة المنصوص عليها في البند (خامساً) من هذه المادة في الزمان والمكان المحددين للبيع او الايجار للاشتراك في المزايدة على ان يتضمن النداء وصفاً كاملاً للمال غير المنقول المراد بيعه او ايجاره .
ثامناً- تجري المزايدة علناً ولا تفتح بأقل من (70%) سبعين من المئة من القيمة المقدرة ثم تقرر لجنة البيع أو الايجار الاحالة على المزايد الاخير ، ويعد العرض الذي لايزاد عليه خلال (5) خمس دقائق نهاية للمزايدة.
تاسعاً- أ يجوز الضم على بدل المزايدة الاخير خلال (5) خمسة ايام من تاريخ الاحالة على ان لا يقل عن (15%) خمس عشرة من المئة من البديل الاخير الذي وصلت اليه المزايدة، وعندئذ يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة (7) سبعة ايام تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة، ثم تجري بعدها الاحالة ولايجوز الضم على بدل المزايدة الاخير .
ب- لايقبل طلب الضم على المزايدة مالم تستوفى التأمينات القانونية وفق النسب المحددة من البديل الذي عرضه طالب الضم .

المادة 13

اولا- اذا لم يبلغ بدل بيع المال غير المنقول او ايجاره نتيجة المزايمة العلنية القيمة المقدرة له من لجنة التقدير تمدد المزايمة لمدة (15) خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة او تاريخ صدوره في حالة عدم خضوعه للنشر .
ثانيا - أ- اذا لم يبلغ بدل بيع المال غير المنقول او ايجاره نتيجة المزايمة الثانية (80%) ثمانين من المئة من القيمة المقدرة له يعاد تقديره من لجنة تقدير اخرى تشكل وفق احكام المادة (7) من هذا القانون ويعلن عن اجراء مزايمة جديدة.
ب - عند عدم بلوغ بدل البيع او بدل الايجار (80%) ثمانين من المئة من القيمة المقدرة ثانية يعرض الامر على الوزير او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة للوقوف على الاسباب ومعالجتها .

المادة 14

لا تعد الاحالة عند البيع او الايجار قطعية الا بتصديق الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما.

المادة 15

اولا- أ- مع مراعاة احكام المادة (11) من هذا القانون يجري الاعلان عن بيع الدور او الشقق او الاراضي السكنية العائدة الى الدولة بما فيها اموال الدولة العائدة لنواييين الاوقاف الى منتسبي الدولة او القطاع العام المتزوجين الذين لا يملكون هم او ازواجهم او اولادهم القاصرون داراً او شقة او ارضاً سكنية على وجه الاستقلال ولم يكونوا قد حصلوا على وحدة سكنية او قطعة ارض سكنية من الدولة او الجمعيات التعاونية، ويجري البيع بين منتسبي الوزارة الواحدة مع اعطاء الاسبقية لمنتسبي الدائرة التي تعود الدور او الشقق او الاراضي السكنية لها اولاً ، فأذا لم يتقدم احد من منتسبي الوزارة او الدائرة المعنية او بقي قسم منها فتعلن مجدداً للبيع الى منتسبي الدولة عامة ويشار في الاعلان انه في حالة عدم حصول راغب في الشراء منهم أو بقي قسم منها فتعلن مجدداً للبيع الى المواطنين كافة ممن تتوافر فيهم شروط التملك .
ب - تسري احكام الفقرة (أ) من البند (اولا) من هذه المادة على الموظفين الذين شغلوا وحدات سكنية تعود الى دوائر معينة ثم نقلوا الى دوائر اخرى ضمن الوزارة ذاتها بناء على متطلبات العمل ماداموا شاغلين لتلك الدور .
ثانيا- للموظف المتقاعد الاشتراك في المزايمة المخصصة لعموم منتسبي الدولة لبيع العقارات السكنية المبينة في الفقرة (أ) من البند (اولا) من هذه المادة في حالة توافر شروطها فيه ، اما اذا كان شاغلاً للعقار فعلاً بشكل اصولي وقت بيع العقار فيعامل معاملة منتسبي الدائرة التي يعود اليها العقار بالنسبة للاشتراك في مزايمة علنية اذا كان منتسباً لها قبل احواله الى التقاعد مباشرة على ان يتعهد تحريرياً باخلاء العقار خلال مدة (6) ستة اشهر من تاريخ اكتساب قرار احالة المزايمة بعهدة غيره الدرجة القطعية وبخلافه تجري تخلية العقار جبراً من مديرية التنفيذ المختصة دون أي امهال اخر.
ثالثاً- يستثنى من حكم البند (اولا) من هذه المادة الحصص المشاعة في العقارات السكنية غير القابلة للافراز حيث يعلن عن بيعها للمواطنين كافة

المادة 16

لوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما صلاحية الإعلان على إنشاء حقوق المساطحة على الأموال غير المنقولة لأغراض الأنشطة التجارية والصناعية والاستثمارية بطريق المزايدة العلنية وبذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (11) من هذا القانون وعلى الوجه الآتي:-

- أ- أن لا تتجاوز مدة المساطحة (خمس وعشرون) سنة غير قابلة للتجديد تؤول بعدها المشيدات الى الجهة المالكة دون بدل .
- ب- يتم استيفاء بدل المساطحة سنوياً على ان تتم مراجعة البديل كل خمس سنوات من تاريخ ابرام عقد المساطحة.
- ج- يلتزم المساطح بإقامة المشيدات خلال المدة المحددة في عقد المساطحة والمقرنة بموافقة الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة مع تقديم مبلغ ضمان للتشييد يعادل بدل المساطحة لتلك المدة وفي حالة عدم التشييد خلالها يصادر مبلغ الضمانة ويعتبر عقد المساطحة لاغياً ويؤول ما هو قائم من مشيدات الى الجهة المالكة دون مقابل .
- د- إذا تأخر المساطح عن تسديد البديل السنوي في موعده فلوزير أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة تأجيل استيفاء هذا البديل مدة مناسبة من تاريخ استحقاقه وفي هذه الحالة يحمل المساطح غرامة بما يعادل سعر الفائدة المصرفية بالنسبة للبديل المستحق وإذا تكرر ذلك فلوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة إلغاء عقد المساطحة وإيلولة المشيدات القائمة إلى الجهة المالكة دون بدل.

الفصل الثالث

تسديد البديل

الفرع الاول

تسديد بدل بيع المال غير المنقول

المادة 17

- اولا- يلزم المشتري بدفع بدل بيع المال غير المنقول دفعة واحدة خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ الاحالة القطعية .
- ثانياً- للوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما الموافقة على دفع بدل البيع مقسطاً وفقاً لما يأتي :
 - أ- نصف بدل المبيع، وكامل المصاريف خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ الاحالة القطعية .
 - ب - بقية بدل البيع باقساط لا تتجاوز (5) خمسة اقساط، ولا يمتد اجل اخر قسط الى اكثر من (3) ثلاث سنوات من التاريخ المحدد في الفقرة (أ) من هذا البند .
- ثالثاً- تسري الاحكام الآتية عند بيع العقارات السكنية العائدة للدولة او القطاع العام الى منتسبها عند تسديد بدل البيع :
 - أ- تكون نسبة التأمينات (5%) خمسة من المئة من القيمة التقديرية للوحدة او قطعة الارض السكنية .
 - ب - تستوفي نسبة (5%) خمسة من المئة من بدل المبيع كمقدمة ويسدد الباقي باقساط سنوية متساوية لمدة (20) سنة من تاريخ البيع .
 - رابعاً- لرئيس مجلس الوزراء او من يخوله اعادة جدولة الاقساط المستحقة على المشاريع الصناعية والزراعية المباعه وفق احكام هذا القانون بما يؤمن زيادة مدة التقسيط اذا تأيد بناء على توصية من لجنة مختصة تشكل بامر من رئيس مجلس الوزراء او من يخوله وجود مبررات او ظروف تستدعي ذلك وبالفائدة التأخيرية التي تستوفيه المصارف الحكومية حسب طبيعة العقار المبيع .

المادة 18

- اولا- اذا تأخر المشتري في تسديد احد الاقساط في موعده فلوزير او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة تأجيل استيفاء هذا القسط بناء على طلب المشتري مدة مناسبة من تاريخ استحقاقه ، وفي هذه الحالة يحمل الفائدة التأخيرية التي تستوفيه المصارف الحكومية حسب طبيعة استعمال العقار بالنسبة للقسط المستحق .
- ثانياً- اذا تكرر تاخير التسديد فلوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما ان يقرر اما قبول تسديد القسط او الاقساط المتأخرة مع تحميل القسط او الاقساط المتأخرة الفائدة المنصوص عليها في البند (اولا) من هذه المادة متى وجد ضرورة تستدعي ذلك او الغاء التقسيط واستيفاء ماتبقى دفعة واحدة .
- ثالثاً- اذا تعذر استيفاء الاقساط المتأخرة فيبيع العقار نقداً وفق احكام هذا القانون وتستوفي الاقساط الباقية من ثمنه اذا لم يكن مسجلاً بأسم المشتري في دائرة التسجيل العقاري المختصة، اما اذا كان العقار مسجلاً بأسم المشتري فيبيع وفق احكام قانون التسجيل العقاري باعتباره محجوزاً لقاء ماتبقى من بدل مبيعه وتعد اشارة الحجز بحكم الرهن التأميني.

المادة 19

يسجل العقار المبيع في دائرة التسجيل العقاري بأسم المشتري ويسلم اليه بعد الاحالة القطعية وتسديد البديل والمصاريف كاملة، او الجزء الملزم بتسديده مع كامل المصاريف بعد الموافقة على التقسيط وينظم دفع بقية البديل وفق احكام هذا القانون، وتوضع اشارة الحجز على العقار في دائرة التسجيل العقاري المختصة وتعد هذه الاشارة بحكم الرهن التأميني .