

# خمسون قانوناً متضارباً للعقارات

## العقوبات المحلية ترهق الاستثمار في سورية أكثر من الخارجية



### القوانين.. على رأس المشاكل

تبدو القوانين والتشريعات المتعلقة بالاستثمارات في سورية معضلة المعضلات بالنسبة لرئيس المجموعة الاقتصادية للمعارض والمؤتمرات نبيل مرزوق، مبيناً أن المستثمر بحاجة إلى قوانين وانظمة وتسهيلات وما لم يجدها فلا مصلحة له بالاستثمار، فهناك الكثير من المستثمرين الأجانب الراغبين بإقامة معامل ذهب والماس بسورية ولكن لا يوجد قانون ونظام يحميهم، ومن هنا اتجهوا لدبي ودول الخليج وذلك لأن رسوم تصدير الذهب في دبي تصل لـ ٤٪ وترتفع لـ ٨.٠٪ في سورية.

وأشار إلى ضرورة تعريف رجال الأعمال المغتربين والشركات العالمية بالاستثمار في سورية فسورية وقعت بروتوكولات تجارية مع مجموعة من دول العالم ويمكن لها القيام بملتقيات دولية بالتعاون مع السفارات السورية في جميع أنحاء العالم، وعرض مشاريعها على رجال الأعمال السوريين المغتربين والشركات العالمية لجذبهم وتعريفهم بسورية، والوصول لهذه العالمية ليس مستحيلًا في ظل العقوبات المفروضة على سورية فهناك دول تقبل بإقامة ملتقيات استثمار بالتعاون مع سورية وهي رفضت العقوبات، وبالعموم فإن كل الذين سحبوا استثماراتهم سيعودون معتذرين إلى ربوع سورية بسبب موقعها الإستراتيجي بالدرجة الأولى، لكن هذا يعني تطوير القوانين وانظمة حتى نحقق مواكبة التطورات العالمية.

ويشدد الخبير والمطور العقاري د. عمار يوسف على ضرورة إلغاء القوانين العقارية ودمجها في قانون واحد فهناك لاشك فيه أن القوانين التي تحكم العقار في سورية أصبحت من القوانين البالية ويربو عددها على الخمسين قانوناً تمتد فترتها الزمنية منذ لوائيل القرن الماضي حتى يومنا هذا، وهي لا تتناسب مع الوضع العقاري والتطور القانوني، ولا بد في هذه الحالة من تعديل ودمج وإلغاء كافة القوانين المتعلقة بالعقار وإنشاء قانون جديد خاص بالعقار يسمى القانون العقاري على غرار القانون المدني لو الجزائري يكون مستقلاً وحديثاً يواكب حركة التطور الاجتماعي المتسارعة في القرن الحادي والعشرين، مشيراً إلى ضرورة تعديل قانون التطوير

الاجل، ولذا فالاستثمارات التي تشمل بسورية ظرفية وصغيرة، وللاسف فالمشاريع الكبيرة سواء اكانت زراعية لم تطوّر عقارياً لم تحويلية غير موجودة، والاستثمارات بمعظمها عبارة عن مشاريع عقارية صغيرة خلقت فقاعة سعرية، حيث اقيمت نحو ٨ ابنية اعتبرت الاغلى في سورية وساهمت بتضخم المشهد العقاري وبعدها غادرها المستثمرون متسببين برفع اسعار العقارات بسورية كلها، على حين لا نرى المشاريع الكبيرة التي تحتاج لبنية تحتية وبيئة تشريعية وقانونية، مبدياً دهشته بان ٨٠٪ من الاراضي في سورية على المشاع، والقانون السوري يمنع إقامة أي استثمار إلا على ارض منظمة، وهذا ما يجعلنا نتساءل كيف تتحقق هذه المعادلة وخاصة ان المشاريع الزراعية تتطلب اراضي بالاف الدونمات وهي غير متوافرة؟

وشدد الموقع على ان المهمة اليوم هي إنشاء خريطة استثمار سورية وصندوق ضمان للاستثمار، وإقامة بنية تحتية حقيقية لأن أي مشروع يجب ان يحقق معادلة طرفها الجدوى الاقتصادية والمردودية الربحية لولا والمنفعة الاجتماعية والتنمية ثانياً. وإن إقامة مشاريع ضخمة بمناطق راقية ومرتفعة الثمن يعرقل هذه التنمية إذا فمن الخطأ براهه إقامة مشروع كبير بمنطقة يعفوره فهذا المشروع اقيم في مصر على ارض في نصف الصحراء لينمي الاراضي المجاورة، وكذلك بالنسبة لشركة إعمار فهي في مصر قائمة أيضاً بمناطق شبه صحراوية لتنمي المنطقة لما قيامها في يعفور فتتسبب برفع اسعار العقارات في سورية كلها، واستقطاب المستثمرين لا يتم بهذا الشكل فلو كان مثلاً مشروع إعمار بمنطقة الدويلعة لما تمكن المستثمرون من بيع سعر المتر بالسعر نفسه الذي يباع فيه بمنطقة يعفور، مشيراً إلى ان أي بلد يرغب بالاستثمارات ليحقق التنمية لا يساهم بزيادة ربح المستثمر ويجب ان يستثمرها لا ان يسمح له باستثمارها، وهذا يحصل في كل البلدان المتقدمة استثمارياً، لما المناطق المميزة للاستثمار فيجب ان تقام فيها المشاريع من خلال مزادات بحيث يدفع المستثمر ثمن الارض، وكل ما هو غير ذلك يسبب فقاعات عقارية ومشكلة غلاء اسعار لا يمكن معالجتها بسهولة فيما بعد.

في الوقت الذي تشير فيه لرقام تقرير الاستثمار الخامس إلى زيادة وتطور في عدد المشاريع المشملة بنسبة ٤٥٪ فإن حال الاستثمار كما يتحدث عنه كبار المستثمرين لا يشبه تفاؤل الأرقام، فمب يشكون منذ سنوات من مرسوم الاستثمار رقم ٨ الذي سحب منهم الإعفاءات التي منحهم إياها قانون الاستثمار رقم ١٠ ويعانون في كل مناسبة من البيروقراطية والروتين التي يصطدمون بها لجهة الحصول على التراخيص اللازمة لإتمام مشاريعهم والاراضي التي يحتاجونها لإقامتها والتشريعات المتضاربة وغيرها من العراقيل التي سنتحدث عنها بالتفصيل، وان كان المستثمرون المحليون يكابرون على واقع الاستثمار لكونهم خبروا سلبيات الدوائر الرسمية ويعتبرون البلد هو موطنهم الأول والاخير، فإن نظراءهم العرب والاحانب اعلنوا عدم اضطرارهم لتقليع الشوك ومحاربة عدة جهات لإقامة مشاريع يمكن لهم إقامتها بدول مجاورة وبشروط سلسة.

وواقع الاستثمارات الأجنبية هذا تبرهنه الأرقام فهو لا يتجاوز كما يكرر مدير عام هيئة الاستثمار السورية أحمد دياب ملياري دولار، كدلالة منه على ضعف تأثير هذه الاستثمارات بالعقوبات المفروضة على سورية عربياً ودولياً، وهذا يشير إلى خلل في عدة مطارح يفردده المستثمرون المحليون إمام الاقتصادية بالآتي:

### التنمية قبل الربح

وبالمقابل يرى رئيس مجلس الأعمال السوري المصري خلدون الموقع ان افضل ما نقوم به لتشجيع الاستثمار لا يتعلق بالمؤتمرات بقدر ما يتعلق بضرورة اجراء مراجعة حقيقية لكل القوانين الاستثمارية، وتفعيل غير الفعال منها بما يساعد بإقامة استثمارات حقيقية، فالمستثمر بحاجة لامرئين اساسيين وهما الامان والاطمئنان، وهما ياتيان من الاستقرار والبيئة التشريعية والقانونية والإدارية مشيراً إلى انه من المهم ان نفهم ماذا يريد المستثمرون اليوم، وخاصة ان مننديات عالمية اجمعت سابقاً على ان الوطن العربي من افضل المناطق استثماراً، لكن المستثمر العربي في سورية لا يشعر ان هناك قانوناً يحمي استثماره، لذا اقترحنا إنشاء محكمة اقتصادية عربية بحيث لا تكون الدولة التي تحضن الاستثمار هي الحكم والخصم معاً، ويجب ان تكون هناك جهات محايدة وقراراتها فصلية وملزمة للطرفين الموقعين عليها وهذا ما يشجع المستثمر العربي للدخول إلى سورية، مؤكداً ان عدم وجود سقف قانوني حقيقي لحماية المستثمر يتسبب بتحويل الاستثمارات لريعية وخدمية وليست طويلة

لم تمنع العقوبات العربية والاجنبية التي فرضت على سورية الجهات المعنية من إقامة منتدى لرجال الأعمال والاستثمار وقبلة ملتقى الاستثمار السياحي وان كان كثير من تساءلوا عن جدوى هذه المؤتمرات في وقت لا يفكر فيه رجال الأعمال بالاستثمار في هذا الوقت الحالي فإن المتحزين لهذه الملتقيات في الجانب الاخر اكدوا ان العجلة لا يجب ان تتوقف وان هيأت هذه الملتقيات مجرد تواصل بين الجهات الحكومية المختصة والمستثمرين فهذا يعتبر إنجازاً بحد ذاته، لكن هذا التواصل المامول لم يكن كما يرغبه مستثمرون آخرون فهم حضروا منتدى الأعمال والاستثمار ليعرضوا مشاكلهم على الوزراء المعنيين كما افادنا المستثمر محمد الحبشي لكن المفاجأة كانت بان الوزراء القوا كلماتهم وغادروا وكان المطلوب منهم هو ترديد العبارات التي سئمها المستثمرون على مدى سنوات طويلة كما قال، منوها بان رفض طرح مشاكله الاستثمارية على المختصين في المؤتمر لأنه لم يلمس الجديدة حتى من المشاركين في الجلسات فهم لا يدونون الشكاوى ويسقطون نصفها او يحيلونها لجهات اخرى.

## مستثمرون يرغبون بافتتاح معامل ذهب والماس بسورية ويفتقدون القانون