



فصلنامه علمی پژوهشی دانش سرمایه‌گذاری  
دوره ۱۲ / شماره ۱ (پیاپی ۴۵) / بهار ۱۴۰۲  
صفحه ۹۵ تا ۱۱۴

## موانع مربوط به سرمایه‌گذاری خارجی با استفاده از اموال غیر منقول در نظام حقوقی ایران و الزامات رفع آن

علیرضا مصدق

دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب

احمد شمس

دانشیار گروه حقوق دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب (نویسنده مسئول)

جمشید نور شرق

استادیار گروه حقوق دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب

تاریخ دریافت: ۹۹/۰۲/۰۳ تاریخ پذیرش: ۹۹/۰۳/۱۱

### چکیده

با جهانی شدن اقتصاد رقابت برای رشد شاخص‌های اقتصادی در هر کشور اهمیت ویژه‌ای پیدا کرده است. نتایج حاصل از تحلیل‌های اقتصاد دانان بزرگ دنیا حکایت از اثرگذاری عمیق سرمایه‌گذاری خارجی به عنوان یک منبع مالی پایدار و قابل اتکاء برای توسعه زیرساخت‌های اقتصادی و ارتقاء توان تولید در کشورها دارد که می‌تواند ناکافی بودن منابع مالی داخلی سرمایه‌ای را برای مواجهه با مشکلات اقتصادی پوشش دهد. با توجه به بافت اقتصادی، اجتماعی و حقوقی جامعه ایران که نقش اموال غیر منقول را در تحکیم سرمایه و حفظ ارزش دارایی بی‌بدیل نشان می‌دهد و از سوی دیگر رشد فزاینده جمعیت در دهه‌های اخیر که سرمایه‌گذاری با استفاده از اموال غیر منقول را سودآور ساخته، توجه سرمایه‌گذاران خارجی را به این حوزه اقتصادی در ایران معطوف داشته است. بررسی موانع حقوقی سرمایه‌گذاری با منشاء خارجی در اموال غیر منقول برای اشخاص حقیقی و حقوقی غیر ایرانی بر اساس اصول و قواعد فقهی، ملاحظات امنیت ملی و مسائل مغفول در قوانین شکلی و کاربردی و ارائه راهکارهای تقنینی و حقوقی برای برون رفت از این موانع پاسخی به دغدغه‌های اقتصاد دانان برای رفع موانع مربوط به سرمایه‌گذاری خارجی در مقالات علمی سنوات اخیر است. روش تحقیق: مقاله حاضر با استفاده از منابع کتابخانه‌ای - الکترونیکی، مقالات علمی - پژوهشی و تألیفات تخصصی تدوین شده و روش تحقیق توصیفی - تحلیلی می‌باشد.

واژه‌های کلیدی: موانع و الزامات حقوقی، سرمایه‌گذاری خارجی، اموال غیر منقول.

## ۱- مقدمه

حجم تعاملات اقتصادی در محیط بین‌الملل و رشد بازارهای مالی و سرمایه‌گذاری یکی از مهمترین ملاک‌های رشد و توسعه اقتصادی هر کشور است و از آنجا که هر فعالیت اقتصادی و صنعتی نیازمند سرمایه‌اعم از نقدی و غیر نقدی می‌باشد اقتصاد و صنعت مقاوم و پیشرفته در هر کشور با سرمایه‌گذاری‌های کلان ارتباط مستقیم دارد که معمولاً خارج از ظرفیت سرمایه‌گذاران داخلی است. اثر سرمایه‌گذاری خارجی بر متغیرهای کلان رشد اقتصادی مانند کاهش نرخ ارز، افزایش درآمد‌های مالیاتی، بهبود درآمد و ایجاد اشتغال موجب شده است کشورهایی که در جذب و حفظ سرمایه‌گذاران خارجی موفق‌تر بوده‌اند با لحاظ متغیرهای دیگر از اقتصادی پویاتر و کارآمدتر برخوردار باشند. این موضوع در کشورهای در حال توسعه مفهوم مهمتری دارد چراکه فقدان فناوری‌های نوین و پیشرفته در مرزهای دانش، ضعف بخش غیردولتی و کمبود منابع داخلی، مسیر توسعه و ایجاد اشتغال را ناهموار می‌سازد که با استفاده از مزیت‌های نسبی سرزمینی مانند نیروی انسانی با کیفیت و آموزش دیده و منابع طبیعی و مواد خام اولیه تا حدودی قابل جبران است. توجه به عملکرد قطب‌های اقتصادی نو ظهور همچون چین، مالزی، کره جنوبی و هند، ضریب تاثیر سرمایه‌گذاری خارجی در صنایع و اقتصاد این کشورها را به روشنی نشان می‌دهد.

سرمایه‌گذاری خارجی به معنای انتقال دارایی مادی و غیرمادی از یک کشور به کشور دیگر با هدف تولید ثروت است تغییر رویکرد فعالان اقتصادی از تحرک «کالا و خدمات» به تحرک «سرمایه» به کشورهای هدف دو مدل سرمایه‌گذاری خارجی یعنی: سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی<sup>۱</sup> FDI که با مالکیت و اداره مستقیم سرمایه توسط سرمایه‌گذار خارجی در کشور میزبان سرمایه همراه بود و سرمایه‌گذاری غیرمستقیم خارجی یا همان پرتفوی<sup>۲</sup> FPI که در این مدل سرمایه‌گذار به دنبال مالکیت و مدیریت سرمایه به طور مستقیم نیست و صرفاً به دنبال سود و منفعت است و ممکن است از طریق بورس نسبت به خرید سهام، اوراق مشارکت یا قرضه اقدام نماید و در کشورهای با ریسک سرمایه‌گذاری بسیار پایین کاربرد دارد را به وجود آورده که وضعیت اقتصادی ایران به لحاظ ریسک سرمایه‌گذاری فعلاً پذیرای سرمایه‌گذاری غیرمستقیم (پورتفوی) نمی‌باشد.

اما در بخش سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی نیز موانع و نگرانی‌های دو سویه سرمایه‌گذار و میزبان سرمایه در ایران موجب کاهش انگیزه سرمایه‌گذاری خارجی شده است. سرمایه‌گذاران خارجی برای سرمایه‌گذاری در ایران علیرغم مزایای نسبی سرمایه‌گذاری همچون: نیروی انسانی متخصص، منابع طبیعی و معدنی و خصوصیات جغرافیایی و اقلیمی با نگرانی‌هایی مانند: ریسک بالای حبس سرمایه، عدم وضع قوانین حمایتی از سرمایه‌گذار خارجی و حتی تحمیل قوانین و عرف ملی و محلی مواجه هستند. از سوی دیگر نگرانی‌هایی از قبیل: تاثیر سرمایه‌گذاری خارجی بر مسائل فرهنگی و اقتصادی و امکان دخالت در امور سیاسی و حاکمیتی از طرق اقتصادی، ایران را از جرگه کشورهای سرمایه‌پذیر خارج نموده است به گونه‌ای که سهم ایران از سرمایه‌گذاری خارجی کمتر از یک صدم درصد از کل سرمایه‌گذاری جهانی است این در حالی است که در تئوری‌های دانشمندان علوم اقتصادی

1-Foreign Direct Investment

2-Foreign Portfolio Investment

بزرگ دنیا همچون فرانکل و رومر سرمایه گذاری مستقیم خارجی یکی از شتابدهنده های رشد اقتصادی معرفی شده است و اقتصاددانان کشورمان نیز در چند دهه گذشته ضمن تأکید بر اصلاح متغیرهای مزاحم سرمایه گذاری مستقیم خارجی همچون اندازه بازار، نوسانات نرخ ارز و ثبات اقتصادی به ابعاد حقوقی سرمایه گذاری خارجی و تعهدات مرتبط با آن توجه بسیاری داشته اند. چنانچه عوامل موثر بر میزان سرمایه گذاری مستقیم خارجی و جذب سرمایه گذاران را به سه دسته عوامل:

(۱) اقتصادی

(۲) سیاسی و حقوقی

(۳) مکانی و جغرافیایی

تقسیم بندی نماییم با مقالات علمی متعددی در زمینه عوامل اقتصادی مانع سرمایه گذاری خارجی مواجه می شویم که اغلب عوامل سیاسی و حقوقی را به عنوان مانع اصلی سرمایه گذاری خارجی در ایران مطرح می نمایند. (مهردوی، ۱۳۸۳: ۶۶) با عنایت به اینکه ایران از حیث عوامل مکانی و جغرافیایی با قرار گرفتن در خاور میانه و نقطه اتصال سه قاره کهن و راه ابریشم در موقعیت ممتازی قرار دارد، تحلیل دقیق عوامل حقوقی و سیاسی سرمایه گذاری خارجی ضرورتی دوچندان می یابد.

سوال اصلی در این مقاله عبارت است از اینکه موانع اصلی در جذب سرمایه گذاری خارجی در حوزه اموال غیر منقول به عنوان ابزار اصلی سرمایه گذاری و یا حتی هدف اصلی سرمایه گذار خارجی چیست و آیا شرایط لازم برای رفع این موانع در نظام اقتصادی و حقوقی کشور قابل پیش بینی است. هدف اصلی نگارنده از مقاله حاضر تحلیل رویکرد اقتصادی و حقوقی ایران در مقابل موضوع سرمایه گذاری خارجی در اموال غیر منقول در سایه مسائلی همچون امنیت ملی و سرمایه گذاری کلان در حوزه اموال غیر منقول، مبانی فقهی و مالی حاکم بر سرمایه گذاری خارجی در موضوع زمین و مستحقات و در نهایت گسترش حقوق سرمایه گذار خارجی با مطالعه تطبیقی کشور های موفق با ثبات در این زمینه است. فرض اولیه ما در این مقاله این است که ضمن اثبات لزوم بکارگیری ظرفیت سرمایه گذاری خارجی به طور کلان با ایجاد محدودیت هایی هوشمند و منعطف، با حفظ منافع و مصالح ملی امکان برخورداری از سرمایه گذاران خارجی با هدف توسعه و ایجاد رونق اقتصادی مضاعف و همچنین کاهش انگیزه فعالان اقتصادی خارجی برای تبعیت از تحریم های یکجانبه بین المللی فراهم خواهد بود.

این مقاله تلاش دارد ابتدا مخاطرات سرمایه گذاری خارجی با استفاده از اموال غیر منقول را در ابعاد کلان بررسی و ضرورت حساسیت حاکمیت را در این مبحث توجیه نماید سپس با نگاه به الزامات توسعه اقتصادی و صنعتی و ضرورت برخورداری از سرمایه گذاران خارجی در جهت ایجاد زیر ساخت های لازم برای جهش اقتصادی، ملاک و معیار های به روز تری را برای برون رفت از این مانع پیشنهاد و در پایان نتیجه گیری متناسب با مخاطرات و ضرورت ها بر مبنای سوال اصلی و فرضیه ها بیان خواهیم کرد.

## ۲- روش شناسی پژوهش

بر اساس موضوع پژوهش و مطابق سوالات و فرضیه‌های مطرح شده پیرامون آن، این تحقیق بیشتر جنبه بنیادین دارد و تا اصلاح و حذف کامل مقررات معارض سرمایه‌گذاری خارجی کمتر می‌توان آن را کاربردی تصور کرد به ویژه که موضوع تحقیق با مبانی فقهی عمیقی همچون قاعده نفی سبیل و موضوعات پایه‌ای در حقوق عمومی همچون امنیت ملی گره خورده است. با نگاهی به منابع تحقیق و شیوه انجام پژوهش این مقاله یک تحقیق تلویحاً تطبیقی به روش شناخت تاریخی ملل مختلف از بعد فقه اقتصادی با بررسی مبانی عملی و نظری مستخرج از کتب و مقالات متعدد در علوم اقتصادی و حقوقی است و تلاش دارد با تحلیل ملاک‌های مشابه در علوم مختلف به صورت چند نظامی به نتایج مشترکی دست یابد.

روش گردآوری اطلاعات در این رساله با توجه به سولات مطرح شده به شکل کتابخانه‌ای و اینترنتی با استفاده از فیش برداری از متون کتب و مقالات منتشر شده، اسناد، قوانین و آراء قضایی و نظریه پردازان علوم سیاسی، حقوقی و اقتصادی است.

## ۳- مبانی نظری و مروری بر پیشینه پژوهش

به دلیل حساسیت موضوع سرمایه‌گذاری خارجی و تملک اموال غیر منقول توسط اتباع بیگانه با هدف سرمایه‌گذاری تحقیقات پراکنده‌ای صورت گرفته و به طور تخصصی و جداگانه ابعاد اقتصادی و فقهی آن مورد تحلیل قرار گرفته در این مقاله به طور تخصصی و تلفیقی از مبانی نظری زیر به بررسی موضوع پرداخته ایم.

الف) حقوق اسلامی و حکومت اصول و قواعد معتبر فقهی من جمله قاعده نفی سبیل و قاعده اضطرار در ارتباط با سرمایه‌گذاری با منبع خارجی در اموال غیر منقول

ب) حقوق حاکمیتی و اساسی که دارای مرز مشترک و بعضاً اختلاط با موضوعات مطرح در علوم سیاسی در مباحث اقتصادی است مثل امنیت ملی و نظم عمومی

ج) حقوق اجتماعی سرمایه‌گذار و وضع قوانین حمایتی از سرمایه‌گذاران خارجی و تحلیل حقوقی قوانین مرتبط با سرمایه‌گذاری خارجی با استفاده از اموال غیر منقول

## ۳-۱- اصول و قواعد معتبر فقهی حاکم بر سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی:

در حقوق اسلامی ضرورت مبادلات تجاری با غیر مسلمانان برای رفع نیازهای جامعه اسلامی قطع نظر از محل و جغرافیای فعالیت اقتصادی به رسمیت شناخته شده و در متون اسلامی احکام منع کننده روابط تجاری مسلمین با غیر مسلمان در شرایط عادی وجود ندارد تنها دسته‌ای از قواعد فقهی مانند "قاعده نفی سبیل" با هدف عدم تسلط غیر مسلمان بر مسلمان و برای رعایت جایگاه امت اسلامی تجویز شده است. برای تحلیل وضعیت سرمایه‌گذاری خارجی در متون فقهی ناگزیر از تعریف تابعیت و تعیین اتباع از منظر حقوق اسلامی هستیم تا از این ره آورد اتباع بیگانه قابل شناسایی باشند.

تفکیک قلمرو حکومت ها بر اساس مرزهای سرزمینی به منظور تعیین حاکمیت سیاسی، به مفهوم تابعیت منجر شده است و تعریفی از تابعیت را در نظام های حقوقی به وجود آورد که به موجب آن " تعلق حقوقی شخص به جمعیت تشکیل دهنده دولت را تابعیت و دارنده تابعیت را مطیع حاکمیت دولت خود در برابر سایر دولت ها می داند (سلجوقی، ۱۳۹۲) بر اساس منابع فقهی تفکیک امت واحده مسلمین بر مبنای حاکمیت های مختلف سیاسی امکان پذیر نیست و ابناء بشر صرفاً با معیار مسلمان و غیر مسلمان قابل تقسیم بندی هستند (ابن قدامه، ۱۳۴۸) لذا آنچه در حقوق اسلامی پذیرفته شده تقسیم سرزمین بر مبنای اعتقادات دینی است و چنانچه در یک سرزمین غلبه اکثریت با مسلمین باشد آن سرزمین دارالاسلام و در صورتی که اکثریت با غیر مسلمان باشد دارالکفر است البته در مقابل عده ای دیگر تنها سرزمین های تحت نظام حاکم اسلامی را سرزمین اسلامی می دانند. در نظریه دیگری با توجه به سیره عملی پیامبر اکرم(ص) و ارتباط ایشان با دولت های مجاور از جمله ایران و روم و دیپلماسی فعال و انعقاد قرارداد های مختلف صلح، مفهوم امت اسلامی را از دولت(حاکمیت) اسلامی متمایز نموده و دولت اسلامی را مفهوم ملی و امت اسلامی را دارای معنایی فرا ملی بیان کرده و تفکیک سرزمین مسلمین از کفار را پذیرفته اند. با توجه به مباحث فوق در حقوق اسلامی و در حدود ممالک اسلامی تابعیت به معنای خاص حقوقی فاقد هر نوع محدودیت در ارتباط میان مسلمین بوده و صرفاً محدودیت هایی را در ارتباط با غیر مسلمانان با هدف عدم تسلط غیر مسلمانان بر مسلمین دارد. آیات ۱۴۱ سوره نساء، ۲۸ سوره آل عمران و ۱۱۳ سوره هود مستندات قاعده ای است که در فقه اسلامی به "قاعده نفی سبیل" معروف است از نگاه علمای فقه اسلامی، جریان قاعده در تمامی ابواب فقه و در شبهات موضوعیه و حکمیة دارای مبنای عقلی است اگرچه در تعیین مصادیق قاعده در بین فقها اختلاف است اما به طور مسلم علت وضع قاعده، حکومت آن بر مسائل اقتصادی و تجاری نمی باشد و ورود قاعده در برخی موضوعات اقتصادی نیز ناشی از تاثیر آنها بر مسائل حاکمیتی و سیاسی می باشد. لذا صرف سرمایه گذاری و ایجاد رابطه تجاری و مالی مسلمانان با غیر مسلمان مبنای استناد به قاعده نفی سبیل برای حکم به ممنوعیت سرمایه گذاری خارجی نیست نظر به اینکه قواعد مربوط به سرمایه گذاری خارجی در جهان با مقدمه پذیرش قوانین و مقررات کشور میزبان سرمایه همراه است و در ایران با تشکیل حاکمیت اسلامی و وضع مقررات بر اساس موازین اسلامی و توجه به عزت و شأن هر یک از مسلمین حتی در ارتباط با دیگر مسلمین نظیر حمایت های حقوقی در قانون کار و قانون تأمین اجتماعی از کارگر، موضوع تسلط غیر مسلمان بر مسلمان در سرمایه گذاری خارجی غیر مسلمان به طور جدی محل تردید است تنها موضوع برخورداری از نیروی کار به عنوان یکی از مزیت های نسبی سرزمینی مورد توجه سرمایه گذار است که در قالب اجیر شدن مسلمان بر غیر مسلمان در منابع فقهی مورد مذاقه قرار گرفته است و قول معروف با عنایت به سیره نبوی جواز معامله با رعایت تحقق یا عدم تحقق سبیل (سلطه) می باشد که با مقررات پیش گفت تحقق قاعده قطعاً محال است. همچنین مقصود از این قاعده صرفاً رعایت عزت مسلمین در رابطه با غیر مسلم است که با اثبات ضرورت سرمایه گذاری خارجی برای ثبات اقتصادی در جامعه اسلامی و رعایت ضوابط عام حاکم بر مسائل اقتصادی و تجاری و با توسل به قاعده " اضطرار" به عنوان ضابطه خاص مؤید روابط تجاری که معطی جواز ارتباط اقتصادی با غیر مسلمان در شرایط امروز

جهانی است اصل عدم ورود قاعده نفی سبیل در روابط اقتصادی و در موضوعات مربوط به سرمایه‌گذاری با منبع خارجی را محقق می‌نماید.

بنابراین محدودیت فقهی از بعد قواعد مربوط به تابعیت در سرزمین‌های اسلامی به طور مطلق وجود نداشته و در موضوع ارتباط تجاری و اقتصادی با غیر مسلمانان نیز قاعده محدود کننده ای وجود ندارد.

### ۳-۲- حقوق اساسی و حاکمیتی در سرمایه‌گذاری خارجی:

#### ۳-۲-۱- سرمایه‌گذاری خارجی - حفظ حاکمیت ملی و حقوق اساسی

پذیرش و استقرار سرمایه با منشاء خارجی دو موضوع متمایز در حقوق اقتصادی بین‌المللی هستند بدین معنا که معمولاً کشورها ابتدا در مورد حق ورود و پذیرش سرمایه‌گذار خارجی سیاست‌گذاری کرده و متعاقباً پذیرش این حق، نحوه استقرار و شرایط مجاز سرمایه‌گذاری خارجی را وضع می‌نمایند در این بین حفظ حاکمیت ملی بر ثروت‌ها و منابع طبیعی مادی و معنوی هر کشور به طور دائمی، اولین نگرانی کشورها و مانع اصلی پذیرش و استقرار سرمایه‌گذاری خارجی است این نگرانی برای اولین بار توسط نماینده کشور شیلی در زمان تصویب میثاق حقوق بشر در سال ۱۹۵۲ در مجامع بین‌المللی مطرح شد و نهایتاً اصل حق حاکمیت دائمی بر منابع طبیعی را در حقوق بین‌الملل به وجود آورد که بر مبنای آن حق اعمال کنترل بر منابع طبیعی در سرزمین تحت حاکمیت یک کشور اعم از استخراج، بهره‌برداری و فروش برای حاکمیت ملی مورد شناسایی قرار گرفت تا سرمایه‌گذاران خارجی با رعایت این اصل موجب تضعیف حاکمیت ملی و امنیت ملی نشوند و تحت نظارت حاکمیت قرار گیرند چنانچه فصل مشترک تعاریف متعدد از امنیت ملی را حفظ استقلال و تمامیت ارضی، تحقق رفاه مردم و ثبات سیاسی کشور از طریق پاسخگویی به نیازهای داخلی و رضایت مندی در سطوح منطقه‌ای و جهانی بدانیم که با نظم عمومی در ارتباط مستقیم قرار دارد قطعاً دولت‌های میزبان سرمایه‌گذاران خارجی از حق حاکمیت برخوردار بوده و کاملاً مختار می‌باشند آنها حتی رد تعیین ضوابط و شرایط برای استقرار سرمایه‌گذاران خارجی کاملاً آزاد می‌باشند اما به دلیل ضرورت‌های اقتصادی پیش‌گفت اصولاً کشورها حق ورود یا پذیرش سرمایه‌گذاری خارجی را با ضوابطی که امنیت ملی و نظم عمومی را به مخاطره نیندازد به رسمیت می‌شناسند و البته شرایط استقرار سرمایه‌را در محدوده ساختار حقوقی، محدودیت جغرافیایی و بخش‌های اقتصادی مطابق منافع خود ترسیم می‌کنند بدهی است با پذیرش سرمایه‌گذاری خارجی رعایت رفتار منصفانه، عادلانه و یا رفتار ملت کامله الوداد و عدم وضع مقررات غیر قابل پیش‌بینی مورد انتظار سرمایه‌گذار خارجی است و به عنوان ابتدائی‌ترین حقوق حمایتی از سرمایه‌گذاران خارجی در معاهدات سرمایه‌گذاری بین‌المللی مورد توجه قرار گرفته است.

در ایران قوانین متعددی وجود دارد که به طور مستقیم و غیر مستقیم به موضوع سرمایه‌گذاری خارجی پرداخته است. در قانون اساسی اصول ۴۳، ۴۴ و ۸۱ شرایط پذیرش سرمایه‌گذاری خارجی را برای جلوگیری از سلطه اقتصادی بیگانگان محدود نموده است که در این خصوص تعیین مصادیق سلطه اقتصادی از طریق تقسیم بندی بخش‌های مختلف اقتصادی مبتنی بر امنیت ملی و ایجاد محدودیت صرفاً برای حوزه‌های استراتژیک و

تفسیر این اصول قانون اساسی راهگشا خواهد بود. آنچه مسلم است با نگاهی به سیاست های کلی ابلاغی از سوی مقام معظم رهبری از جمله سیاست های کلی اقتصاد مقاومتی مصوب ۱۳۹۲/۱۱/۲۹ جذب سرمایه گذاری خارجی و اولویت دادن به دیپلماسی اقتصادی با هدف توسعه سرمایه گذاری خارجی مورد تاکید قرار گرفته است و این بدان معناست که با رعایت حاکمیت ملی و نظم عمومی و مشروط به عدم نفوذ فرهنگ غربی حق پذیرش سرمایه گذاری خارجی به رسمیت شناخته شده است. در اصل ۸۱ قانون اساسی عدم اعطا امتیاز تشکیل شرکت ها و موسسات به خارجیان محدودیت دیگر پذیرش سرمایه است که ارائه تعریفی گویا از واژه «امتیاز» برای تشکیل شرکت ها و موسساتی که سهام آن متعلق به اتباع دیگر کشور هاست در حالی که شرکت تابعیت ملی دارد و تحلیل معایب و مزایای آن موثر در رفع موانع پذیرش سرمایه گذاری خارجی خواهد بود که بخش پایانی مقاله به آن پرداخته است. بر خلاف محدودیت فوق در قوانین عادی همچون: قانون سیاست های اصل ۴۴ قانون اساسی، قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری و صنعتی، قانون تصویب شعبه و نمایندگی شرکت ها...، بخش هایی از قانون برنامه پنجساله ششم توسعه (بند های «الف»، «خ»، «د» ماده ۴ و بند «الف» ماده ۵۱ و بند «الف» ماده ۶۵)، قانون احکام دائمی برنامه (بند ه تبصره ۲ قسمت «ح» ماده ۱۶) و قانون تشویق و حمایت از سرمایه گذاری خارجی تا حدود زیادی موانع پذیرش سرمایه گذاری خارجی را مرتفع نموده است (شیروی، ۱۳۹۳: ۳۰-۳۸) و در مقام ایجاد ضوابط استقرار سرمایه گذاری خارجی بوده اما در مجموع تصویر روشنی از امکان و شرایط سرمایه گذاری خارجی را نشان نمی دهد. با مطالعه تطبیقی موضوع سرمایه گذاری خارجی در حقوق کشور های مختلف این مطلب قابل درک است که سرمایه گذاری خارجی بدون ضابطه از تهدیدات جدی امنیت ملی و حاکمیت مستقل می باشد علی الخصوص که امروزه سرمایه گذاران بزرگ اقتصادی از تابعیت یک کشور خارج شده و به صورت شرکت های چند ملیتی و جهانی در بخش های متعدد اقتصادی فعال می باشند. اما از سوی دیگر به دلایل اقتصادی در ایران می باید اصل پذیرش سرمایه گذاری خارجی را پذیرفت و شرایط و ضوابط استقرار سرمایه گذار خارجی را به عنوان دولت میزبان سرمایه وضع نمود به گونه ای که با حفظ و حتی ارتقا امنیت ملی با ایجاد تسهیلات انگیزشی برای جلب و جذب سرمایه بدو از ایجاد شرایط و وضع قوانین مزاحم پرهیز و مقررات حمایتی نیز وضع گردد. لذا با تحول و پیشرفت علوم و فناوری های نوین و ضرورت برخورداری از این علوم ضمن تبیین فقهی موضوع از باب قاعده «اضطرار» و با رعایت حقوق اساسی و تامین امنیت ملی پذیرش سرمایه گذاری خارجی برای مشارکت در تولید و افزایش تولید ناخالص ملی اجتناب ناپذیر به نظر میرسد. دلیل متقن دیگری که از جهت مخالف یاد آور ضرورت بازبینی در مقررات سرمایه گذاری خارجی است قوانین دولت های متخاصم از جمله ایالات متحده امریکا برای محدودیت سرمایه گذاری خارجی در صنایع نفت و گاز ایران است که به قانون ایسا<sup>۱</sup> معروف است (مصوب اوت ۱۹۹۶) و به موجب آن شرکت های خارجی که در ایران در زمینه نفت و گاز سرمایه گذاری بیش از ۲۰ میلیون دلار در سال داشته باشند در لیست تحریم های ایالات متحده امریکا قرار می گیرند ذکر این نکته جالب است که به دلیل راهبردی بودن این قانون حتی با برنامه اقدام مشترک (برجام) نیز دولت وقت امریکا تصمیم به تمدید تحریم های موضوع این قانون گرفت و این در حالی است که قوانین داخلی نیز حکایت از خود

1 - Iran Sanctions Ac<sup>۱</sup>

تحریمی ناخواسته دارد لذا وضع مقررات کاربردی برای استقرار سرمایه‌گذاران خارجی و ایجاد عوامل مشوق سرمایه‌گذاری ضروری است و در واقع می‌بایست سرمایه‌گذار خارجی را به بخش‌های مشخصی از حوزه‌های اقتصادی هدایت کرد و یا ورود سرمایه‌گذار خارجی به قسمت‌های مرتبط با امنیت ملی و نظم عمومی مانند دخالت در شریان‌های اساسی اقتصادی و یا رقابت با تولیدات داخلی و یا محیط‌های فرهنگی اعتقادی و تخریب‌های زیست‌محیطی محدود شود بدیهی است این قوانین می‌بایست به نحوی وضع شود تا بخشی از مسائل مرتبط با امنیت ملی و نظم عمومی مغفول نماند یا به بهانه امنیت و نظم و یا مخاطرات زیست‌محیطی ریسک سرمایه‌گذاری در سرمایه‌گذاران خارجی بالاتر از حد متعارف تصور نشود چراکه کاهش ریسک سرمایه‌گذاری خارجی با افزایش جذب سرمایه رابطه مستقیم دارد با نگاه مجدد به قانون ایسا این موضوع قابل تشریح است که سرمایه‌گذاری در حوزه انرژی و به طور خاص نفت و گاز و یا به طور کلی اموال غیر منقول می‌تواند با حاکمیت ملی بر منابع طبیعی تاثیر گذار باشد از این رو این نوع سرمایه‌گذاری خارجی را بدون قید و بند نافی منافع و امنیت ملی قلمداد می‌نمایند اما از سوی دیگر سرمایه‌گذاری خارجی در این حوزه‌ها می‌تواند بخشی از چالش‌های امنیتی جامعه را مورد توجه قرار داده و مرتفع نماید به عنوان مثال توسعه زیرساخت‌ها و ایجاد رقابت در صنایع داخلی و افزایش تولید ناخالص ملی و ایجاد اشتغال پایدار در جامعه جوان ایران از مسائل مهمی در حوزه امنیت است که توجه به آن نیازمند برخورداری از سرمایه‌گذاری خارجی هدفمند و مقید در بسیاری از حوزه‌هاست.

### ۲-۲-۲- سرمایه‌گذاری خارجی - شرط رفتار متقابل در اموال غیر منقول

با توجه به بافت حقوقی و اقتصادی ایران و اندازه بازار مالی در حوزه اموال غیر منقول به معنای اعم از اراضی، املاک و تاسیسات و از آنجا که سرمایه‌گذاری خارجی با تملک اموال غیر منقول گره خورده است و در قوانین حساسیت زیادی در خصوص تملک اموال غیر منقول توسط اتباع بیگانه وجود دارد و شروط و قیودی پیش‌بینی شده که ارتباطی با شاخص‌های اقتصادی کشور ندارد این قوانین مزاحم و غیر هدفمند نه تنها موجب ورود سرمایه‌گذار خارجی به کشور نشده بلکه دلیل اصلی خروج سرمایه‌های ملی از کشور است به عنوان نمونه شرط رفتار متقابل در استملاک اموال غیر منقول که به موجب آن دولت‌ها بر اساس مصالح خود، گاهی اعطای حقوق خاصی را به بیگانگان مشروط به شرایطی می‌کنند که به آن رفتار متقابل می‌گویند این اصل نمی‌تواند به صورت تکلیف بر عهده دولت قرار بگیرد و به این معنی نیست که یک دولت مکلف است هرگونه حقوقی را که دولت دیگری برای اتباع او می‌شناسد، برای اتباع آن دولت در خاک خود بشناسد زیرا اصل رفتار متقابل به هیچ عنوان ایجاد حق نمی‌نماید و متناسب با موقعیت سیاسی، اجتماعی، حقوقی و اقتصادی هر کشور ترسیم می‌گردد. رفتار متقابل به سه صورت متجلی می‌شود:

- رفتار متقابل سیاسی
- رفتار متقابل قانونگذاری
- رفتار متقابل عملی



رفتار متقابل سیاسی در قالب معاهده ی سیاسی متجلی می شود. در این صورت اتباع هریک از طرفین صرفاً از حقوقی که در معاهده تصریح شده است، برخوردار می گردند.

رفتار متقابل قانونگذاری به این معنی است که قانون یک کشور داشتن حقی را در مورد بیگانه منوط به شناختن همان حق در نص صریحی از قانون مملکت متبوع بیگانه بداند. از آنجایی که حق مزبور باید تصریح شود، لذا منحصرأ در روابط بین کشورهای قابل اجراست که دارای قوانین موضوعه هستند.

منظور از رفتار متقابل عملی این است که اتباع بیگانه عملاً از بعضی حقوق طبق عرف و عادت و رویه قضایی و اداری در قلمرو دولتی برخوردار شوند و دولتهای متبوع آنها هم همین حقوق را به موجب عرف و عادت و رویه ی قضایی و اداری برای اتباع آن دولت به مورد اجرا درآورند.

مطابق قانون بیگانگانی که با رعایت کلیه موازین قانونی در ایران برای مدت طولانی اقامت گزیده و احتمالاً به بعضی حرف و مشاغل می پردازند، ممکن است احتیاج به خرید منزل برای سکونت یا مال غیر منقول دیگری جهت انجام کسب و کار خود داشته باشند. اما مطابق قوانین ایران بیگانگان در این مورد با محدودیتهایی روبرو هستند. پیشگیری از نفوذ اتباع بیگانه در قلمرو کشور و کنترل توسعه فعالیتهای اقتصادی آنان از حیث خرید اموال غیرمنقول و تجربه تلخ کاپیتولاسیون، منشا وضع قوانینی در این خصوص گردیده است که قانون راجع به اموال غیرمنقول اتباع خارجه مصوب خرداد ۱۳۱۰، آیین نامه استملاک اتباع خارجه مصوب ۱۳۲۷، تصویب نامه راجع به استملاک اتباع بیگانه مصوب مهر ۱۳۴۲ و آیین نامه اجرایی این مصوبه از جمله مقررات مربوط به این موضوع هستند. همچنین اتباع خارجه به موجب عهدنامه های مصوب بین دولتها می توانند دارای حق استملاک شوند. مثلاً مطابق عهدنامه منعقد بین ایران و آلمان که در سال ۱۳۰۷ مورد توافق قرار گرفت اتباع آلمان می توانند اموال غیر منقول را فقط برای سکونت، شغل یا صنعت تملک نمایند و در این خصوص عهدنامه های مشابهی بین دولت ایران با دول لهستان، بلژیک، سوئد، مصر، چک و اسلواکی و فرانسه منعقد گردیده است.

اما در خصوص اتباع دولتی که با ایرانیان عهدنامه ای ندارند و قصد تملک املاک غیر مزروعی را دارند مشروط بر اینکه: ۱- فاقد پیشینه کیفری بوده ۲- تملک آنها مغایر و منافی با نظم عمومی و قانون و عهدنامه های دولت ایران نباشد ۳- اقامت دائمی در ایران داشته باشند ۴- قصد سرمایه گذاری در اموال غیر منقول نداشته باشند و قصد آنها صرفاً سکونت یا کسب باشد ۵- مساحت ملک مورد تقاضا با وضعیت اجتماعی و مالی و خانوادگی متقاضی تناسب داشته باشد ۶- ملک مورد تقاضا در مناطق مرزی و یا نقاطی که استملاک خارجیان مطابق مقررات محدود یا ممنوع گردیده نباشد به شرط رفتار متقابل دولت متبوع آنها با اتباع ایرانی (به موجب بند ج ماده ۳ آیین نامه استملاک اتباع خارجی مصوب ۱۳۲۸) میتوانند املاک غیر مزروعی را با رعایت شرایط ذکر شده تملک نمایند. (نصیری، ۱۳۸۳، ص ۲۸۲) اما موضوع رفتار متقابل که بر اساس نظریه استاندارد ملی یا رفتار ملی برابر تعریف شده و در آن بیگانه به جای برخورداری از رفتار یا وضعیت ویژه، از همان حقوق و امتیازات اتباع کشور میزبان برخوردار می گردد (نصیری، ۱۳۸۰، ص ۸۸) تا از رفتار غیر انسانی دولت میزبان با اتباع بیگانه جلوگیری شود و دولت ها در رقابت برای تأمین رفاه اتباع خود در دیگر کشور ها اقدام به گسترش آزادی های مشروع اتباع بیگانه نمایند در رفتار متقابل سیاسی که با انعقاد معاهده همراه است با چالش کمتری مواجه هست چون به طور

معمول در توافقات سیاسی دو یا چند جانبه به تمامی ابعاد اقتصادی و حقوقی مسأله توجه می‌شود رفتار متقابل عملی نیز به لحاظ پیچیدگی اثبات قضیه و خلاء حضور مرجع صلاحیتدار احراز و تصدیق بسیار غیر کاربردی است. اما موضوع در رفتار متقابل قانونگذاری آن هم در حوزه های اقتصادی قدری متفاوت است با توجه به نرخ پایین مهاجرت به ایران به عنوان عامل اصلی تزریق سرمایه خارجی شرط رفتار متقابل بسیار غیر اقتصادی است چراکه با شیب غیر متعادل مهاجرت از ایران به سمت کشور هایی همچون ترکیه و امارات عربی متحده خروج سرمایه کاملاً به زیان اقتصاد ملی است فرضی را تصور نمایید که سرمایه گذار خارجی تمایل به سرمایه گذاری در ایران داشته در حالی که سرمایه گذاران ایرانی تمایلی به سرمایه گذاری در کشور متبوع سرمایه گذار خارجی ندارد به این ترتیب چنانچه شرط یک سویه قانونگذار رفتار متقابل دولت متبوع سرمایه گذار است و این حق در قانون کشور مقابل برای اتباع ایران در نظر گرفته نشده است، فرصت سرمایه گذاری خارجی از بین خواهد رفت حال آنکه در صورت عدم رفتار متقابل قانونگذاری ضمن ممانعت از خروج سرمایه داخلی می‌توان زمینه جذب سرمایه گذاری خارجی را فراهم آورد شرط رفتار متقابل در امور اقتصادی و سرمایه گذاری در اموال غیر منقول به حدی غیر اقتصادی و غیر کارشناسی بود که در قوانین دهه های اخیر مورد توجه قرار ندارد و حتی در صورت پیش بینی در قوانین به سرعت اصلاح و حذف شده است به عنوان مثال در قانون حمایت از طرح بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده پیرامون حرم مطهر امام رضا(ع) و حضرت معصومه(س) مصوب ۱۳۸۴ اجازه خرید و استملاک حداکثر ۴ درصد از اراضی واقع در محدوده مصوب طرح در حریم مطهر را از محل اراضی و املاک متعلق به خود یا بخش خصوصی یا سایر بخشها جهت احداث پروژه های مسکونی و اقامتی با رعایت قوانین و مقررات و کاربری مصوب به اتباع خارجی مسلمان (مشروط به رفتار متقابل کشور متبوع) صادر شد ولی با توجه به اینکه شرط مذکور سبب ایجاد محدودیت و کندی روند سرمایه گذاری خارجی شده بود با هدف رفع موانع و تسریع در روند بازسازی بافت های فرسوده لایحه اصلاح قانون مذکور مبنی بر حذف قید "مشروط به رفتار متقابل کشور متبوع" از طرف هیات وزیران در سال ۱۳۸۵ به مجلس ارائه و سرانجام در سال ۱۳۸۸ به تصویب مجلس و تایید شورای نگهبان رسید این قانون با اصلاحات بعدی امکان سرمایه گذاری مستقیم اتباع خارجی مسلمان در امر احداث پروژه های مسکونی و اقامتی را فراهم ساخته که با توجه به موفقیت طرح ضرورت تصویب قوانین با ماهیت مشابه بیش از پیش قابل درک است در یک تحلیل تطبیقی دولت ترکیه با اصلاح ماده ۳۵ قانون ثبت زمین در ۲۰۱۲/می/۱۸ شرط رفتار متقابل در خرید و تملک زمین را حذف و این امر باعث رشد سرمایه گذاری در بخش مسکن شده است. همچنین دیگر کشور های سرمایه پذیر علاوه بر رفع قوانین مزاحم بر اساس میزان سرمایه گذاری اتباع بیگانه در زمینه مسکن و یا کسب و کار حاضر به اعطاء امتیازاتی نظیر اقامت و یا حتی شهروندی به اتباع دیگر کشورها هستند که به عنوان مثال میتوان از کشور های: اسپانیا، ایالات متحده امریکا، امارات عربی متحده، ایرلند، ایتالیا، برزیل، بلژیک، پاناما، پرتغال، سوئیس، لتونی و کلمبیا، نام برد.<sup>۱</sup> البته توأم با تاکید بر نقض و حذف شروط مزاحمی مانند رفتار متقابل قانونگذاری و یا وضع مالیات مضاعف در سرمایه گذاری در اموال غیر منقول لازم است شرایط استقرار و محدودیت های جغرافیایی مربوط به امنیت ملی و نظم عمومی مانند

<sup>۱</sup> - سایت آیئورز به نقل از ایسنا ۹۷/۰۳/۸

اراضی استراتژیک، اراضی مرزی و نظامی، و پیش بینی حداکثر میزان مالکیت بر اساس ضرورت هر حرفه یا صنعت با تصویب قانونگذار را بیشتر مد نظر قرار دهد همچنین ایجاد محدودیت برای سرمایه گذار خارجی در صورت نقض قوانین کشور و یا سوء استفاده از قانون به روشنی ترسیم شود تا سرمایه گذار خارجی ضمن برخورداری از منافع سرمایه گذاری از اطمینان لازم برای سرمایه گذاری پایدار و امن و ایمن برخوردار باشد.

### ۳-۳- حقوق اجتماعی سرمایه گذار و وضع قوانین حمایتی از سرمایه گذاران خارجی و تحلیل حقوقی قوانین مرتبط با سرمایه گذاری خارجی با استفاده از اموال غیر منقول

نظام حقوقی سرمایه گذاری خارجی، مدت هاست دارای استانداردها، قواعد و عرف های بین المللی است که بسیاری از این استانداردها در رویه های داور و قضائی از جمله در ایکسید، انسیترا، در میگا، و سایر نهادها و اسناد بین المللی شناسایی شده اند. صرف نظر از قدمت و استحکام حقوق ایران کهن در حقوق مدرن ایران نیز زمینه ها و مشوق های قانونی برای جذب سرمایه گذاری های خارجی، متنوع تر و بیشتر شده است که با مراجعه و تحلیل این قوانین و مقررات جدید داخلی بسیاری از این استانداردها من جمله حداقل استانداردهای بین المللی، رفتار عادلانه و منصفانه، رفتار ملی، استانداردها در زمینه سلب مالکیت و مسئله غرامت، تضمین سرمایه گذاری خارجی و روش های نوین حل اختلافات سرمایه گذاری و معاهدات دوجانبه قابل ملاحظه است و جایگاه سرمایه گذاران خارجی را در ایران در وضعیت قابل قبول نشان می دهد که البته تا رسیدن به نقطه مطلوب و ممتاز فاصله زیادی دارد اما ضرورت دارد با تحلیل مقررات ملی ضمن تبیین این استاندارد ها به بررسی نقاط ضعف و قدرت آن بپردازیم.

### ۳-۳-۱- حداقل استاندارد بین المللی و ملی در سرمایه گذاری خارجی

حداقل استاندارد بین المللی بدین معناست که هنجار حقوق بین الملل عرفی است که بر نحوه رفتار با بیگانگان حکومت داشته و مجموعه ای از اصولی است که جنبه حداقل داشته که دولت ها، صرف نظر از قوانین ملی و رویه جاری در کشور خود، باید هنگام رفتار با اتباع بیگانه و اموال آن ها، رعایت نمایند. این حداقل استاندارد های بین المللی بعضاً از معیار رفتار ملی نیز فراتر رفته و رفتاری را در مقابل سرمایه گذار خارجی مقرر می دارد که در مقابل اتباع خود ندارد در ماده ۹ قانون تشویق و حمایت از سرمایه گذاری خارجی مقرر می دارد " سرمایه گذاری خارجی مورد سلب مالکیت و ملی شدن قرار نخواهد گرفت مگر برای منابع عمومی، به موجب فرآیند قانونی، به روش غیر تبعیض آمیز و در مقابل پرداخت مناسب غرامت به ماخذ ارزش واقعی آن سرمایه گذاری بلافاصله قبل از سلب مالکیت" ملاحظه می شود معیار های بین المللی مورد استفاده در قانون فوق شامل: سلب مالکیت و پرداخت غرامت فوری، ارزش واقعی سرمایه، از معیارهای روز بین المللی هستند. در همین راستا، آیین نامه اجرایی قانون فوق فراتر رفته و به تضمین سرمایه و سود آن توسط دولت نیز تصریح نموده است که دلگرم کننده ترین روش روز برای تشویق سرمایه گذاری خارجی است. بند (الف) ماده ۴ اعلام می نماید سرمایه گذاری در قبال ملی شدن و سلب مالکیت تضمین می شود و سرمایه گذار خارجی در این موارد حق دریافت غرامت را دارد و انتقال اصل سرمایه،

سود سرمایه و منافع حاصل از به کارگیری سرمایه به صورت ارز و حسب مورد به صورت کالا به ترتیب مندرج در مجوز سرمایه‌گذاری میسر است

از دیگر استانداردهای بین‌المللی در ایران تضمین جریان ضررهای سرمایه‌گذار، ناشی از وضع قانون یا تصمیمات دولت است که چیزی فراتر از اصل رفتار ملی است. به عنوان مثال در ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی، جریان زیان سرمایه‌گذاری خارجی ناشی از ممنوعیت و یا توقف اجرای موافقت‌نامه مالی بر اثر وضع قانون و یا تصمیمات دولت حداکثر تا سقف اقساط سررسید شده توسط دولت تضمین شده است

استاندارد رفتار ملی بدین معناست که دولت میزبان موظف است با سرمایه‌گذار خارجی به گونه‌ای رفتار نماید که با سرمایه‌گذاران خود دارد و به هیچ عنوان نامطلوب‌تر نباشد و هدف از ایجاد این شاخص ارتقا وضعیت سرمایه‌گذار خارجی به سطح شرایط سرمایه‌گذار ملی است در صورتی که استاندارد های بین‌المللی مناسب‌تر به حال سرمایه‌گذار خارجی باشد رویه داوری بین‌المللی تمایل به الزام دولت میزبان اجرای استاندارد های بین‌المللی است. ماده ۸ قانون حمایت و تشویق سرمایه‌گذاری خارجی با اتکا به همین استاندارد برخورداری از رفتار یکسان با سرمایه‌گذار خارجی همانند سرمایه‌گذاران داخلی را از حمایت‌ها و تسهیلات سرمایه‌گذاری مورد تاکید قرار می‌دهد.

### ۳-۲-۳- حل و فصل اختلافات در سرمایه‌گذاری خارجی

حل اختلاف و تعیین مرجعی بی‌طرف در رسیدگی به ادعاهای سرمایه‌گذار خارجی در جذب سرمایه با منشأ خارجی بسیار موثر است در ماده ۱۹ قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی پس از مذاکره، دادگاه‌های داخلی مرجع رسیدگی به اختلافات می‌باشند که با نقطه مطلوب فاصله زیادی دارد چرا که یکی از پیشرفته‌ترین روش‌ها در حل و فصل اختلافات، پذیرفتن اصل حاکمیت اراده و آزادی قراردادهای است که در ایران به موجب بند یک ماده ۲۷ قانون داوری تجاری بین‌المللی این اصل پذیرفته شده و مقرر گردیده است که بازرگانان می‌توانند قانون حاکم بر تعهدات قراردادی خود را با توافق هم تعیین نمایند. سرمایه‌گذار خارجی ممکن است هنگام انعقاد قرارداد سرمایه‌گذاری با بازرگانان ایرانی، توافق نمایند قانون خارجی، مثلاً قانون فرانسه و یا کنوانسیون بیع بین‌المللی کالا، حاکم بر قرارداد آن‌ها باشد. حتی قانون مذکور در ماده ۲۰ نیز اجازه داده است محل داوری با توافق طرفین قرارداد تعیین شود، لذا ممکن است طرفین محل داوری را به عنوان مثال مرکز داوری اتاق بازرگانی لندن قرار دهند. از سوی دیگر، ایران عضو کنوانسیون نیویورک نیز می‌باشد که به موجب آن، احکام داوری صادره در خارج از ایران را نیز متعهد است در ایران اجرا نماید.

همچنین به موجب بند ۴ ماده ۲۷ قانون داوری تجاری ایران، تاکید شده است که داور باید در کلیه موارد بر اساس شرایط قرارداد تصمیم بگیرد و عرف بازرگانی (Lex Mercatoria) موضوع مربوطه را مورد توجه قرار دهد. توجه به عرف‌های بازرگانی از شیوه‌های پیشرفته حل و فصل اختلافات تجاری است.

ایران خود عضو اتاق بازرگانی بین‌المللی می‌باشد و به موجب قانون اساسنامه مرکز داوری اتاق ایران، مرکز داوری اتاق ایران تاسیس گردیده است که برای این مرکز بین‌المللی داوری، قانون اساسنامه و آیین‌داری ۳ پیشرفته

تدوین شده است و به موجب بند ب ماده 16 آیین نامه داوری مذکور، در داوری های بین المللی، انتخاب محل داوری با طرفین است و به موجب ماده 42 همین آیین نامه مجددا تاکید بر قانون منتخب طرفین کرده است. همچنین مرکز منطقه ای داوری تهران (TRAC) به عنوان مهمترین مرکز داوری در آسیا و آفریقا محسوب می شود، جایگاه مهمی در حل و فصل اختلافات دارد.

اما در ذیل ماده ۱۹ قانون تشویق شیوه های دیگری غیر از دادگاه های داخلی به موجب موافقتنامه های دوجانبه پیش بینی شده و در ایران تاکنون بیش از ۵۰ موافقت نامه دوجانبه تشویق و حمایت متقابل سرمایه گذاری خارجی به تصویب رسیده است که این معاهدات متضمن مشوق های زیادی در زمینه حقوق اقتصادی و اجتماعی سرمایه گذار خارجی است. معاهدات دو جانبه سرمایه گذاری خارجی معمولا حمایت های فراتر از آنچه در قوانین ملی کشور میزبان آمده را مطرح می کنند و گاه خلاء ها و نواقص قوانین داخلی را در زمینه حمایت از حقوق سرمایه گذاری خارجی را تکمیل می نماید. در اغلب موافقتنامه های دوجانبه ای که ایران منعقد نموده است، حداکثر حمایت های مطابق استانداردهای بین المللی اعطا شده است از جمله در خصوص نظام حل اختلافات، اجازه داده شده است طرفین موضوع را در صورتی که از طریق مذاکره و میانجی گری حل نشد، به مراجع داوری کشورهای ثالث ارجاع دهند.

### ۳-۳-۳- تحلیل حقوقی قوانین مرتبط با سرمایه گذاری خارجی با استفاده از اموال غیر منقول

همانطور که در گفتار قبل تشریح گردید در قوانین ایران، تملک اموال غیر منقول توسط اتباع بیگانه به دلایلی نظیر نفی سلطه و یا حفظ تمامیت ارضی کشور و تضمین امنیت با محدودیت و گاه ممنوعیت مواجه بوده است اما در ارتباط با سرمایه گذاری خارجی در بسیاری از انواع فعالیت های صنعتی، معدنی و خدماتی استفاده از اموال غیر منقول برای سرمایه گذاری اجتناب ناپذیر به نظر میرسد این موضوع با توجه به معنای اعم اموال غیر منقول در مواد ۱۲ تا ۱۸ قانون مدنی اهمیتی دو چندان دارد در اینجا لازم است میان تملک برای سرمایه گذاری و تملک به عنوان ابزار و مقدمه سرمایه گذاری تفاوت قائل شویم به عنوان مثال خرید و تملک اراضی با هدف سرمایه گذاری در منطقه ای خاص باعث افزایش تقاضا و افزایش قیمت خواهد شد که امری نامطلوب و ناکارآمد است در حالی که برای ایجاد محیط کسب و کار تملک اموال غیر منقول برای سرمایه گذار خارجی یک ضرورت غیر قابل انکار است. در ارتباط با شرایط و محدودیت های تملک اشخاص حقیقی و حقوقی با تابعیت غیر ایرانی موضوع کمی شفاف تر است در اصول ۳، ۹، ۴۳، ۷۸، ۱۰۰، ۱۴۳ و ۱۵۲ قانون اساسی تملک بدون قید و شرط اموال غیر منقول توسط اتباع بیگانه مطابق مصالح کشور و قانون اساسی نیست در قوانین عادی نیز اتباع بیگانه بر اساس قانون راجع به تملک اموال غیر منقول اتباع بیگانه مصوب ۱۳۱۰ ملزم به انتقال املاک مزروعی خود به اتباع ایران شده و حق تداوم تملک از آنها سلب شده است همچنین بر اساس تبصره (۱) ماده ۲۴ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری- صنعتی مصوب ۱۳۷۲ اجاره زمین به اتباع بیگانه مجاز و فروش آن مطلقا ممنوع است. طرح تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی در تاریخ ۱۳۸۰/۰۶/۲۲ به تصویب مجلس رسید اما توسط شورای نگهبان با ایراداتی مواجه شد که مواردی از آن بدین شرح است:

- (۱) اطلاق و عموم و صراحت برخی از مواد مصوبه مذکور در مواردی شامل تملک بی قید و شرط اراضی کشور به وسیله دولت ها و ایادی و اتباع آنان حتی در مجاورت کشورهای همسایه بوده و استقلال و احیاناً تمامیت ارضی کشور را مخدوش مینماید.
- (۲) اطلاق و عموم مصوبه مذکور در مواردی موجب سلطه بیگانه بر اقتصاد کشور و نفوذ اجانب می‌گردد.
- (۳) حمایت سرمایه‌گذاری خارجی به نحوی است که در مواردی با شرایط مساوی موجب رجحان ایرانیان خارج از کشور بر اتباع ایرانی مقیم کشور و موجب تبعیض ناروا است.
- (۴) این مصوبه حقوقی را برای بیگانگان منظور نموده که اعمال آنها موجب اضرار به اتباع کشور و یا تجاوز به منافع عمومی می‌باشد

نمایندگان مجلس در تبصره (۳) ماده ۲ مصوبه جدید، مقرر نمودند قانون مربوط به تملک اموال غیرمنقول اتباع خارجی مصوب ۱۳۱۰/۰۳/۱۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن به قوت خود باقی است.

شورای نگهبان در خصوص متن مذکور بدین شرح اعلام نظر نمود در تبصره ماده ۲ عبارت "قانون تملک اموال غیرمنقول و اصلاحیه‌های بعدی آن" اصلاحیه‌ها مشخص شود تا اظهار نظر گردد. همچنین اطلاق آن مغایر اصل چهارم قانون اساسی شناخته شد پس از این ایراد، مجلس در مصوبه جدید مقرر نمود: قانون مربوط به تملک اموال غیرمنقول اتباع خارجی مصوب ۱۳۱۰/۰۳/۱۶ کماکان به قوت خود باقی می‌باشد و تملک هر نوع زمین به هر میزان به نام سرمایه‌گذار خارجی در چهارچوب این قانون مجاز نمی‌باشد که این متن مورد ایراد قرار نگرفت. همان طور که قابل ملاحظه است در تبصره ۲ ماده ۲ قانون حمایت و تشویق سرمایه‌گذاری خارجی مصوب ۱۳۸۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام به عنوان مرتبط ترین قانون جاری در ارتباط با حمایت و تشویق سرمایه‌گذاری خارجی نیز تملک هر نوع زمین به هر میزان به نام سرمایه‌گذاری خارجی در چارچوب این قانون غیر مجاز اعلام شده است.

البته به موجب برخی قوانین و مقررات امکان تملک محدود اموال غیر منقول به اتباع بیگانه داده شده که قانون حمایت از طرح بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده پیرامون حرم مطهر امام رضا(ع) و حضرت معصومه(س) مصوب ۱۳۸۴ و آیین نامه استملاک اتباع خارجه مصوب ۱۳۲۸ از جمله آنهاست و در گفتار قبل به آنها پرداخته شده است و ضرورت رفع محدودیت‌ها در زمینه سرمایه‌گذاران خارجی مورد تاکید قرار گرفته است.

اما در باب شرکت‌های با تابعیت ایران که سهامداران با تابعیت غیر ایرانی دارند موضوع قدری متفاوت و قاضی است بر اساس اصل ۸۱ قانون اساسی "دادن امتیاز تشکیل شرکت‌ها و موسسات در امور تجاری، صنعتی، کشاورزی، معادن و خدمات به خارجیان مطلقاً ممنوع است" بسیاری از حقوقدانان و اقتصاد دانان بزرگترین مانع قانونی ورود سرمایه‌گذار خارجی به ایران را تفاسیر متعدد از اصل فوق می‌دانند که موجب ابهام و تردید در شناسایی شرکت‌های با تابعیت ایران که سهامداران خارجی آن را تشکیل داده اند شده است در واقع بحث اصلی در معنا و مفهوم واژه «امتیاز» می‌باشد و اینکه معنای امتیاز در اصل ۸۱ همان انحصار است و یا صرف ثبت و شناسایی شرکت دارای سهامدار خارجی و صدور مجوز فعالیت اقتصادی نیز داخل در مفهوم امتیاز است. اگرچه تفسیر اصول قانون اساسی بر عهده شورای نگهبان است با توجه به مجموعه قوانین مرتبط با این موضوع که در ادامه به آنها پرداخته

خواهد شد بسیاری از حقوقدانان معتقدند ممنوعیت مطلق اصل فوق صرفاً مربوط به اعطاء امتیاز در معنای اخص واژه می باشد بدین معنا که تشکیل شرکت ها و موسسات فعال در امور تجاری، صنعتی و کشاورزی و معادن و خدمات با دادن امتیاز و انحصار که موجب تبعیض است ممنوع است. اماره این نگاه قوانین عادی مورد تایید شورای نگهبان مانند قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی است که در بند (ج) ماده ۲ آن منظور از امتیاز را حقوق ویژه ای که سرمایه گذاران خارجی را در موقعیت انحصار قرار دهد تعریف می نماید. دلیل دیگر در اثبات این استدلال ماده اول قانون راجع به ثبت شرکتهای مصوب سال ۱۳۱۰ است که به موجب آن «هر شرکتی که در ایران تشکیل و مرکز اصلی آن در ایران باشد، شرکت ایرانی محسوب است». لذا اشخاص خارجی اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی که با ثبت شرکت در ایران سهامدار آن شرکت می شوند، شرکت ثبت شده فارغ از ملیت سهامداران آن، یک شخصیت حقوقی ایرانی محسوب می گردد. براساس بند (ب) ماده (۴) آیین نامه اجرایی قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی، «محدودیتی از نظر درصد مشارکت سرمایه گذاری خارجی وجود ندارد.» به عبارت دیگر سرمایه گذاران خارجی می توانند شرکتی را در ایران تا نسبت ۱۰۰ درصد سهام متعلق به سهامداران خارجی ثبت کنند.

ماده (۳۴) آیین نامه اجرایی قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی اشعار می دارد «در مواردی که انجام سرمایه گذاری خارجی منجر به تشکیل شرکت ایرانی گردد، تملک زمین به نام شرکت متناسب با طرح سرمایه گذاری به تشخیص سازمان مجاز می باشد.» بدیهی است چنانچه اشخاص خارجی اعم از حقیقی و حقوقی، به منظور سرمایه گذاری در کشور اقدام به ثبت یک شرکت در کشور نمایند و صاحب تمام یا بخشی از سهام آن شرکت گردند (دارای مشارکت سهمی در شرکت ایرانی شوند) می توانند به نام شرکت ایرانی ثبت شده، زمین تملک نمایند. (روزنامه دنیای اقتصاد، شماره ۲۶۹۸ تاریخ چاپ ۱۳۹۱/۵/۴) این نظریه به دلیل عدم توجه به مسائل مربوط به امنیت ملی و نظم عمومی در موضوع تشکیل شرکت ایرانی با نسبت ۱۰۰ درصد سهام متعلق به سهامداران خارجی و امکان تملک اموال غیر منقول خالی از ایراد نیست

در مقابل این دیدگاه برخی حقوقدانان با توسل به اصل ۸۱ معتقدند اصل بر ممنوعیت است آنها معتقدند اگر چه بر اساس ظاهر ماده (۱) قانون راجع به ثبت شرکت ها "شرکتی که در ایران تشکیل و مرکز اصلی آن در ایران باشد، شرکت ایرانی محسوب می شود" ولی ایرانی بودن شرکت را باید با قراین و امارات قانونی دیگر اثبات کرد و ایرانی بودن را با معیارهای واقعی نه صرفاً ظاهری سنجید و ملاک ارزیابی قرار داد و نمی توان شرکتی را بدون توجه به تابعیت سهامداران به صرف اینکه در ایران تشکیل و مرکز اصلی آن در ایران باشد، شرکت ایرانی محسوب نمود بلکه باید به معیارهای واقعی نیز در کنار معیار ظاهری و شکلی توجه نمود. این امر در قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی در تأمین نیازهای کشور و تقویت آنها در امر صادرات و اصلاح ماده (۱۰۴) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹۱، مورد عنایت قرار گرفته است. بر اساس بند (۳) ماده (۱) قانون مذکور، شرکت ایرانی عبارت است از شرکت ثبت شده در مراجع قانونی داخل کشور که صد در صد سهام آن متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی ایرانی است بنابراین شرکت ایرانی مندرج در ماده ۳۴ آیین نامه اجرایی قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی را باید با عنایت به مراد و مقصود قانونگذار از فلسفه وضع و تصویب تبصره ماده (۲) قانون یاد شده و

با هدف جلوگیری از سلطه بیگانه، ناظر به شرکت‌هایی دانست که اتباع ایرانی سهامدار صد در صدی آن می‌باشند و نمی‌توان به شرکت ایرانی که اتباع خارجی سهامدار آن می‌باشند، اجازه تملک اموال غیرمنقول داد لذا اطلاق ماده ۳۴ آیین‌نامه مذکور در مواردی که سهام دار خارجی در شرکت ایرانی وجود دارد، مغایر هدف مقنن از وضع و تصویب تبصره ماده (۲) قانون مذکور است. (طلابکی طرقي، ۱۳۹۱)

اگرچه پراکندگی مقررات فعلی و تعارض آنها که عمدتاً ناشی از نگاه و اولویت قانونگذار در وضع قوانین مختلف بوده است مورد تأیید همه حقوقدانان است اما به نظر می‌رسد تفسیر اصل ۸۱ قانون اساسی و قوانین عادی با توجه به قوانین موخر التصویب صرفاً از حیث تحلیل آخرین اراده مقنن صحیح بوده و چنانچه در متن قانون تصریح به تعریف و یا تفسیر قوانین قبلی نشده باشد تعریف واژگان متناسب با عنوان و محتوای همان قانون صورت‌گرفته و در همان موضوع کاربرد دارد با این نگاه معنای واژه «شرکت ایرانی» موضوع ماده (۳۴) آیین‌نامه اجرایی قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی مصوب ۱۳۸۱ هیأت وزیران را می‌بایست در ماده (۱) قانون راجع به ثبت شرکتها مصوب ۱۳۱۰ جستجو کرد چراکه قانونگذار در بند (۳) ماده (۱) قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی در تأمین نیازهای کشور و تقویت آنها در امر صادرات در مقام تفسیر قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی و آیین‌نامه اجرایی آن نبوده است. ذکر این نکته ضروری است که وزارت امور خارجه به استناد بند (۱۷) ماده (۲) قانون وظایف وزارت امور خارجه مصوب سال ۱۳۶۴ آیین‌نامه چگونگی تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی غیر مقیم در جمهوری اسلامی ایران را تهیه و ارائه نمود که در تاریخ ۱۳۷۴/۹/۱۹ به تصویب هیأت وزیران رسید اما در سال ۱۳۷۸ به وسیله هیئت عمومی دیوان عدالت اداری ابطال گردید حال آنکه آیین‌نامه اجرایی قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی و به طور خاص ماده ۳۴ آن تاکنون مغایر قوانین شناخته نشده است. فصل مشترک دیدگاه‌های حقوقدانان در حوزه حقوق عمومی و خصوصی و تعریف منطقی تر آن است که حداقل به میزان سهام سهامداران خارجی توجه شود بدیهی است در صورتی که حداکثر سرمایه سهامداران خارجی ۴۹ درصد سهام شرکت باشد و ۵۱ درصد سهام متعلق به اتباع ایران باشد مدیریت و اراده شرکت با سهامداران ایرانی خواهد بود این امر در سابقه تقنینی کشور نیز قابل ملاحظه است بر اساس بند الف ماده (۱) قانون دریایی مصوب ۱۳۴۳ هر کشتی دریا پیما که واجد شرایط ذیل باشد می‌تواند بر طبق مقررات این قانون به ثبت رسیده و تابعیت ایرانی و حق برافراشتن پرچم ملی ایران را داشته باشد: الف: کشتی به اشخاص تابع ایران (اعم از طبیعی و حقوقی) تعلق داشته باشد و در صورتی که کشتی متعلق به شرکت ایرانی باشد باید سهام آن با نام بوده و حداقل ۵۱ درصد سرمایه واقعی آن متعلق به اتباع ایرانی باشد. و یا در بند «الف» ماده ۶۵ قانون برنامه پنجساله ششم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب سال ۱۳۹۵ که از آن به عنوان آخرین اراده قانونگذار می‌توان یاد کرد "با هدف افزایش درون‌زایی اقتصاد و با رعایت قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی و قانون حمایت از شرکتها و مؤسسات دانش‌بنیان و تجاری‌سازی نوآوری‌ها و اختراعات مصوب ۱۳۸۹/۸/۵ و اصلاحات و الحاقات بعدی دولت مکلف به حمایت از تأسیس شرکتهای دانش‌بنیان در داخل کشور با مشارکت شرکتهای خارجی صاحب صلاحیت و دارای دانش برای طراحی، مهندسی، ساخت، نصب تجهیزات و انتقال فناوری در حوزه‌های انرژی شامل بالادستی و پایین‌دستی نفت و گاز و تبدیل نیروگاهی و اعطای تسهیلات لازم در این زمینه در قالب قوانین بودجه سنواتی



شده است در تبصره این ماده می خوانیم: شرکتهایی که تحت عنوان انتقال فناوری با طرف ایرانی قرارداد منعقد می نمایند باید شرکتی دانش بنیان با حداقل پنجاه و یک (۵۱٪) سهم متخصصان و سرمایه گذاران ایرانی در داخل کشور برای این منظور به ثبت برسانند تا از طریق رشد فناوری در گذر تغییرات زمان، بومی گردد. " با عنایت به موضوع این قانون که انتقال فناوری در حوزه های نفت و گاز که با مقدمه تملک اموال غیر منقول نیز همراه است و تبصره ای که مجوز مشارکت شرکت های خارجی برای ایجاد شرکت دانش بنیان ایرانی با ۴۹٪ سهم می باشد همچنین در بند «الف» ماده ۵۱ همان قانون " به سازمان بنادر و دریانوردی و شرکت فرودگاهها و ناوبری هوایی ایران اجازه داده شده نسبت به مشارکت با شرکتهای معتبر بین المللی (داخلی و خارجی)، برای تشکیل شرکتهایی جهت سرمایه گذاری و بهره برداری از بنادر اصلی با کارکرد بین المللی و فرودگاهی به استثنای خدمات کمک ناوبری و نشست و برخاست هواپیما اقدام نماید. سهم شرکت فرودگاهها و ناوبری هوایی ایران و سازمان بنادر و دریانوردی و بخش خصوصی داخلی حداقل پنجاه و یک درصد (۵۱٪) خواهد بود. " با لحاظ جایگاه قوانین توسعه ای کشور و موضوعات راهبردی فوق الذکر که امکان مشارکت خارجی را فراهم آورده است به نظر می رسد تشکیل شرکت ایرانی با این نسبت سهام قدر متیقن امکان سرمایه گذاری برای اتباع بیگانه است و ظرفیت ماده ۳۴ آیین نامه اجرایی قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی تا این حد قابل تفسیر است که البته به لحاظ اقتصادی تا نقطه مطلوب برای جذب سرمایه گذار خارجی فاصله زیادی دارد.

#### ۴- یافته های علمی پژوهش

به عنوان یافته های علمی پژوهش بر اساس آنچه در گفتار اول و سوم مقاله قابل درک است سرمایه گذاری مستقیم خارجی یکی از منابع پایدار برای توسعه زیرساخت های اقتصادی و صنایع مادر و تکمیلی در کشور است و ایران ما با دارا بودن منابع فراوان انرژی و مواد اولیه معدنی مقصد بسیار مناسبی برای جلب و جذب سرمایه است. از سوی دیگر حفظ استقلال کشور و جلوگیری از سلطه بیگانگان امری اجتناب ناپذیر است چراکه کشور در طول قرون گذشته از این مسیر دچار صدمات و لطمات فراوان شده است. گشایش راهی مطمئن برای توسعه اقتصادی با بکارگیری سرمایه های کلان از خارج از کشور به طور مستقیم از طریق ایجاد شرکت های با تابعیت ایران که اتباع خارجی نیز سهامدار آن باشند یکی از ظرفیت های ایجاد شده است که در گفتار سوم به آن پرداخته شده است. سهم بندی مشارکت با غلبه سرمایه گذاران ایرانی اگرچه محدودیت هایی را ایجاد می نماید اما چنانچه رافع دغدغه حافظان حقوق عمومی باشد گام مهمی است که در قانون برنامه ششم برداشته شده است.

به عنوان آخرین یافته مطالعه تطبیقی مقررات کشور های موفق منطقه در زمینه سرمایه گذاری خارجی با استفاده از اموال غیر منقول نظیر ترکیه و امارات عربی متحده قطع نظر از تغییرات بافت اجتماعی نشان از موفقیت این کشور ها برای توسعه اقتصادی با جلب سرمایه گذاری خارجی دارد.

## ۵- نتیجه‌گیری و بحث

اگرچه در تمامی کشورهای جهان محدودیت‌هایی برای بیگانگان در زمینه سرمایه‌گذاری وجود دارد که با اعتقادات، منافع و مصالح و امنیت ملی گره خورده است و این محدودیت‌ها در حوزه سرمایه‌گذاری با استفاده از اموال غیر منقول از حساسیت بیشتری برخوردار است اما این موضوع در کشور ما به دلیل ضربه‌های متعدد استعمار در قرون معاصر و دخالت‌های آن در امور سیاسی، فرهنگی و اقتصادی حساسیت دوچندان یافته که قابل درک است اما با توجه به تغییرات نظام‌های سیاسی و بافت جمعیتی کشور و نیاز روزافزون اتباع ایرانی به اشتغال پایدار، مسکن ارزان قیمت و رشد اقتصادی که استفاده از منابع سرمایه‌گذاری خارجی را الزام آور ساخته به گونه‌ای که در تمامی قوانین، سیاست‌های کلی نظام و مصوبات قانونی به آن پرداخته می‌شود اگرچه حفظ فرهنگ غنی ایرانی، استقلال سیاسی و اقتصادی در این مقطع زمانی از همیشه مهمتر است اما برخورداری از ظرفیت‌های قانونی و امکان برخورداری از سرمایه‌گذاران مسلمان خارجی که قطعاً خارج از شمول قاعده نفی سبیل می‌باشند و نسخ قوانین مزاحمی مانند رفتار متقابل قانونگذاری که موجب خروج سرمایه مولد از کشور و مانع ورود سرمایه گذار خارجی است و ارائه تفسیر دقیق و کارآمد از قوانین و مقررات خاص مربوط به سرمایه‌گذاری خارجی و ترسیم محیطی شفاف و روشن برای سرمایه‌گذاران خارجی که موجب جذب سرمایه خارجی می‌شود ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است. اگرچه قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی در ایران و آیین‌نامه اجرایی آن امتیازات و حمایت‌های قابل قبولی از سرمایه‌گذاران خارجی دارد اما فاقد تضمینات عملی برای سرمایه‌گذاران که اصولاً محتاط می‌باشند بوده و شرایط شفافی را حتی در صورت ثبت شرکت با تابعیت ایرانی نیز ایجاد نمی‌نماید و امکان استفاده سرمایه‌گذار خارجی از اموال غیر منقول را به عنوان ابزار و مقدمه هر فعالیت اقتصادی فراهم نمی‌آورد در این میان بالا رفتن ارزش اموال غیر منقول از هر نوع و با هر کاربری در ایران و تعارض، تکثر و پیچیدگی قوانین در این موضوع و روابط حقوقی و موانع متعدد برای انتقال و خروج سود سرمایه‌گذاری از کشور یا الزام دریافت مجوز از مراجع عالی رتبه مانند هیات سرمایه‌گذاری خارجی و تایید وزارت امور اقتصادی و دارایی و حل اختلاف در دادگاه‌های داخلی خود به قدر کافی مانع جذب سرمایه‌گذاران خارجی می‌شود. تطبیق کشور‌های موفق در زمینه جذب سرمایه‌گذاری با مقررات در حال اجرا در ایران، تصویب مشوق‌های عملی بومی برای جلب و جذب سرمایه‌گذاری را با استفاده از مزیت‌های نسبی را به خوبی نشان می‌دهد و حرکت به این سمت را برای توسعه اقتصادی پایدار الزامی می‌سازد.

## فهرست منابع

- \* شیروی، عبدالحسین (۱۳۹۳)، حقوق نفت و گاز، تهران، انتشارات میزان، چاپ اول
- \* اسکینی، ربیعا (۱۳۸۷)، تعیین تابعیت شرکت‌های تجاری در حقوق تطبیقی و حقوق بین‌الملل، مجله حقوق خصوصی، شماره ۱۴
- \* پیلوار، رحیم (۱۳۹۵)، حقوق حاکم بر تملک اراضی و املاک توسط اتباع خارجی، نشر انتشار، چاپ اول

- \* توحیدی، احمد رضا (۱۳۹۶)، حق اتباع خارجی در زمینه تملک اموال در ایران با نگاهی به نظام حقوقی ترکیه، مجله مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۸ شماره ۲
- \* سلجوقی، محمود (۱۳۹۲)، حقوق بین الملل خصوصی، نشر میزان، چاپ نهم، جلد اول
- \* صفایی، حسین (۱۳۶۸)، محدودیت های مربوط به حقوق مالی بیگانگان در قوانین ایران، مجله حقوقی، شماره ۱۱
- \* طلابکی طرقي، اکبر، مزروعی ابیانه، یحیی (۱۳۹۱)، بررسی لزوم قانونگذاری جدید در خصوص تملک اموال غیر منقول توسط اتباع بیگانه، فصلنامه بررسی های حقوق عمومی، شماره ۲
- \* جعفریان، علیرضا، عربیان، اصغر (۱۳۹۶)، تأثیر ضوابط اسلامی بر تعیین تابعیت شرکت های تجاری، فصلنامه پژوهش های فقه و حقوق اسلامی، شماره ۴۸
- \* دستخوش، لیل (۱۳۹۶)، مطالعه تطبیقی سرمایه گذاری خارجی در حقوق ایران و آمریکا، ماهنامه پژوهش ملل، شماره ۱۹
- \* قنبری جهرمی، محمد جعفر، باغبان، رحیم (۱۳۹۶)، جنبه های حمایتی حقوق ایران در مورد سرمایه گذاری مستقیم خارجی و مطالعه تطبیقی با استاندارد های بین المللی، فصلنامه تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین الملل، شماره ۳۶
- \* مرادی، خدیجه (۱۳۹۵)، تحلیل وضعیت حقوق خصوصی اتباع خارجی در ایران، فصلنامه مطالعات بین الملل پلیس، شماره ۲۶
- \* مهدوی، ابوالقاسم (۱۳۸۳)، تحلیلی بر نقش سرمایه گذاری خارجی در رشد اقتصادی، مجله تحقیقات اقتصادی، شماره ۶۶
- \* نیاکی، جعفر (۱۳۵۵)، حقوق سازمان های بین المللی، نشر میزان، چاپ دوم، جلد اول،

## **Study and Resolution of Legal Obstacles for Foreign Investment in Iran's Real Estate**

**Alireza Mosadegh**

Ph.D. Student of Private Law, Islamic Azad University, Tehran South Branch

**Ahmad Shams**

Associate Prof of Law, Faculty of Law and Political Science, Islamic Azad University, Tehran South Branch  
(Corresponding author)

**Jamshid Nourshargh**

Assistant Prof of Law, Faculty of Law and Political Science, Islamic Azad University, Tehran South Branch

### **Abstract**

Economic globalization has resulted in an increased competition between the countries to improve their economic indexes. Analyses performed by prominent economists indicated that foreign investment is one of the most sustainable and reliable resources for the economic infrastructure development and production potential enhancement, which can alleviate the economic problems caused by shortcoming of domestic investment resources. The significant role of Iran's real estate market in investment stability and preservation of property value that emerged from the socio-economic and legal texture of the country, as well as the considerable population growth that resulted in a profitable real estate investment, have drawn the attention of the foreign investors to Iran's real estate market. Recent manuscripts have investigated the legal obstacles for foreign investment by individuals and legal entities in Iran's real estate based upon Islamic Jurisprudence, national security, and legal references, subsequently, verified practical and realistic solutions to the aforementioned predicament. This manuscript is compiled using library and electronic resources, scientific and research manuscripts, and technical papers; the research approach is analytical-descriptive.