

قانون التطوير العقاري رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨

أصدر السيد الرئيس بشار الأسد أمس القانون رقم ١٥ للعام ٢٠٠٨ القاضي بإحداث الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري التي تهدف إلى تنظيم أعمال التطوير العقاري وتشجيع الاستثمار في هذا المجال وتفعيل دور القطاع الخاص الوطني في هذا الإطار وجذب الاستثمارات العربية والأجنبية للمشاركة في التطوير العقاري بما يحقق المساهمة في..

١- إمداد قطاع الإسكان والتعمير بما يلزم من الأراضي المعدة للبناء والأبنية والخدمات والمرافق اللازمة لها.

٢- إقامة مدن وضواحي سكنية متكاملة

٣- معالجة مناطق السكن العشوائي

٤- تأمين الاحتياجات السكنية لذوي الدخل المحدود بشروط ميسرة وفيما يلي نص القانون..

القانون رقم /١٥/

رئيس الجمهورية

بناء على أحكام الدستور

وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٥-٦-١٤٢٩هـ الموافق في ٢٩-٦-٢٠٠٨ م يصدر ما يلي..

الباب الأول

الفصل الأول

تعريف

المادة ١- يقصد بالتعابير والكلمات التالية حيثما وردت في هذا القانون المعاني الواردة إلى جانب كل منها..

القانون: قانون التطوير والاستثمار العقاري

الوزارة: وزارة الإسكان والتعمير

الوزير: وزير الإسكان والتعمير

الهيئة: الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري

المجلس: مجلس إدارة الهيئة

رئيس المجلس: رئيس مجلس إدارة الهيئة

المدير العام: مدير عام الهيئة

اللجنة الفنية: لجنة مختصة ترتبط بالمجلس لتقديم الرأي الفني له

منطقة التطوير العقاري: هي العقارات وأجزاء العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون سواء كانت مبنية أو غير مبنية.

الجهة الإدارية: المؤسسة العامة للإسكان أو الوحدة الإدارية.

برنامج التطوير العقاري: البرنامج التخطيطي والمخطط التوجيهي لاستخدامات الأراضي في منطقة التطوير العقاري.

المشروع: كل مشروع تطوير عقاري يتم ترخيصه وفقاً لأحكام هذا القانون.

المطور العقاري: الشخص الطبيعي أو الاعتباري السوري ومن في حكمه أو العربي أو الأجنبي الذي تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في هذا القانون وتعليماته التنفيذية.

المادة ٢- تحدث في الجمهورية العربية السورية هيئة عامة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري وتسمى الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري وترتبط بوزير الإسكان والتعمير ويكون مقرها دمشق ويجوز إحداث فروع لها في المحافظات.

الفصل الثاني

الأهداف

المادة ٣- تهدف الهيئة إلى تنظيم أعمال التطوير العقاري وتشجيع الاستثمار في هذا المجال لزيادة مساهمته في عملية البناء والإعمار وتفعيل دور القطاع الخاص الوطني في هذا الإطار وجذب الاستثمارات العربية والأجنبية للمشاركة في التطوير العقاري بما يحقق المساهمة في..

أ- إمداد قطاع الإسكان والتعمير بما يلزم من الأراضي المعدة للبناء والأبنية والخدمات والمرافق اللازمة لها.

ب- إقامة مدن وضواحي سكنية متكاملة مجتمعات عمرانية جديدة.

ج- معالجة مناطق السكن العشوائي.

د- تأمين الاحتياجات الإسكانية لذوي الدخل المحدود بشروط ميسرة

الفصل الثالث

إدارة الهيئة

المادة ٤- يتولى إدارة الهيئة

- مجلس إدارة

- مدير عام

المادة ٥ /أ- يتألف المجلس من

الوزير رئيساً

المدير العام نائباً للرئيس

المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان عضواً

المدير العام للمصالح العقارية عضواً

معاون المدير العام عضواً

مدير التخطيط العمراني في وزارة الإدارة المحلية والبيئة عضواً

ممثل عن وزارة المالية بمرتبة مدير على الأقل عضواً

ممثل عن وزارة الاقتصاد بمرتبة مدير على الأقل عضواً

ممثل عن وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي بمرتبة مدير على الأقل عضواً

ممثل عن وزارة السياحة بمرتبة مدير على الأقل عضواً

ممثل عن هيئة تخطيط الدولة بمرتبة مدير على الأقل عضواً

ممثل عن هيئة الاستثمار السورية بمرتبة مدير على الأقل عضواً

ممثلان عن القطاع الخاص في مجال التطوير العقاري يسميهما رئيس مجلس الوزراء عضوين

ب- يصدر رئيس مجلس الوزراء قراراً بتسمية رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وتحديد تعويضات أعضاء المجلس والمقرر.

ج- يجتمع المجلس بدعوة من رئيسه كل شهرين مرة على الأقل وكلما دعت الحاجة لذلك وتعتبر الجلسة قانونية بحضور الأكثرية من الأعضاء بمن فيهم الرئيس.

د- تتخذ قرارات مجلس الإدارة بالأكثرية المطلقة في جلسة قانونية وفي حال التساوي يرجح جانب الرئيس.

هـ- يسمى الوزير مقررًا للمجلس.

المادة ٦- يمارس المجلس جميع المهام والصلاحيات اللازمة لإعداد السياسات والخطط العامة للتطوير والاستثمار العقاري ومتابعة تنفيذها بما يحقق أهداف الهيئة وله على وجه الخصوص القيام بما يلي..

أ- اعتماد الموازنة التقديرية والميزانية والحسابات الختامية السنوية للهيئة.

- ب- اقتراح مشاريع القوانين والأنظمة المتعلقة بمهام الهيئة ونشاطاتها.
- ج- اقتراح نظام مزاوله مهنة التطوير العقاري ويصدر بقرار من الوزير.
- د- اقتراح إحداث مناطق التطوير العقاري التي تخضع لأحكام هذا القانون.
- هـ- الموافقة على منح التراخيص لمزاوله مهنة التطوير العقاري وإلغاء التراخيص الممنوحة في حال مخالفة شروط منحها.
- و- الموافقة على تشميل المشاريع وفقاً لأحكام هذا القانون وإلغاء التشميل في حال مخالفة شروطه.
- ز- إقرار لائحة التسهيلات والمزايا للمشاريع المشملة وكذلك إلغاءها كلياً أو جزئياً للمشاريع المخالفة.
- ح- إقرار تصنيف المشاريع وتحديد أسس المشاريع ذات الأبعاد الاجتماعية وتعديلها كلما اقتضت الحاجة.
- ط- اقتراح استملاك العقارات وأجزاء العقارات لإحداث مناطق التطوير العقاري.
- ي- إقرار شراء عقارات وأجزاء عقارات أملاك الدولة الخاصة الواقعة خارج المخططات التنظيمية اللازمة لإحداث مناطق التطوير العقاري.
- ك- الموافقة على التعاقد مع الخبراء وتكليف باحثين من خارج الهيئة لإجراء بعض البحوث والدراسات ضمن خطة الهيئة.
- ل- اقتراح التعليمات التنفيذية لهذا القانون.
- م- الموافقة على إقامة وتنظيم مؤتمرات ولقاءات وندوات متخصصة في مجال عمل الهيئة في الداخل والخارج والمشاركة بها بالتنسيق مع الجهات المعنية.
- المادة ٧/ أ- يعين المدير العام للهيئة بمرسوم يحدد فيه أجره وتعويضاته.
- ب- يكون للمدير العام معاون أو أكثر يسمى وتحدد صلاحياته بقرار من الوزير بناء على اقتراح المدير العام.
- المادة ٨- يتولى المدير العام إدارة وتصريف شؤون الهيئة ويمارس بشكل خاص ما يلي..
- أ - تمثيل الهيئة في علاقاتها مع الغير وأمام القضاء وله أن يفوض غيره بذلك.
- ب- تنفيذ ما يتخذه المجلس من قرارات وموافقات ولاسيما ما يتعلق بما يلي..
- ترخيص مزاوله المهنة وإلغائه للمخالفين.
- تشميل المشاريع بأحكام هذا القانون وإلغائه للمخالفين.
- إصدار أسس المشاريع ذات الأبعاد الاجتماعية.

-تصنيف المشاريع.

-إصدار لائحة التسهيلات والمزايا الخاصة بكل مشروع.

ج- عقد النفقات والأمر بتصفيتهما وصرفها وفق القوانين والأنظمة النافذة.

د- إعداد التقارير السنوية عن نشاطات الهيئة.

هـ - اقتراح تسمية المديرين في الهيئة وتصدر قرارات التسمية عن الوزير.

و- إصدار الصكوك المتعلقة بأوضاع العاملين.

المادة ٩/أ - تشكل لجنة فنية من..

المدير العام رئيساً

مدير التخطيط العمراني في وزارة الإدارة المحلية والبيئة عضواً

ممثل عن وزارة الإسكان والتعمير في مجال مياه الشرب والصرف الصحي عضواً

معاون المدير العام للشؤون الفنية في المؤسسة العامة للإسكان عضواً

مدير التنظيم في المؤسسة العامة للإسكان عضواً

ممثل عن وزارة الكهرباء عضواً

ممثل عن وزارة السياحة عضواً

ممثل الوحدة الإدارية التي تقع منطقة التطوير العقاري ضمن حدودها الإدارية يسميه المحافظ عضواً.

ب- يسمي أعضاء اللجنة بقرار من الوزير بناء على اقتراح الجهات التي يعملون لديها.

ج- تتولى اللجنة دراسة المواضيع التي تحال لها من مجلس الإدارة وتقديم الاقتراحات اللازمة بشأنها.

د- يحق للجنة الاستعانة بمن يلزم من خبرات العاملين في الجهات العامة أو اقتراح التعاقد مع خبرات من القطاع الخاص بموجب عقود محددة المدة والغاية يوافق عليها مجلس الإدارة.

هـ - تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها كلما دعت الحاجة.

الباب الثاني

الفصل الأول

مناطق التطوير العقاري

المادة ١٠ / أ- خلافاً لأي نص نافذ تحدث منطقة التطوير العقاري داخل أو خارج التنظيم وتعين حدودها وتسمى الجهة الإدارية المسؤولة عنها بقرار رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس بعد استطلاع رأي الوحدة الإدارية المعنية بهدف..

١- توفير وتهيئة الأراضي اللازمة لإقامة مناطق سكنية وتأمين خدماتها ومرافقها وإنشاء المساكن والأبنية عليها.

٢- هدم وإعادة بناء أو تأهيل وتجديد مناطق سكنية قائمة.

٣- إقامة مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية.

ب- يراعى عند تحديد مناطق التطوير العقاري والموافقة على إحداثها ما يلي..

١- أن تكون خارج مناطق المنع والحرمات مناطق عسكرية مطارات موانئ ينابيع غابات أراض مشجرة آثار طرقات مجاري سيل المناجم المقالع آبار النفط خطوط التوتر العالي.

٢- أن تكون خارج المناطق ذات الصفة السياحية المعتمدة من قبل المجلس الأعلى للسياحة.

٣- الا تقل مساحتها عن المساحة المحددة بالتعليمات التنفيذية لهذا القانون.

ج- يجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير وطلب تتقدم به الوزارة المختصة ويوافق عليه المجلس اعتبار مناطق محددة للنشاط الصناعي أو السياحي أو أي نشاط تنموي آخر داخل أو خارج مناطق التنظيم مناطق تطوير عقاري بما في ذلك تحديد تصنيفها وتخضع لأحكام هذا القانون وتستفيد من ميزات.

المادة ١١

أولاً- يتم تأمين العقارات اللازمة لإحداث مناطق التطوير العقاري من خلال..

أ- أملاك الدولة الخاصة غير المخصصة لإحدى الجهات العامة وتنقل ملكيتها إلى الوحدة الإدارية مجاناً إذا كانت واقعة داخل المخطط التنظيمي وبالأسعار التي يتم الاتفاق عليها بين الجهة الإدارية ووزارة الزراعة والإصلاح الزراعي إذا كانت خارج التنظيم.

ب- العقارات وأجزاء العقارات العائدة للجهة الإدارية داخل أو خارج التنظيم.

ج- العقارات وأجزاء العقارات المملوكة من الأفراد التي يتم استملاكها لغايات إحداث مناطق التطوير العقاري.

د- العقارات التي تقع بملكية المطور العقاري أو يرغب مالكوها بالاتفاق معه بإخضاعها لأحكام هذا القانون مع التزام المطور العقاري بما يلي..

١- تأمين السكن البديل داخل المنطقة أو خارجها أو دفع البديل النقدي للشاغلين وفق ما يتم الاتفاق عليه بين المطور العقاري والشاغلين.

٢- تنفيذ أو إعادة تأهيل البنى التحتية والمرافق العامة للمنطقة إن وجدت بما ينسجم مع البرنامج التخطيطي للمشروع ووفق ما يتم الاتفاق عليه مع الجهة الإدارية.

٣- التنازل عن ملكية المشيدات العامة والطرق والمساحات والحدائق العامة والبنى التحتية للجهة الإدارية مجاناً.

ثانياً..أ- يسمح للمطور العقاري في حال تملكه لهذه العقارات أو توكيله من قبل المالكين بتوحيد عقارات المنطقة ومن ثم تقسيمها إلى مقاسم وفق نظام ضابطة البناء والمخطط التنظيمي المصدق أو تعديل البرنامج التخطيطي للمنطقة إن وجد ووضع مخطط تنظيمي عام وتفصيلي ونظام ضابطة بناء جديد وتصديقها أصولاً من الوزير المختص.

ب- تصدر رخص البناء من الوحدة الإدارية المختصة داخل المخططات التنظيمية وداخل حدودها الإدارية أو المكتب التنفيذي للمحافظة المختصة خارج الحدود الإدارية للوحدات الإدارية.

ثالثاً.. الاستملاك..

١- تستملك العقارات الواقعة ضمن مناطق التطوير العقاري والعائدة للأفراد لصالح الجهة الإدارية وتسجل باسمها في السجل العقاري بقرار من رئيس مجلس الوزراء سواء كانت ملكاً صرفاً أو ملكاً للوقف أو مثقلة بحق وقي وذلك وفق أحكام قانون الاستملاك النافذ وتعديلاته.

٢/ أ- تلتزم الجهة الإدارية وبموجب البرنامج التخطيطي المصدق والعقد المبرم مع المطور العقاري لهذه المنطقة بتخصيص ٤٠ بالمئة من المساحات الطابقية السكنية الناتجة كمقاسم سكنية وذلك لبيعها لأصحاب العقارات المستملكة في منطقة التطوير العقاري كل بنسبة مساحة عقاراته التي تم استملاكها من إجمالي المساحة المستملكة وتطبق هذه الفقرة حصراً على الاستملاكات الواقعة بعد تاريخ نفاذ هذا القانون.

ب- تلتزم الجهة الإدارية بتطبيق أحكام الفقرة ج من المادة ٤ - من المرسوم التشريعي رقم ٢٠ لعام ١٩٨٣ لتحديد النفقات التي سيتم بناء عليها تحديد قيمة المقاسم السكنية المباعة لأصحاب الأراضي المستملكة.

٣- يلتزم أصحاب الأراضي المستملكة في منطقة التطوير العقاري المخصصون بمقاسم سكنية وفق الفقرة ٢- أعلاه بأعمار مقاسمهم وفق البرنامج التخطيطي والمخططات التنظيمية التفصيلية وضوابط البناء المصدقة للمنطقة وتطبق على هذه المقاسم أحكام القانون ١٤ لعام ١٩٧٤ .

٤- يجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح من وزير الإدارة المحلية والبيئة يوافق عليه المجلس إحداث مناطق للتطوير العقاري ضمن مناطق التوسع العمراني في مدن مراكز المحافظات.

٥- مع مراعاة الغايات الاستملاكية وقانون العقود النافذ يسمح للجهة الإدارية في مناطق التطوير العقاري الجارية بملكيتها ما يلي..

أ- القيام بنفسها أو عن طريق الغير بتنفيذ البرنامج التخطيطي والمخططات التنظيمية التفصيلية والبرنامج الإسكاني المقررة لهذه المناطق.

ب- تنفيذ مشاريعها بأسلوب التحاصص مع المطورين العقاريين المرخص لهم وفق أحكام هذا القانون بإحدى الطرق التالية المناقصة استدراج العروض العقد بالتراضي كما يلي..

-تقدم الجهة الإدارية الأراضي اللازمة مع الإضبارة الخاصة بكل مشروع.

-يلتزم المطور العقاري بالتمويل اللازم لتنفيذ المشروع.

-يخصص المطور العقاري بحصة من مقاسم الفئتين الثانية أو الثالثة أو المساكن في المشروع المنفذ أو في أي مشروع آخر تملكه الجهة الإدارية.

المادة ١٢- فيما عدا الأحكام المنصوص عليها في المادة السابقة تطبق الأحكام الواردة في قانون الاستملاك النافذ وتعديلاته.

الفصل الثاني

مشاريع التطوير العقاري وشروط الترخيص

المادة ١٣/ أ - تصنف مناطق التطوير العقاري بحسب موقعها الجغرافي إلى ثلاث مناطق على النحو الآتي..

المنطقة الأولى.. دمشق- ريف دمشق-حلب.

المنطقة الثانية.. حمص -حماة- اللاذقية - طرطوس.

المنطقة الثالثة.. باقي المحافظات إدلب- دير الزور- الحسكة- الرقة- السويداء- درعا -القنيطرة. ب-

تصنف المشاريع بحسب غاياتها إلى..

١- مشاريع ذات أولوية.

٢-مشاريع ذات أبعاد اجتماعية.

٣- مشاريع مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية.

٤- مشاريع التطوير العقاري الأخرى.

المادة ١٤/ أ - تعتبر المشاريع ذات أولوية في الحالات التالية..

١-المشاريع الاستراتيجية التي تتضمن إقامة مجتمعات عمرانية جديدة بهدف تنمية مناطق محددة في ضوء المعطيات المتوفرة للتخطيط الإقليمي الشامل لدى الجهات المختصة ومعطيات الجهة الإدارية.

٢- مشاريع معالجة مناطق السكن العشوائي.

٣- المشاريع التي تهدف لتأمين السكن البديل للمنزّرين بالهدم.

٤- مشاريع إيواء المتضررين من الكوارث الطبيعية.

ب- تعتبر المشاريع ذات أبعاد اجتماعية إذا كانت تهدف إلى تأمين إسكان شرائح محددة من المجتمع بشروط ميسرة عن طريق تملك مقاسم معدة للبناء أو تملك وحدات سكنية تقسيطاً أو إيجار هذه الوحدات وذلك بمساحات اقتصادية وبأسعار وأقساط تتناسب مع متوسطي الدخل لهذه الشرائح.

ج- مشاريع مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية والعائدة ملكيتها للمطور العقاري أو الجهة الإدارية.. المشاريع التي تتضمن إقامة مناطق خدمات متطورة طبية تعليمية تجارية رياضية.. ويتم ترخيصها إدارياً من الجهات العامة المختصة وفق الأصول النافذة.

د- مشاريع التطوير العقاري الأخرى.. وهي أي مشاريع يرخص لها وفق أحكام هذا القانون وتعليماته التنفيذية ولا تحقق الاشتراطات الواردة في الفقرة أ - ب - ج من هذه المادة.

المادة ١٥ / أ - تتولى الجهة الإدارية إعداد البرامج التخطيطية والمخططات التنظيمية العامة والتفصيلية لمنطقة التطوير العقاري ويجوز لها تكليف المطورين العقاريين الذين يتقدمون بعروضهم لتنفيذ المنطقة بإعداد البرامج التخطيطية والمخططات وتقديمها مع العرض.

ب- خلافاً لأي نص نافذ تتولى اللجنة الفنية ما يلي..

١- النظر بالبرامج التخطيطية والمخططات التنظيمية العامة والتفصيلية والوجائب العمرانية وأنظمة البناء وتعديلاتها المعروضة عليها من المجلس في مناطق التطوير العقاري.

٢- النظر بالاعتراضات الواردة على المخططات وأنظمة البناء الواردة بالفقرة السابقة بعد إعلانها من قبل المجلس وتحدد مدة الإعلان بثلاثين يوماً.

٣- ترفع اللجنة اقتراحاتها وتوصياتها في كل حالة عن طريق المجلس إلى الوزير المختص ليصدر قرار التصديق اللازم بشأنها.

المادة ١٦ / أ- تصنف المقاسم الناتجة عن تنظيم منطقة التطوير العقاري إلى الفئات التالية..

الفئة الأولى.. المشيدات العامة وتشمل مراكز الجهة الإدارية والوحدات الشرطة ومراكز الإطفاء والمعابد والأماكن المعدة للآثار العامة وكذلك المستشفيات والمستوصفات والمدارس والمنشآت التعليمية والمكتبات والمراكز الثقافية والملاعب الرياضية ومراكز الرعاية الاجتماعية المخصصة للنفع العام.

الفئة الثانية.. المقاسم الخدمية بما فيها المحلات التجارية والمنشآت التعليمية الخاصة والمشافي والمراكز الطبية الخاصة والمنشآت الرياضية الخاصة ومراكز الرعاية الاجتماعية الخاصة ومراكز التسوق والمباني السياحية الخاصة.

الفئة الثالثة.. المقاسم السكنية.

ب- تنقل ملكية الفئة الأولى من المقاسم المحدثة إلى الجهات المعنية مجاناً.

ج- تنقل ملكية الفئتين الثانية والثالثة إلى المطور العقاري كلاً أو جزءاً بموجب عقد مع الجهة الإدارية وذلك بعد تنفيذ المطور العقاري لالتزاماته العقدية.

د- تعتبر الطرق والساحات والحدائق والإنارة العامة المنفذة من قبل المطور العقاري من الأملاك العامة للوحدة الإدارية.

المادة ١٧ يمارس الأشخاص السوريون الطبيعيون أو الاعتباريون ومن في حكمهم مهنة التطوير العقاري وفقاً لأحكام هذا القانون وتعليماته التنفيذية وتحدد التعليمات التنفيذية على الأخص ما يلي..

-الشروط المالية والفنية والشروط الأخرى الواجب توفرها في المطور العقاري.

-شروط تشميل المشاريع وإلغاء هذا التشميل.

-شروط الترخيص لمزاولة المهنة وإلغاء هذا الترخيص.

-أحكام التنازل عن المشروع.

-تحديد بدلات الترخيص.

الفصل الثالث

إحداث شركات التطوير العقاري

المادة ١٨/ أ - يسمح للشركات العربية والأجنبية المتخصصة في التطوير العقاري بإحداث فروع لها في الجمهورية العربية السورية لممارسة نشاطاتها وفق أحكام المرسوم التشريعي ١٥١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته والأسس التي تحددها التعليمات التنفيذية.

ب- يسمح بإنشاء شركات محدودة المسؤولية ومساهمة سورية وشركات مشتركة للتطوير العقاري تساهم فيها الجهة الإدارية وغيرها من الجهات العامة المختصة وتحدد نسبة مساهمة القطاع العام بقرار من رئيس مجلس الوزراء.

ج- تخضع طلبات الحصول على الترخيص بإنشاء الشركات إلى موافقة المجلس.

المادة ١٩ - يتم إنشاء الشركات المساهمة وفق الشروط الآتية..

أ- أن تكون أسهمها اسمية قابلة للتداول وفق أحكام قانون هيئة الأوراق والأسواق المالية على أن يخضع تداول أسهم الجهات العامة لموافقة وزير الاقتصاد والتجارة.

ب- أن تكون جميع أسهمها مملوكة من مواطني الجمهورية العربية السورية سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين ويسمح لرعايا الدول العربية أو الأجنبية سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين المشاركة أو المساهمة في تأسيس الشركات شريطة ألا يتجاوز مجموع مساهماتهم في رأسمال الشركة نسبة ٤٩ بالمئة.

وبجميع الأحوال لا يجوز لأي شخص طبيعي أن يمتلك أكثر من ٥ بالمئة من رأسمال الشركة كما لا يجوز لأي شخص اعتباري أن يمتلك أكثر من ٤٠ بالمئة من رأسمال الشركة.

ج- تسدد قيمة مساهمة المواطنين السوريين المقيمين بالعملة السورية أما مساهمات غير المقيمين وغير السوريين فتسدد بالقطع الأجنبي بسعر الصرف الفعلي حسب نشرة أسعار الصرف التي يصدرها مصرف سورية المركزي.

الفصل الرابع

العلاقة بين المطور العقاري والجهة الإدارية

المادة ٢٠ تحدد العلاقة بين الجهة الإدارية والمطور العقاري لأي نوع من المشاريع الخاضعة لأحكام هذا القانون بعقد يذكر فيه على وجه الخصوص صلاحيات الجهة الإدارية في الإشراف على التنفيذ وواجبات وحقوق الطرفين والالتزامات المترتبة عليهما أثناء التنفيذ بالإضافة إلى الشروط الأخرى التي تضمن تنفيذ المشروع وفق ما هو مرخص له ضمن المدة الزمنية المحددة مع الأخذ بعين الاعتبار النقاط التالية ضمن صيغة العقد..

أ- يلتزم المطور العقاري بتسجيل المقاسم والمساكن الناتجة عن المشروع في دائرة المصالح العقارية المختصة.

ب- يتم تأمين ما يلزم للمشروع من شبكات المياه ومحطات توليد ومراكز تحويل وشبكات التوزيع للطاقة الكهربائية وشبكات الهاتف وخدمات الاتصال وشبكات الصرف الصحي ومحطات المعالجة اللازمة والطرق والأرصفة والإنارة العامة والحدائق العامة وذلك إما عن طريق الجهة المختصة بكل مرفق أو عن طريق المطور العقاري مباشرة تبعاً لما يتم الاتفاق عليه بينه وبين تلك الجهات.

كما يجوز للمطور العقاري تنفيذ المدارس والمشافي العامة وأبنية الخدمات كافة على حساب الجهات المختصة والاتفاق معها.

ج- يتم التصرف بالعقارات الناتجة عن تنفيذ منطقة التطوير العقاري وفق القوانين والأنظمة النافذة المتعلقة بتملك العرب والأجانب في سورية ويلتزم المطور العقاري بإنجاز عمليات التصرف بالمقاسم أو المساكن أو الأبنية وفق الأصول القانونية النافذة وبما لا يخالف أحكام الفقرة/ ح / من هذه المادة ويتعين عليه توثيق أي شكل من أشكال التصرف وفق نماذج تحدد بقرار من الوزير.

د- يجوز الوعد بالبيع لأي مقسم أرض -بناء ضمن المشروع من قبل المطور العقاري الأصلي المرخص له بالمشروع قبل إنجاز كافة الأعمال الخاصة به والمرخص بموجبها وعن طريق دائرة المصالح العقارية المختصة ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تصرف خلافاً لذلك.

هـ- تحديد مدة زمنية قصوى من تاريخ منح الترخيص بالمشروع أو من تاريخ تسليم الأرض للمطور العقاري أيهما أبعد لاستكمال أعمال التأسيس والتحضير له. تجب بعدها المباشرة الفعلية بالتنفيذ وإنجاز المشروع ضمن المدة المحددة بالعقد وإضافة للشروط الخاصة المتعلقة بأحكام التأخير في كل مشروع يحق للمجلس وبناء على اقتراح الجهة الإدارية المعنية إلغاء التسهيلات والمزايا الممنوحة للمشاريع جزئياً أو كلياً في حال تأخر إنجازها عن مواعيدها المحددة لأسباب غير مبررة.

و- يحق للجهة الإدارية في حال لم يقم المطور العقاري خلال المدة المحددة بموجب الفقرة السابقة باتخاذ إجراءات جديّة لمباشرة العمل الفعلي دون وجود أسباب تبرر ذلك وتقبلها الجهة الإدارية أن تلغي ترخيص المشروع وتلغي العلاقة التعاقدية القائمة بينها وبين المطور العقاري مع تطبيق الأحكام الجزائية المترتبة عليه والمنصوص عليها في العقد المبرم بينهما مع احتفاظها بحق تنفيذ برنامج التطوير العقاري المصدق للمنطقة من قبلها مباشرة أو من قبل مطور عقاري آخر وتحدد التعليمات التنفيذية الإجراءات اللازمة لتطبيق هذه الفقرة.

ز- إضافة لما سبق وفي مشاريع التطوير العقاري الواقعة ضمن مناطق السكن العشوائي والمخالفات يلتزم المطور العقاري بتأمين السكن البديل والمناسب لشاغلي منطقة المشروع وتسليمه للجهة الإدارية وفق المسح الاجتماعي الذي تعده الجهة الإدارية والجاري للمنطقة بتاريخ اعتمادها منطقة تطوير عقاري أو التعويض للراغبين منهم ببدل نقدي كما تلتزم الجهة الإدارية بإخلاء الشاغلين بعد تسليمهم السكن البديل وتسليم موقع المشروع خالياً من الإشغالات للمطور العقاري وذلك وفق الأنظمة النافذة وما ينص عليه العقد المبرم بين الطرفين.

ح- لا يحق للمطور العقاري الخاص أن يتصرف بالمقاسم السكنية الناتجة عن التنظيم والتي تؤول ملكيتها إليه جزئياً أو كلياً نتيجة عقد يبرمه مع الجهة الإدارية إلا بعد بنائها وبراعى في العقد المبرم بين المطور العقاري والجهة الإدارية النسبة المطلوبة من المساكن المعدة للإيجار أو المساكن لذوي الدخل المحدود وتوضع إشارة بمنع التصرف على المقاسم لحين إنجاز البناء.

الفصل الخامس

المادة ٢١ ضمانات حسن التنفيذ..

١- يقوم المطور العقاري بإيداع نسبة لا تقل عن ٥ بالمئة من الكلفة التقديرية للمشروع في أحد المصارف السورية المعتمدة كضمانة للتنفيذ وقبل البدء به وتحدد هذه النسبة من قبل الجهة الإدارية المختصة حسب كلفة المشروع.

٢- يسمح باسترجار نسبة من المبلغ المودع مع تقدم أعمال التنفيذ على أن تتأكد الجهة الإدارية من تزامن تطور التنفيذ مع عمليات الاسترجار من الحساب وصولاً إلى التنفيذ الكامل للمشروع.

٣- لا يسمح بالإعلان عن الوعد بالبيع لكافة المقاسم الا بعد إيداع ضمانة التنفيذ المشار إليها في البند ١ في المصرف.

الباب الثالث

الفصل الأول

التسهيلات والمزايا

المادة ٢٢/ أ تستفيد المشاريع المرخصة وفق أحكام هذا القانون من التسهيلات الآتية..

١- الإدخال المؤقت طيلة فترة إنجاز المشروع لجميع احتياجاتها من الآلات والآليات والأجهزة والتجهيزات والمعدات وسيارات العمل اللازمة لتنفيذ هذه المشاريع شريطة استخدامها حصراً لأغراض المشروع ووفق القوانين والأنظمة النافذة.

٢- استيراد جميع مواد البناء وتجهيزات الإكمال اللازمة لتنفيذ المشاريع المرخصة.

٣- تتم عمليات الاستيراد المشار إليها في الفقرة السابقة دون التقيد بأحكام وقف ومنع وحصر الاستيراد ونظام الاستيراد المباشر من بلد المنشأ.

ب- يحق للمطورين العقاريين المرخص لهم بمزاولة مهنة التطوير العقاري ولغاية تنفيذ مشاريع خارج سورية الإخراج المؤقت للآليات والمعدات والتجهيزات التي سبق لهم إدخالها بشكل مؤقت في إطار تنفيذ مشروع تطوير عقاري وفقاً لأحكام هذا القانون وبموافقة المجلس.

ج- يمكن للمطور العقاري أثناء فترة تنفيذ المشروع إجراء عمليات الاستبدال للبند التي تم إدخالها بشكل مؤقت وإدخال بدائل أحدث تكنولوجياً.

المادة ٢٣/ أ - لا يجوز التخلي عن مستوردات المشروع المحددة في البند أ/ ٢ من المادة ٢٢ من هذا القانون أو استخدامها في غير أغراض المشروع إلا بموافقة المجلس.

ب- يلتزم المطور العقاري باستيراد احتياجات المشروع حصراً من المستوردات المحددة في البند أ/ ٢ من المادة ٢٢ من هذا القانون وتخضع أي كميات أو بنود يتم استيرادها زيادة على ذلك أو جرى استخدامها لغير أغراض المشروع أو التخلي عنها للغير لأحكام القوانين والأنظمة النافذة.

ج- وفي حال تكرار المخالفة المنصوص عليها في الفقرة السابقة يحق للمجلس أن يقرر وقف استفادة المشروع من الإعفاءات والتسهيلات والمزايا المحددة في هذا القانون.

المادة ٢٤/ أ تخضع أرباح المشاريع المرخصة وفق أحكام هذا القانون إلى المعدلات الضريبية والمزايا المنصوص عليها في المادة ٣ والفقرة هـ من المادة ٥ من المرسوم التشريعي رقم ٥١ لعام ٢٠٠٦.

ب- تصدر معايير الحسم والمزايا بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية والمجلس.

ج- يجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس منح المزايا والتسهيلات المنصوص عليها في هذا القانون وذلك لأي من المشاريع القائمة قبل نفاذه ولم ترخص وفق أحكامه وتسري عليها سائر الالتزامات المنصوص عليها فيه.

المادة ٢٥/ أ يحق للمجلس أن يوقف سريان المزايا والتسهيلات الممنوحة للمشروع كلاً أو جزءاً وذلك في حال مخالفة المطور العقاري لأي من أحكام هذا القانون إلى حين قيامه بتنفيذ هذه الأحكام.

ب- فيما لم ينص عليه هذه القانون تطبق على مشاريع التطوير العقاري المرخصة وفق أحكامه والعائدة للجهات العامة والوحدات الإدارية الإعفاءات الضريبية والمزايا الأخرى المنصوص عليها في القوانين والأنظمة النافذة والمطبقة على المشاريع المماثلة غير المرخصة وفق أحكام هذا القانون.

المادة ٢٦/ أ يحق للمطور العقاري أن يفتح لصالح مشروعه المرخص وفق أحكام هذا القانون حساباً بالنقد الأجنبي لدى المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية وبما يتفق مع قوانين وأنظمة القطع المرعية.

ب- يلتزم المطور العقاري بتوفير النقد الأجنبي اللازم لتغطية كافة احتياجات المشروع المرخص له.

ج- مع مراعاة المادتين ١٨ و ١٩ من هذا القانون يحق للمطور العقاري استخدام أمواله من النقد الأجنبي في تمويل المشاريع المرخص بتأسيسها وفق أحكام هذا القانون أو المساهمة برأسمالها أو شراء أسهمها.

د- يجوز للمطور العقاري أن يقترض لصالح مشروعه من المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية بضمانة أمواله الخاصة وفق الأنظمة المرعية لهذه المصارف.

المادة ٢٧ يشمل المال الخارجي ما يلي..

أ - النقد الأجنبي المحول من الخارج من قبل مواطنين سوريين أو عرب أو أجانب عن طريق أحد المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية أو بإحدى الطرق التي يوافق عليها مكتب القطع.

ب- الآلات و الآليات والتجهيزات والمعدات وسيارات العمل والباصات والميكروباصات والمواد اللازمة لإقامة مشاريع التطوير العقاري وفق أحكام هذا القانون أو توسيعها أو تجديدها أو تطويرها

وكذلك المواد اللازمة لتشغيلها والمستوردة من الخارج عدا الذي يتم إدخاله بشكل مؤقت والذي ستم إعادة إخراجها وفق القوانين والأنظمة النافذة.

ج- الأرباح والعوائد والاحتياطات الناجمة عن استثمار الأموال الخارجية في المشاريع الاستثمارية إذا زيد بها رأسمال هذه المشاريع أو إذا استثمرت في مشاريع أخرى موافق عليها وفق أحكام هذا القانون.

د- الحقوق المعنوية بما فيها حقوق الملكية الفكرية مثل براءات الاختراع ونماذج المنفعة والعلامات الفارقة والرسوم والنماذج الصناعية وحقوق المؤلف.

المادة ٢٨/أ يسمح للمطورين العقاريين من السوريين المغتربين ومن رعايا الدول العربية والأجنبية بعد إنجاز المشروع بصورته النهائية ووضعه بالاستثمار الفعلي وفق الغايات المحددة له بإعادة تحويل قيمة حصتهم الصافية من النقد الأجنبي من المشروع بعملة قابلة للتحويل إلى الخارج على أساس القيمة الفعلية للمشروع ووفق التعليمات التنفيذية النافذة لعمليات القطع الأجنبي والتي يصدرها مصرف سورية المركزي بهذا الشأن.

ب- يجوز بقرار من المجلس إعادة تحويل المال الخارجي إلى الخارج وبنفس الشكل الذي ورد به إذا حالت دون استثماره صعوبات أو ظروف خارجة عن إرادة المطور العقاري يعود تقديرها إلى المجلس وشريطة أن يكون قد أوفى بما ترتب للغير من التزامات على المشروع أو أي التزامات ترتبت عليه بمقتضى التشريعات النافذة.

ج- يسمح سنوياً بتحويل الأرباح التي يحققها المال الخارجي المستثمر وفق أحكام هذا القانون إلى الخارج كما يسمح بتحويل أقساط القروض المحولة من الخارج لصالح المشروع وفق التعليمات التنفيذية النافذة لعمليات القطع الأجنبي التي يصدرها مصرف سورية المركزي.

د- يسمح للخبراء والعمال والفنيين من رعايا الدول العربية والأجنبية المرخص لهم بالعمل في الجمهورية العربية السورية والعاملين في مشاريع التطوير العقاري بتحويل ٥٠ بالمئة من صافي أجورهم ومرتباتهم ومكافآتهم و ١٠٠ بالمئة من تعويضات نهاية الخدمة إلى الخارج بالقطع الأجنبي. المادة ٢٩ يتم تحويل المال الخارجي المستثمر وفق أحكام المادة ٢٧ من هذا القانون مع أرباحه وفوائده إلى الخارج بالعملة التي ورد بها أو بأي عملة أجنبية قابلة للتحويل عن طريق المصارف المرخصة أصولاً.

الفصل الثاني

الرسوم

المادة ٣٠ في معرض تطبيق احكام هذا القانون..

أ - تحدد بقرار من وزير الإدارة المحلية والبيئة تعرفه موحدة وشاملة لرسوم رخص البناء مع الاضافات المقررة لمشاريع التطوير العقاري.

ب- يصدر الوزير قراراً بتحديد الرسوم الواجبة لنقابة المهندسين والأتعاب الواجبة للمهندسين بناء على اقتراح مجلس النقابة.

الفصل الثالث

تسوية النزاعات

المادة ٣١ يلتزم المطور العقاري بما يلي ..

أ - مسك دفاتر التجارة الأصولية المنصوص عليها في قانون التجارة ووفقاً للمعايير المحاسبية الدولية.

ب-تقديم ميزانية سنوية وحساب أرباح وخسائر مصدقة من قبل محاسب قانوني وفق أحكام قانون ضريبة الدخل.

ج -حفظ سجل خاص تدون فيه جميع التفاصيل المتعلقة بأموال المشروع التي تتمتع بموجب أحكام هذا القانون بإعفاءات أو مزايا أو تسهيلات وحركة هذه الأموال والتصرفات الطارئة عليها.

د- تزويد المجلس بالمعلومات والبيانات التي تطلب عن المشروع وفق النماذج المعتمدة من قبله.

المادة ٣٢ / أ تختص محكمة البداية المدنية في كل منطقة بالنظر في النزاعات التي تنشأ بين المطور العقاري والأفراد في معرض تطبيق أحكام هذا القانون..

١ -تطبق المحكمة عند النظر في النزاعات الأصول المطبقة في القضايا المستعجلة.

٢-تصدر قرارات المحكمة قابلة للاستئناف وتعتبر قرارات محكمة الاستئناف مبرمة وغير قابلة للطعن.

ب - يختص مجلس الدولة بهيئة القضاء الإداري للنظر بالخلافات التي تنشأ بين الجهة الإدارية والمطور العقاري ويجوز اللجوء إلى التحكيم طبقاً للإجراءات المتبعة لدى مجلس الدولة اذا نص العقد على ذلك.

الباب الرابع

احكام ختامية

المادة ٣٣ يكون للهيئة موازنة مستقلة تصدر بقرار من الوزير بناء على اقتراح مجلس الإدارة بالاتفاق مع وزير المالية تدخل فيها كامل إيراداتها ونفقاتها ويراعى فيها تحقيق التوازن بين الإيرادات والنفقات وتشكل وحدة حسابية مستقلة وتتكون إيرادات الهيئة من المصادر التالية..

أ - المبالغ التي تخصص لها في الموازنة العامة للدولة.

ب- عائدات استثمار أموالها.

ج- البدلات التي تتقاضاها نتيجة ممارسة نشاطها وفق ما يحدده نظامها المالي.

د- المنح والهبات والتبرعات التي يوافق عليها رئيس مجلس الوزراء.

هـ- الوفر المدور من موازنة السنة المالية السابقة.

و -أي إيرادات أخرى تسمح بها القوانين والأنظمة النافذة.

المادة ٣٤ تطبق الهيئة فيما عدا الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون الأحكام النافذة لدى الهيئات ذات الطابع الإداري ويسري على العاملين فيها أحكام القانون الأساسي للعاملين في الدولة رقم ٥٠ لعام ٢٠٠٤م وتعديلاته.

المادة ٣٥ تصدر التعليمات التنفيذية لهذا القانون بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس.

المادة ٣٦ يحدد ملاك الهيئة بمرسوم.

المادة ٣٧ فيما لم يرد عليه نص في هذا القانون تطبق أحكام التشريعات النافذة ولاسيما قانوني التجارة والشركات التجارية وتعديلاتهما.

المادة ٣٨ ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية.

دمشق في ٦-٧-١٤٢٩ هـ الموافق في ٩-٧-٢٠٠٨ م.