

إحداث الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري -لقانون رقم 15 لعام 2008

رئيس الجمهورية

بناء على احكام الدستور

وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ 1429/6/25 هـ الموافق في

2008/6/29 م.

يصدر ما يلي:

الباب الأول

الفصل الأول

تعريف

المادة/ 1/ يقصد بالتعابير والكلمات التالية حيثما وردت في هذا القانون المعاني الواردة الى جانب كل منها:

القانون: قانون التطوير والاستثمار العقاري.

الوزارة: وزارة الاسكان والتعمير.

الوزير: وزير الاسكان والتعمير.

الهيئة: الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري.

المجلس: مجلس ادارة الهيئة.

رئيس المجلس: رئيس مجلس ادارة 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 او غير مبنية.

الجهة الادارية: المؤسسة العامة للاسكان او الوحدة الادارية.

برنامج التطوير العقاري: البرنامج التخطيطي والمخطط التوجيهي لاستخدامات الاراضي في منطقة

التطوير العقاري.

المشروع: كل مشروع تطوير عقاري يتم ترخيصه وفقا لاحكام 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/2/ تحدثت في الجمهورية العربية السورية هيئة عامة ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والاداري وتسمى (الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري) وترتبط بوزير الاسكان والتعمير ويكون مقرها دمشق ويجوز احداث فروع لها في المحافظات.

الفصل الثاني

الأهداف

المادة/3/ تهدف الهيئة الى تنظيم أعمال التطوير العقاري وتشجيع الاستثمار في هذا المجال لزيادة مساهمته في عملية البناء والاعمار وتفعيل دور القطاع الخاص الوطني في هذا الاطار وجذب الاستثمارات العربية والاجنبية للمشاركة في التطوير العقاري بما يحقق المساهمة في:
أ - امداد قطاع الاسكان والتعمير بما يلزم من الاراضي المعدة للبناء والابنية والخدمات والمرافق اللازمة لها.
ب - اقامة مدن وضواح سكنية متكاملة (مجتمعات عمرانية جديدة).
ج- معالجة مناطق السكن العشوائي.
د- تأمين الاحتياجات الاسكانية لذوي الدخل المحدود بشروط ميسرة.

الفصل الثالث

إدارة الهيئة

المادة/4/ يتولى إدارة الهيئة:

-مجلس ادارة.

-مدير عام.

المادة 5- أ/ يتألف المجلس من:

الوزير رئيساً

المدير العام نائباً للرئيس

المدير العام للمؤسسة العامة للاسكان عضوا

المدير العام للمصالح العقارية عضوا

معاون المدير العام عضوا

مدير التخطيط العمراني في وزارة الادارة المحلية والبيئة عضوا

ممثل عن وزارة المالية «بمرتبة مدير على الاقل» عضوا

ممثل عن وزارة الاقتصاد /بمرتبة مدير على الاقل/ عضوا

ممثل عن وزارة الزراعة والاصلاح الزراعي « بمرتبة مدير على الاقل» عضوا

ممثل عن وزارة السياحة « بمرتبة مدير على الاقل» عضوا

ممثل عن هيئة تخطيط الدولة « بمرتبة مدير على الاقل» عضوا

ممثل عن هيئة الاستثمار السورية « بمرتبة مدير على الاقل» عضوا

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

ب/ يصدر رئيس مجلس الوزراء قرارا بتسمية رئيس واعضاء مجلس الادارة وتحديد تعويضات

أعضاء المجلس والمقرر.

ج /يجتمع المجلس بدعوة من رئيسه كل شهرين مرة على الاقل وكلما دعت الحاجة لذلك وتعتبر

الجلسة قانونية بحضور الاكثية من الاعضاء بمن فيهم الرئيس.

د/ تتخذ قرارات مجلس الادارة بالاكثرية المطلقة في جلسة قانونية وفي حال التساوي يرجح جانب

الرئيس.

هـ/ يسمى الوزير مقرا للمجلس.

المادة /6/ يمارس المجلس جميع المهام والصلاحيات اللازمة لاعداد 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 والانظمة المتعلقة بمهام الهيئة ونشاطاتها.

ج/ اقتراح نظام مزاوله مهنة التطوير العقاري ويصدر بقرار من الوزير.

د/ اقتراح احداث مناطق التطوير العقاري التي تخضع لاحكام هذا القانون.

هـ / الموافقة على منح التراخيص لمزاولة مهنة التطوير العقاري وإلغاء التراخيص الممنوحة في حال مخالفة شروط منحها.

و/الموافقة على تشميل المشاريع وفقا لاحكام هذا القانون والغاء التشميل في حال مخالفة شروطه.
ز/ اقرار لائحة التسهيلات والمزايا للمشاريع المشملة وكذلك الغاؤها كليا او جزئيا للمشاريع المخالفة.
ح/ اقرار تصنيف المشاريع وتحديد اسس المشاريع ذات الابعاد الاجتماعية وتعديلها كلما اقتضت الحاجة.

ط/ اقتراح استملاك العقارات وأجزاء العقارات لاحداث مناطق التطوير العقاري.

ي/ اقرار شراء عقارات وأجزاء عقارات املاك الدولة الخاصة الواقعة خارج المخططات التنظيمية اللازمة لاحداث مناطق التطوير العقاري.

ك/ الموافقة على التعاقد مع الخبراء وتكليف باحثين من خارج الهيئة لاجراء بعض البحوث والدراسات ضمن خطة الهيئة.

ل/ اقتراح التعليمات التنفيذية لهذا القانون.

م / الموافقة على اقامة وتنظيم مؤتمرات ولقاءات وندوات متخصصة في مجال عمل الهيئة في الداخل والخارج والمشاركة بها بالتنسيق مع الجهات المعنية.

المادة /7 /أ/ يعين المدير العام للهيئة بمرسوم يحدد فيه أجره وتعويضاته.

ب/ يكون للمدير العام معاون او اكثر يسمى وتحدد صلاحياته بقرار من الوزير بناء على اقتراح المدير العام.

المادة /8 / يتولى المدير العام ادارة وتصريف شؤون الهيئة ويمارس بشكل خاص ما يلي:

أ/ تمثيل الهيئة في علاقاتها مع الغير وامام القضاء وله ان يفوض غيره بذلك.

ب/ تنفيذ ما يتخذة المجلس من قرارات وموافقات ولاسيما ما يتعلق بما يلي:

-ترخيص مزاولة المهنة والغاؤه للمخالفين.

-تشميل المشاريع باحكام هذا القانون والغاؤه للمخالفين.

-اصدار اسس المشاريع ذات الابعاد الاجتماعية.

-تصنيف المشاريع.

-اصدار لائحة التسهيلات والمزايا الخاصة بكل مشروع.

ج/ عقد النفقات والامر بتصفيتهما وصرفها وفق القوانين والانظمة النافذة.

د/ اعداد التقارير السنوية عن نشاطات الهيئة.

هـ/ اقتراح تسمية المديرين في الهيئة وتصدر قرارات التسمية عن الوزير.
و/ اصدار الصكوك المتعلقة بأوضاع العاملين.

المادة/ 9 /أ/ تشكل لجنة فنية من:

المدير العام رئيسا

مدير التخطيط العمراني في وزارة الادارة المحلية والبيئة عضوا

ممثل عن وزارة الاسكان والتعمير /في مجال مياه الشرب والصرف الصحي/ عضوا

معاون المدير العام للشؤون الفنية في المؤسسة العامة للاسكان عضوا

مدير التنظيم في المؤسسة العامة للاسكان عضوا

ممثل عن وزارة الكهرباء عضوا

ممثل عن وزارة السياحة عضوا

ممثل الوحدة الادارية التي تقع منطقة التطوير العقاري ضمن حدودها الادارية يسميه المحافظ
عضوا.

ب/ يسمى اعضاء اللجنة بقرار من الوزير بناء على اقتراح الجهات التي يعملون لديها.

ج/ تتولى اللجنة دراسة المواضيع التي تحال لها من مجلس الادارة 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 الادارة.
هـ/ تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها كلما دعت الحاجة.

الباب الثاني

الفصل الأول

مناطق التطوير العقاري

المادة/ 10 / أ / خلافا لأي نص نافذ تحدث منطقة التطوير العقاري داخل أو خارج التنظيم وتعين

حدودها وتسمى الجهة الادارية المسؤولة عنها بقرار رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح من

المجلس بعد استطلاع رأي الوحدة الادارية المعنية بهدف:

1- توفير وتهيئة الاراضي اللازمة لاقامة مناطق سكنية وتأمين خدماتها ومرافقها وانشاء المساكن والابنية عليها.

2- هدم واعادة بناء أو تأهيل وتجديد مناطق سكنية قائمة.

3- اقامة مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية.

ب/ يراعى عند تحديد مناطق التطوير العقاري والموافقة على احداثها ما يلي:

1- ان تكون خارج مناطق المنع والحرمات (مناطق عسكرية، مطارات، موانئ، ينابيع، غابات،

ارض مشجرة، آثار، طرقات، مجاري سيل، المناجم، المقالع، ابار النفط، خطوط التوتر العالي).

2- ان تكون خارج المناطق ذات الصفة السياحية المعتمدة من قبل المجلس الأعلى للسياحة.

3- ألا 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 او السياحي أو أي نشاط تنموي آخر داخل او خارج مناطق التنظيم مناطق تطوير عقاري بما في ذلك تحديد تصنيفها وتخضع لأحكام هذا القانون وتستفيد من ميزات.

المادة/11/

اولا/ يتم تأمين العقارات اللازمة لاحداث مناطق التطوير العقاري من خلال:

أ/ أملاك الدولة الخاصة غير المخصصة لاحدى الجهات العامة وتنقل ملكيتها الى الوحدة الادارية مجانا اذا كانت واقعة داخل المخطط التنظيمي وبالأسعار التي يتم الاتفاق عليها بين الجهة الادارية ووزارة الزراعة والاصلاح الزراعي اذا كانت خارج التنظيم.

ب/ العقارات وأجزاء العقارات العائدة للجهة الادارية داخل او خارج التنظيم.

ج/ العقارات واجزاء العقارات المملوكة من الافراد التي يتم استملاكها لغايات احداث مناطق التطوير العقاري.

د/ العقارات التي تقع بملكية المطور العقاري او يرغب مالكوها بالاتفاق معه بإخضاعها لأحكام هذا القانون مع التزام المطور العقاري بما يلي:

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

2- تنفيذ او اعادة تأهيل البنى التحتية والمرافق العامة للمنطقة ان وجدت بما ينسجم مع البرنامج التخطيطي للمشروع ووفق ما يتم الاتفاق عليه مع الجهة الادارية.

3-التنازل عن ملكية المشيدات العامة والطرق والساحات والحدائق العامة والبنى التحتية للجهة الادارية مجانا.

ثانيا:

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

ب/ تصدر رخص البناء من الوحدة الادارية المختصة داخل المخططات التنظيمية وداخل حدودها الادارية او المكتب التنفيذي للمحافظة المختصة خارج الحدود الادارية للوحدات الادارية.
ثالثا/ الاستملاك:

1-تستملك العقارات الواقعة ضمن مناطق التطوير العقاري والعائدة للأفراد لصالح الجهة الادارية وتسجل باسمها في السجل العقاري بقرار من رئيس مجلس الوزراء سواء كانت ملكا صرفا او ملكا للوقف او مثقلة بحق وقي وذلك وفق احكام قانون الاستملاك النافذ وتعديلاته.

2/أ- تلتزم الجهة الادارية وبموجب البرنامج التخطيطي المصدق والعقد المبرم مع المطور العقاري لهذه المنطقة بتخصيص /40/ بالمئة من المساحات الطابقية السكنية الناتجة كمقاسم سكنية وذلك لبيعها لاصحاب العقارات المستملكة في منطقة التطوير العقاري كل بنسبة مساحة عقاراته التي تم استملاكها من اجمالي المساحة المستملكة وتطبق هذه الفقرة حصرا على الاستملاكات الواقعة بعد تاريخ نفاذ هذا القانون.

ب/ تلتزم الجهة الادارية بتطبيق احكام الفقرة /ج/ من المادة /4/ من المرسوم التشريعي رقم /20/ لعام 1983 لتحديد النفقات التي سيتم بناء عليها تحديد قيمة المقاسم السكنية المباعة لاصحاب الاراضي المستملكة.

3-يلتزم اصحاب الاراضي المستملكة في منطقة التطوير العقاري المخصصون بمقاسم سكنية وفق

الفقرة /2/ اعلاه باعمار مقاسمهم وفق البرنامج التخطيطي والمخططات التنظيمية التفصيلية

وضوابط البناء المصدقة للمنطقة وتطبق على هذه المقاسم احكام القانون /14/ لعام 1974.

4-يجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح من وزير الادارة المحلية والبيئة يوافق

عليه المجلس احداث مناطق للتطوير العقاري ضمن مناطق التوسع العمراني في مدن مراكز

المحافظات.

5-مع مراعاة الغايات الاستثمارية وقانون العقود النافذ يسمح للجهة الادارية في مناطق التطوير العقاري الجارية بملكيته ما يلي:

أ /القيام بنفسها او عن طريق الغير بتنفيذ البرنامج التخطيطي والمخططات التنظيمية التفصيلية والبرنامج الاسكاني المقررة لهذه المناطق.

ب /تنفيذ مشاريعها بأسلوب التحاصص مع المطورين العقاريين المرخص لهم وفق أحكام هذا القانون باحدى الطرق التالية (المناقصة- استدرج العروض - العقد بالتراضي) كما يلي:

-تقدم الجهة الادارية الاراضي اللازمة مع الاضبارة الخاصة بكل مشروع.

-يلتزم المطور العقاري بالتمويل اللازم لتنفيذ المشروع.

-يخصص المطور العقاري بحصة من مقاسم الفئتين الثانية او الثالثة او المساكن في المشروع المنفذ او في اي مشروع اخر تملكه الجهة الادارية.

المادة /12 /فيما عدا الاحكام المنصوص عليها في المادة السابقة تطبق الاحكام الواردة في قانون الاستثمار النافذ وتعديلاته.

الفصل الثاني

مشاريع التطوير العقاري وشروط الترخيص

الماد/13 /أ/ تصنف مناطق التطوير العقاري بحسب موقعها الجغرافي الى ثلاث مناطق على النحو الاتي:

المنطقة الاولى: دمشق، ريف دمشق، حلب

المنطقة الثانية:حمص ، حماة، اللاذقية ، طرطوس.

المنطقة الثالثة:باقي المحافظات: ادلب، دير الزور، الحسكة، الرقة ، السويداء، درعا ، القنيطرة.

ب/ تصنف المشاريع بحسب غاياتها الى:

1-مشاريع ذات اولوية.

2-مشاريع ذات ابعاد اجتماعية.

3-مشاريع مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية.

4-مشاريع التطوير العقاري الاخرى.

المادة/ 14 /أ/ تعتبر المشاريع ذات اولوية في الحالات التالية:

1-المشاريع الاستراتيجية التي تتضمن اقامة مجتمعات عمرانية جديدة بهدف تنمية مناطق محددة في ضوء المعطيات المتوفرة للتخطيط الاقليمي الشامل لدى الجهات المختصة ومعطيات الجهة الادارية..

3-المشاريع التي تهدف لتأمين السكن البديل للمنزحين بالهدم.

4-مشاريع ايواء المتضررين من الكوارث الطبيعية.

ب/ تعتبر المشاريع ذات ابعاد اجتماعية اذا كانت تهدف الى تأمين اسكان شرائح محددة من المجتمع بشروط ميسرة عن طريق تملك مقاسم معدة للبناء او تملك وحدات سكنية تقسيطا او ايجار هذه الوحدات وذلك بمساحات اقتصادية وباسعار واقساط تتناسب مع متوسطي الدخل لهذه الشرائح.

ج/ مشاريع مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية والعائدة ملكيتها للمطور العقاري او الجهة الادارية ..المشاريع التي تتضمن اقامة مناطق خدمات متطورة (طبية- تعليمية- تجارية -

رياضية.....) ويتم ترخيصها اداريا من الجهات العامة المختصة وفق الاصول النافذة.

د/ مشاريع التطوير العقاري الاخرى..وهي اي مشاريع يرخّص لها وفق احكام هذا القانون وتعليماته التنفيذية ولا تحقق الاشتراطات الواردة في الفقرة أ/ ب / ج / من هذه المادة.

المادة/15 أ/ تتولى الجهة الادارية اعداد 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/ خلافا لأي نص نافذ تتولى اللجنة الفنية ما يلي:

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

2-النظر بالاعتراضات الواردة على المخططات وأنظمة البناء الواردة بالفقرة السابقة بعد اعلانها من قبل المجلس وتحدد مدة الاعلان بثلاثين يوما.

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

المادة/16 أ/ تصنف المقاسم الناتجة عن تنظيم منطقة التطوير العقاري الى الفئات التالية:

الفئة الاولى: المشيدات العامة وتشمل مراكز الجهة الادارية والوحدات الشرطة ومراكز الاطفاء

والمعابد والاماكن المعدة للاثار 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 الاولى من المقاسم المحدثة الى الجهات المعنية مجاناً.

ج /تنقل ملكية الفئتين الثانية والثالثة الى المطور العقاري كلا او جزءاً بموجب عقد مع الجهة الادارية وذلك بعد تنفيذ المطور العقاري لالتزاماته العقدية.

د/ تعتبر الطرق والساحات والحدائق والانارة العامة المنفذة من قبل المطور العقاري من الاملاك العامة للوحدة الادارية.

المادة /17/ يمارس الاشخاص السوريون الطبيعيون او الاعتباريون ومن في حكمهم مهنة التطوير العقاري وفقاً لاحكام هذا القانون وتعليماته التنفيذية وتحدد التعليمات التنفيذية على الأخص ما يلي:
-الشروط المالية والفنية والشروط الاخرى الواجب توفرها في المطور العقاري.

-شروط تشميل المشاريع والغاء هذا التشميل.

-شروط الترخيص لمزاولة المهنة والغاء هذا الترخيص.

-احكام التنازل عن المشروع.

-تحديد بدلات الترخيص.

الفصل الثالث

إحداث شركات التطوير العقاري

المادة/18/ أ/ يسمح للشركات العربية والاجنبية المتخصصة في التطوير العقاري باحداث فروع لها في الجمهورية العربية السورية لممارسة نشاطاتها وفق احكام المرسوم التشريعي /151/ لعام /1952/ وتعديلاته والاسس التي تحددها التعليمات التنفيذية.

ب /يسمح بإنشاء شركات محدودة المسؤولية ومساهمة سورية وشركات مشتركة للتطوير العقاري تساهم فيها الجهة الادارية وغيرها من الجهات العامة المختصة وتحدد نسبة مساهمة القطاع العام

بقرار من رئيس مجلس الوزراء .

ج/ تخضع طلبات الحصول على الترخيص بانشاء الشركات الى موافقة المجلس .

المادة /19/ /يتم انشاء الشركات المساهمة وفق الشروط الاتية:

أ /ان تكون اسهمها اسمية قابلة للتداول وفق احكام قانون هيئة الاوراق والاسواق المالية على ان يخضع تداول أسهم الجهات العامة لموافقة وزير الاقتصاد والتجارة.

ب/ ان تكون جميع اسهمها مملوكة من مواطني الجمهورية العربية السورية سواء كانوا اشخاصا طبيعيين ام اعتباريين ويسمح لرعايا الدول العربية او الاجنبية سواء كانوا اشخاصا طبيعيين ام اعتباريين المشاركة او المساهمة في تأسيس الشركات شريطة الا يتجاوز مجموع مساهماتهم في رأسمال الشركة نسبة /49/ بالمئة.

وبجميع الاحوال لا يجوز لاي شخص طبيعي ان يمتلك اكثر من /5/ بالمئة من رأسمال الشركة كما لا يجوز لاي شخص اعتباري ان يمتلك اكثر من /40/ بالمئة من رأسمال الشركة.

ج/ تسدد قيمة مساهمة المواطنين السوريين المقيمين بالعملة السورية اما مساهمات غير المقيمين وغير السوريين فتسدد بالقطع الاجنبي بسعر الصرف الفعلي حسب نشرة اسعار الصرف التي يصدرها مصرف سورية المركزي.

الفصل الرابع

العلاقة بين المطور العقاري والجهة الادارية

المادة/20/ /تحدد العلاقة بين الجهة الادارية والمطور العقاري لأي نوع من المشاريع الخاضعة لاحكام هذا القانون بعقد يذكر فيه على وجه الخصوص صلاحيات الجهة الادارية في الاشراف على التنفيذ وواجبات وحقوق الطرفين والالتزامات المترتبة عليهما اثناء التنفيذ بالاضافة الى الشروط الاخرى التي تضمن تنفيذ المشروع وفق ما هو مرخص له ضمن المدة الزمنية المحددة مع الاخذ 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 والارصفة والانارة العامة والحدايق العامة وذلك اما عن طريق الجهة المختصة بكل مرفق او عن طريق المطور العقاري مباشرة تبعا لما يتم الاتفاق عليه بينه وبين تلك الجهات. كما يجوز للمطور العقاري تنفيذ المدارس والمشافي العامة وابنية الخدمات كافة على حساب الجهات المختصة وبالاتفاق معها.

ج/ يتم التصرف بالعقارات الناتجة عن تنفيذ منطقة التطوير العقاري وفق القوانين والانظمة النافذة المتعلقة بتملك العرب والاجانب في سورية ويلتزم المطور العقاري بانجاز عمليات التصرف بالمقاسم او المساكن او الابنية وفق الاصول القانونية النافذة وبما لا يخالف احكام الفقرة /ح/ من هذه المادة ويتعين عليه توثيق اي شكل من اشكال التصرف وفق نماذج تحدد بقرار من الوزير.

د/ يجوز الوعد بالبيع لاي مقسم/ ارض/ بناء/ ضمن المشروع من قبل المطور العقاري الاصلي المرخص له بالمشروع قبل انجاز كافة الاعمال الخاصة به والمرخص بموجبها وعن طريق دائرة المصالح العقارية المختصة ويعتبر باطلا بطلانا مطلقا كل تصرف خلافا لذلك.

هـ/ تحديد مدة زمنية قصوى من تاريخ منح الترخيص بالمشروع او من تاريخ تسليم الارض للمطور العقاري ايها ابعد لاستكمال اعمال التأسيس والتحضير له. تجب بعدها المباشرة الفعلية بالتنفيذ وانجاز المشروع ضمن المدة المحددة بالعقد وازضافة للشروط الخاصة المتعلقة باحكام التأخير في كل مشروع يحق للمجلس وبناء على اقتراح الجهة الادارية المعنية الغاء التسهيلات والمزايا الممنوحة للمشاريع جزئيا او كليا في حال تأخر انجازها عن مواعيدها المحددة لاسباب غير مبررة.

و/ يحق للجهة الادارية في حال لم يتم المطور العقاري خلال المدة المحددة بموجب الفقرة السابقة باتخاذ اجراءات جديّة لمباشرة العمل الفعلي دون وجود أسباب تبرر ذلك وتقبلها الجهة الادارية ان تلغي ترخيص المشروع وتلغي العلاقة التعاقدية القائمة بينها وبين المطور العقاري مع تطبيق

الاحكام الجزائية المترتبة عليه والمنصوص عليها في العقد المبرم بينهما مع احتفاظها بحق تنفيذ برنامج التطوير العقاري المصدق للمنطقة من قبلها مباشرة او من قبل مطور عقاري اخر وتحدد التعليمات التنفيذية الاجراءات اللازمة لتطبيق هذه الفقرة.

ز/ اضافة لما سبق وفي مشاريع التطوير العقاري الواقعة ضمن مناطق السكن العشوائي والمخالفات يلتزم المطور العقاري بتأمين السكن البديل والمناسب لشاغلي منطقة المشروع وتسليمه للجهة

الادارية وفق المسح الاجتماعي الذي تعده الجهة الادارية والجاري للمنطقة بتاريخ اعتمادها منطقة تطوير عقاري او التعويض للراغبين منهم ببديل نقدي كما تلتزم الجهة الادارية باخلاء الشاغلين بعد تسليمهم السكن البديل وتسليم موقع المشروع خاليا من الاشغالات للمطور العقاري وذلك وفق

الانظمة النافذة وما ينص عليه العقد المبرم بين الطرفين.

ح/ لا يحق للمطور العقاري الخاص ان يتصرف بالمقاسم السكنية الناتجة عن التنظيم والتي تؤول ملكيتها له جزئيا او كليا نتيجة عقد يبرمه مع الجهة الادارية الا بعد بنائها ويراعى في العقد المبرم بين المطور العقاري والجهة الادارية النسبة المطلوبة من المساكن المعدة للايجار او المساكن لذوي الدخل المحدود وتوضع اشارة بمنع التصرف على المقاسم لحين انجاز البناء.

الفصل الخامس

ضمانات حسن التنفيذ:

المادة/21/

- 1- يقوم المطور العقاري بايداع نسبة لا تقل عن 5 بالمئة من الكلفة التقديرية للمشروع في احد المصارف السورية المعتمدة كضمانة للتنفيذ وقبل البدء به وتحدد هذه النسبة من قبل الجهة الادارية المختصة حسب كلفة المشروع.
- 2- يسمح باستجرار نسبة من المبلغ المودع مع تقدم اعمال التنفيذ على ان تتأكد الجهة الادارية من تزامن تطور التنفيذ مع عمليات الاستجرار من الحساب وصولا الى التنفيذ الكامل للمشروع.
- 3- لا يسمح بالاعلان عن الوعد بالبيع لكافة المقاسم الا بعد ايداع ضمانة التنفيذ المشار اليها في البند /1/ في المصرف.

الباب الثالث

الفصل الاول

التسهيلات والمزايا

المادة/ 22 /أ/ تستفيد المشاريع المرخصة وفق احكام هذا القانون من التسهيلات الاتية:

- 1- الادخال المؤقت طيلة فترة انجاز المشروع لجميع احتياجاتها من الآلات والالات والاجهزة والتجهيزات والمعدات وسيارات العمل اللازمة لتنفيذ هذه المشاريع شريطة استخدامها حصرا لاغراض المشروع ووفق القوانين والانظمة النافذة.

- 2- استيراد جميع مواد البناء وتجهيزات الاكمال اللازمة لتنفيذ المشاريع المرخصة.

3- تتم عمليات الاستيراد المشار اليها 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 الاخراج المؤقت للآليات والمعدات والتجهيزات التي سبق لهم ادخالها بشكل مؤقت في اطار تنفيذ مشروع تطوير عقاري وفقا لاحكام هذا القانون وبموافقة المجلس.

ج/ يمكن للمطور العقاري اثناء فترة تنفيذ المشروع اجراء عمليات الاستبدال للبند التي تم ادخالها بشكل مؤقت وادخال بدائل احدث تكنولوجيا.

المادة/23 أ/ لا يجوز التخلي عن مستوردات المشروع المحددة في البند/أ/2/ من المادة/22/ من هذا القانون او استخدامها في غير اغراض المشروع الا بموافقة المجلس.

ب/ يلتزم المطور العقاري باستيراد احتياجات المشروع حصرا من المستوردات المحددة في البند /أ/2/ من المادة /22/ من هذا القانون وتخضع اي كميات او بنود يتم استيرادها زيادة على ذلك او جرى استخدامها لغير اغراض المشروع او التخلي عنها للغير لاحكام القوانين والانظمة النافذة.

ج /وفي حال تكرار المخالفة المنصوص عليها في الفقرة السابقة يحق للمجلس ان يقرر وقف استفادة المشروع من الاعفاءات والتسهيلات والمزايا المحددة في هذا القانون.

المادة/24/أ/ تخضع ارباح المشاريع المرخصة وفق احكام هذا القانون الى المعدلات الضريبية والمزايا المنصوص عليها في المادة/3/ والفقرة/هـ/ من المادة /5/ من المرسوم التشريعي رقم/51/ لعام/2006/.

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 لاي من المشاريع القائمة قبل نفاذه ولم ترخص وفق احكامه وتسري عليها سائر الالتزامات المنصوص عليها فيه.

المادة/25/أ/ يحق للمجلس ان يوقف سريان المزايا والتسهيلات الممنوحة للمشروع كلا او جزءا وذلك في حال مخالفة المطور العقاري لاي من احكام هذا القانون الى حين قيامه بتنفيذ هذه الاحكام.

ب/ فيما لم ينص عليه هذه القانون تطبق على مشاريع التطوير العقاري المرخصة وفق احكامه والعائدة للجهات العامة والوحدات الادارية الاعفاءات الضريبية والمزايا الاخرى المنصوص عليها في

القوانين والانظمة النافذة والمطبقة على المشاريع المماثلة غير المرخصة وفق احكام هذا القانون.
المادة /26/أ/ يحق للمطور العقاري ان يفتح لصالح مشروعه المرخص وفق احكام هذا القانون حسابا بالنقد الاجنبي لدى المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية وبما يتفق مع قوانين وأنظمة القطع المرعية.

ب/ يلتزم المطور العقاري بتوفير النقد الاجنبي اللازم لتغطية كافة احتياجات المشروع المرخص له.
ج /مع مراعاة المادتين/18/ و/19/ من هذا القانون يحق للمطور العقاري استخدام امواله من النقد الاجنبي في تمويل المشاريع المرخص بتأسيسها وفق احكام هذا القانون او المساهمة برأسمالها او شراء أسهمها.

د/ يجوز للمطور العقاري ان يقترض لصالح مشروعه من المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية بضمانة امواله الخاصة وفق الانظمة المرعية لهذه المصارف.

المادة/ 27/ يشمل المال الخارجي ما يلي:

أ /النقد الاجنبي المحول من الخارج من قبل مواطنين سوريين او عرب او اجانب عن طريق احد المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية او باحدى الطرق التي يوافق عليها مكتب القطع.
ب/ الآلات والآليات والتجهيزات والمعدات وسيارات العمل والباصات والميكروباصات والمواد اللازمة لاقامة مشاريع التطوير العقاري وفق احكام هذا القانون او توسيعها او تجديدها او تطويرها وكذلك المواد اللازمة لتشغيلها والمستوردة من الخارج عدا الذي يتم ادخاله بشكل مؤقت والذي ستتم اعادة اخراجه وفق القوانين والانظمة النافذة.

ج /الارباح والعوائد والاحتياطات الناجمة عن استثمار الاموال الخارجية في المشاريع الاستثمارية اذا زيد بها رأسمال هذه المشاريع او اذا استثمرت في مشاريع اخرى موافق عليها وفق احكام هذا القانون.

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

المادة/28/أ/ /يسمح للمطورين العقاريين من السوريين المغتربين ومن رعايا الدول العربية والاجنبية بعد انجاز المشروع بصورته النهائية ووضعه بالاستثمار الفعلي وفق الغايات المحددة له باعادة تحويل قيمة حصتهم الصافية من النقد الاجنبي من المشروع بعملة قابلة للتحويل الى الخارج على اساس القيمة الفعلية للمشروع ووفق التعليمات التنفيذية الناضمة لعمليات القطع الاجنبي والتي يصدرها مصرف سورية المركزي بهذا الشأن.

ب/ يجوز بقرار من المجلس اعادة تحويل المال الخارجي الى الخارج وبنفس الشكل الذي ورد به اذا حالت دون استثماره صعوبات او ظروف خارجة عن ارادة المطور العقاري يعود تقديرها الى المجلس وشريطة ان يكون قد اوفي بما ترتب للغير من التزامات على المشروع او اي التزامات ترتبت عليه بمقتضى التشريعات النافذة.

ج/ يسمح سنويا بتحويل الارباح التي يحققها المال الخارجي المستثمر وفق احكام هذا القانون الى الخارج كما يسمح بتحويل اقساط القروض المحولة من الخارج لصالح المشروع وفق التعليمات التنفيذية الناطمة لعمليات القطع الاجنبي التي يصدرها مصرف سورية المركزي.

د/ يسمح للخبراء والعمال والفنيين من رعايا الدول العربية والاجنبية المرخص لهم بالعمل في الجمهورية العربية السورية والعاملين في مشاريع التطوير العقاري بتحويل/50/ بالمئة من صافي اجورهم ومرتباتهم ومكافآتهم و/100/ بالمئة من تعويضات نهاية الخدمة الى الخارج بالقطع الاجنبي.

المادة/29/ يتم تحويل المال الخارجي المستثمر وفق احكام المادة/27/ من هذا القانون مع ارباحه وفوائده الى الخارج بالعملات التي ورد بها او بأي عملة اجنبية قابلة للتحويل عن طريق المصارف المرخصة أصولاً.

الفصل الثاني

الرسوم

المادة/30/ في معرض تطبيق احكام هذا القانون:

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

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

الفصل الثالث

تسوية النزاعات

المادة/31/ يلتزم المطور العقاري بما يلي:

- أ/ مسك دفاتر التجارة الاصولية المنصوص عليها في قانون التجارة ووفقا للمعايير المحاسبية الدولية.
- ب/ تقديم ميزانية سنوية وحساب ارباح وخسائر مصدقة من قبل محاسب قانوني وفق احكام قانون ضريبة الدخل.
- ج/ حفظ سجل خاص تدون فيه جميع التفاصيل المتعلقة باموال المشروع التي تتمتع بموجب احكام هذا القانون باعفاءات او مزايا او تسهيلات وحركة هذه الاموال والتصرفات الطارئة عليها.
- د/ تزويد المجلس بالمعلومات والبيانات التي تطلب عن المشروع وفق النماذج المعتمدة من قبله.
- المادة/ 32/ أ/ تختص محكمة البداية المدنية في كل منطقة بالنظر في النزاعات التي تنشأ بين المطور العقاري والافراد في معرض تطبيق احكام هذا القانون:**

- 1- تطبيق المحكمة عند النظر في النزاعات الاصول المطبقة في القضايا المستعجلة.
- 2- تصدر قرارات المحكمة قابلة للاستئناف وتعتبر قرارات محكمة الاستئناف مبرمة وغير قابلة للطعن.

ب/ يختص مجلس الدولة بهيئة القضاء الاداري للنظر بالخلافات التي تنشأ بين الجهة الادارية والمطور العقاري ويجوز اللجوء الى التحكيم طبقا للاجراءات المتبعة لدى مجلس الدولة اذا نص العقد على ذلك.

الباب الرابع

احكام ختامية

- المادة/33/ يكون للهيئة موازنة مستقلة تصدر بقرار من الوزير بناء على اقتراح مجلس الادارة بالاتفاق مع وزير المالية تدخل فيها كامل ايراداتها ونفقاتها ويراعى فيها تحقيق التوازن بين الايرادات والنفقات وتشكل وحدة حسابية مستقلة وتتكون ايرادات الهيئة من المصادر التالية:**
- أ/ المبالغ التي تخصص لها في الموازنة العامة للدولة.
- ب/ عائدات استثمار اموالها.
- 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/ اي ايرادات اخرى تسمح بها القوانين والانظمة النافذة.

المادة/34 /تطبق الهيئة فيما عدا الاحكام المنصوص عليها في هذا القانون الاحكام النافذة لدي الهيئات ذات الطابع الاداري ويسري على العاملين فيها احكام القانون الاساسي للعاملين في الدولة رقم /50/ لعام /2004/م وتعديلاته.

المادة /35 /تصدر التعليمات التنفيذية لهذا القانون بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس.

المادة /36 /يحدد ملاك الهيئة بمرسوم.

المادة/37/فيما لم يرد عليه نص في هذا القانون تطبق احكام التشريعات النافذة ولاسيما قانوني التجارة والشركات التجارية وتعديلاتهما.

المادة/38 /ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية.

دمشق 1429/7/6 هـ الموافق في 2008/7/9م.