



قرار رقم / ١٥٧٥ /

المجلس الأعلى للاستثمار

بناءً على أحكام المادة /١٣/ من القانون رقم /٢/ لعام ٢٠٢٣.
وعلى ما أقره المجلس بجلسته رقم /٦/ المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٧.

يقرر ما يلي:

الفصل الأول

التعريفات

المادة ١- يقصد بالكلمات والعبارات الواردة في معرض تطبيق هذا القرار المعنى المبين بجانب كل منها:

- القانون: القانون رقم /٢/ لعام ٢٠٢٣ المعدل للقانون رقم /١٨/ لعام ٢٠٢١.

- المجلس: المجلس الأعلى للاستثمار.

- مجلس الإدارة: مجلس إدارة هيئة الاستثمار السورية.

- الهيئة: هيئة الاستثمار السورية.

- المنطقة التخصصية: منطقة استثمارية محددة مكانياً يسمح فيها بممارسة نوع محدد من الأنشطة الاقتصادية الإنتاجية أو الخدمية أو الاستثمارية، ويدخل ضمن شمولها مناطق الخدمات الخاصة لأغراض التطوير والاستثمار العقاري.

- مناطق الخدمات الخاصة لأغراض التطوير العقاري: المناطق التخصصية التي تتضمن إقامة مشاريع خدمات خاصة متطورة (طبية - تعليمية - تجارية - رياضية - تكنولوجية - صناعية - حرفية وغيرها).

- مشروع التطوير والاستثمار العقاري: كل مشروع تطوير واستثمار عقاري يتم ترخيصه وفقاً لأحكام القانون وتعليماته التنفيذية أو المشروع المرخص وفق أحكام القانون /١٥/ لعام ٢٠٠٨ وتعليماته التنفيذية وتعديلاتهما.

- **الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري:** الجهة التي تسمى بقرار إحداث منطقة التطوير والاستثمار العقاري.

- **المطور والمستثمر العقاري:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري، السوري أو غير السوري، المرخص له بممارسة أعمال التطوير والاستثمار العقاري في الجمهورية العربية السورية ويطبق عليه ما يطبق على المستثمر.

- **برنامج التطوير العقاري:** يتضمن البرنامج التخطيطي ومصور البرنامج التخطيطي لاستخدامات الأراضي في منطقة التطوير والاستثمار العقاري، والاستثمارات التقديرية اللازمة لتنفيذ برنامج التطوير العقاري للمنطقة، والمبررات الرئيسية الاقتصادية والاجتماعية والفنية التي تم بناءً عليها اقتراح الموافقة على إحداث المنطقة.

- **البرنامج التخطيطي ويشمل :**

١- **البرنامج التخطيطي السكني:** البرنامج الذي يحدد الاحتياجات الآنية والمستقبلية لمشروع التطوير العقاري وفق أسس التخطيط العمراني استناداً إلى سياسة التنمية العمرانية وخصوصية منطقة التطوير، ويحدد البرنامج عدد السكان والكثافات السكانية المقترحة، ومساحة المناطق السكنية، ونوع وتعداد الخدمات، والمساحات العامة اللازمة له والحدائق والمساحات الخضراء والملاعب والمساحات ومساحاتها ونصيب الفرد من كل منها ومساحة الطرق ومواقف السيارات، وغيرها.

٢- **البرنامج التخطيطي غير السكني:** البرنامج الذي يحدد الاحتياجات الآنية والمستقبلية لمشروع التطوير العقاري وفق سياسة التنمية العمرانية وخصوصية منطقة التطوير (صناعي - حرفي - طبي - وغيرها).

- **مصور البرنامج التخطيطي:** المصور الذي يوضح المعطيات الواردة في البرنامج التخطيطي مع بيان شبكة الطرق الرئيسية وتنزيل هذه المعطيات على المخطط الطبوغرافي المتوفر لمنطقة التجمع.

- **المخطط التنظيمي العام:** المخطط الذي يوضح الرؤية المستقبلية للتجمع العمراني وتوسعه، ويتم ذلك عن طريق تحديد الحدود العمرانية وشبكة الطرق الرئيسية واستعمالات الأراضي الواقعة ضمنه بفعالياته كافة، ومنهاج ونظام بناء كل منها، بما لا يتعارض مع أسس التخطيط العمراني والبرنامج التخطيطي ووفق توجهات التخطيط الإقليمي ويتم إعداده وفق أحد المقاييس (١/١٠٠٠-١/٥٠٠٠-١/٢٠٠٠) حسب حجم التجمع العمراني.

- **المخطط التنظيمي التفصيلي:** المخطط الذي يحدد التفاصيل التخطيطية لشبكة الطرق الرئيسية والفرعية ومواقف السيارات وممرات المشاة والفراغات العامة والتفاصيل العمرانية للأراضي حسب الاستعمال المرسوم لها، كل ذلك بما لا يتعارض مع المخطط التنظيمي العام ونظام ضابطة بنائه المصدقين أصولاً ويتم إعداده وفق أحد المقاييس (١/٢٠٠٠ - ١/١٠٠٠) للمخططات التنظيمية التفصيلية و (١/٥٠٠ - ١/١٠٠٠) للمخططات التنظيمية التفصيلية التقسيمية ودراسات البنى التحتية أي المخططات التنفيذية.

الفصل الثاني

نطاق تطبيق القرار

المادة ٢- تطبق أحكام هذا القرار على:

- أ- المشروع الذي يؤسسه المستثمر بمفرده، أو عن طريق شركات مشتركة مع أي من جهات القطاع العام أو التعاوني والحاصل على إجازة الاستثمار، باستثناء المصارف بكافة أنواعها وشركات الصرافة ومصارف التمويل الأصغر وجميع المؤسسات المالية التي تقبل الودائع.
- ب- المشروع الذي يؤسس بناءً على طرح الجهات العامة لأملكها الخاصة على الاستثمار مع القطاع الخاص أو التعاوني ولا يخضع لقانون التشاركية.
- ج- مشروع التطوير والاستثمار العقاري.
- د- المشروع المرخص في ظل نفاذ القانون رقم (١٥) لعام ٢٠٠٨ وتعديلاته.
- هـ- مناطق التطوير والاستثمار العقاري المحدثة في ظل نفاذ القانون رقم (١٥) لعام ٢٠٠٨ وتعديلاته.
- و- مشاريع قطاع النقل.
- ز- تضاف مناطق التطوير والاستثمار العقاري لأشكال المناطق الاقتصادية الخاصة المنصوص عليها في المادة /٢٦/ من القانون رقم /١٨/ لعام ٢٠٢١.

الفصل الثالث

إحداث مناطق التطوير والاستثمار العقاري

المادة ٣-

- أ- تحدث منطقة التطوير والاستثمار العقاري داخل المخططات التنظيمية أو خارجها أو ضمن مناطق حمايتها وتعين حدودها وتسمى الجهة المسؤولة عنها بقرار من المجلس بناءً على اقتراح مجلس الإدارة.
- ب- يتم اقتراح إحداث المنطقة بناءً على الآتي:
 ١. طلب مقدم من الجهة العامة أو المطور والمستثمر العقاري مرفقاً بالدراسة الأولية للمنطقة والوثائق المطلوبة.
 ٢. موافقة اللجنة الدائمة للموقع في المحافظة المعنية، على أن تشمل اللجنة في عضويتها في هذه الحالة رئيس دائرة التنظيم العمراني لمدينة المركز أو رئيس دائرة التخطيط العمراني في مديرية الخدمات الفنية لبقية الوحدات.

٣. موافقة رئيس قطاع الأشغال العامة والإسكان في مركز خدمة المستثمرين، وفق التفويضات الممنوحة له من قبل وزير الأشغال العامة والإسكان وفق دليل الإجراءات.

ج- يهدف إحداث المنطقة إلى:

١. توفير وتهيئة الأراضي اللازمة لإقامة مناطق عمرانية سكنية وتأمين خدماتها ومرافقها وإنشاء المساكن والأبنية عليها.
٢. هدم وإعادة بناء أو تأهيل وتجديد مناطق سكنية قائمة.
٣. إقامة مناطق الخدمات الخاصة والفعاليات الاستثمارية (صناعية - طبية - حرفية - تعليمية...).

د- يراعى عند اختيار مناطق التطوير والاستثمار العقاري والموافقة على إحداثها الآتي:

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، والأراضي الحراجية أو أي أراض تنص القوانين والأنظمة النافذة على منع البناء عليها) على أن يتم الأخذ بعين الاعتبار نوع وطبيعة المشروع.
٢. ألا يتعارض موقع منطقة التطوير والاستثمار العقاري مع توجهات ومعطيات التخطيط الإقليمي.
٣. ألا تشمل منطقة التطوير العقاري منطقة تنظيمية محدثة وفق أحكام الباب الثاني من القانون رقم (٢٣) لعام ٢٠١٥ أو القانون رقم (٩) لعام ١٩٧٤ لم تنته بها أعمال التنظيم، أما إذا لم يتم المباشرة في المنطقة فيجوز شمولها بالتطوير العقاري.
٤. أن تكون الصحيفة العقارية لعقارات المنطقة المقترحة خالية من الإشارات المانعة من التصرف.
٥. ألا تقل مساحة منطقة التطوير والاستثمار العقاري عن المساحة المحددة في الجدول الآتي:

المساحة حسب التوزيع الجغرافي		الغاية
حمص - حماه اللاذقية- طرطوس - درعا - السويداء - القنيطرة- ادلب - دير الزور - الحسكة	دمشق - حلب - ريف دمشق	
١٠ هكتار	١٥ هكتار	إقامة مناطق عمرانية سكنية وتأمين خدماتها ومرافقها وإنشاء المساكن والأبنية عليها. (خارج المخططات التنظيمية)
بغض النظر عن المساحة، وبموجب مذكرة تبريرية تعدها الهيئة بالتنسيق مع الجهات العامة المعنية ويوافق عليها مجلس الإدارة		إقامة مناطق عمرانية سكنية أو إعادة بناء أو تأهيل وتطوير مناطق عمرانية داخل المخططات التنظيمية (سواء كانت منفذة أو غير منفذة) بما فيها مناطق السكن العشوائي المعتمدة.

مشاريع التطوير العقاري العائدة للمؤسسة العامة للإسكان التي يضم برنامجها التخطيطي مشاريع للسكن الاجتماعي بنسبة لا تقل عن ٧٠% سبعة بالمائة من المساحة المخصصة للسكن. إقامة مناطق الخدمات الخاصة.

هـ- للمجلس تعديل الحدود الدنيا للمساحة الواردة في الجدول أعلاه عند الضرورة بناءً على اقتراح معل من الهيئة وبما يتناسب مع الاحتياجات الفعلية لكل محافظة وإمكانية تأمين الأراضي فيها والمعطيات والمتغيرات الآنية والمستقبلية.

و- يتولى مجلس الإدارة إقرار تصنيف المشاريع، وتحديد أسس المشاريع ذات الأبعاد الاجتماعية وتعديلها كلما اقتضت الحاجة.

ز. تعد 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.

ي. للمجلس الموافقة على تعديل الصفة التنظيمية للمناطق الاقتصادية الخاصة أو مناطق التطوير العقاري على المخططات التنظيمية العامة والتفصيلية، بناءً على طلب المستثمر أو الجهة العامة، بما يتلاءم مع غاية المشروع الاستثماري وعلى الجهات المعنية إجراء التعديل على المخططات التنظيمية.

المادة ٤-

أ- تشكل لجنة فنية لمناطق التطوير والاستثمار العقاري وفق الآتي:

- رئيساً - معاون وزير الأشغال العامة والإسكان المختص
- عضواً - مدير المخططات التنظيمية في وزارة الأشغال العامة والإسكان
- عضواً - ممثل عن هيئة التخطيط الإقليمي بمرتبة مدير
- عضواً - ممثل عن الوزارة المعنية حسب الحال بمرتبة مدير
- عضواً - مدير الشؤون الفنية في مدن ومراكز المحافظات أو رئيس دائرة التخطيط العمراني في مديرية الخدمات الفنية عن بقية الوحدات الإدارية
- عضواً - ممثل عن الوحدة الإدارية المعنية.
- عضواً - ممثل عن هيئة الاستثمار السورية بمرتبة مدير
- عضواً ومقررًا - ممثل عن وزارة الأشغال العامة والإسكان

ب- يصدر المجلس قراراً بتشكيل اللجنة بناءً على اقتراح من الجهة التي يعمل لديها ممثل الجهة.

ج- تتولى اللجنة الآتي:

١. النظر بالبرامج التخطيطية والمخططات التنظيمية العامة والتفصيلية وأنظمة البناء، وتعديلاتها، المعروضة عليها في المناطق الخاضعة لأحكام هذا القانون.

٢. النظر بالاعتراضات الواردة على المخططات التنظيمية وأنظمة البناء المذكورة في الفقرة السابقة بعد إعلانها من قبل الوحدة الإدارية.

٣. دراسة المواضيع التي تحال إليها وتقديم الاقتراحات اللازمة بشأنها.

٤. ترفع اللجنة اقتراحاتها وتوصياتها في كل حالة إلى وزير الأشغال العامة والإسكان لاتخاذ ما يلزم بشأنها.

د- تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها كلما دعت الحاجة، ولا تعد اجتماعاتها قانونية إلا بحضور أغلبية ثلثي أعضائها، وتصدر قراراتها بأكثرية أصوات الحاضرين، وفي حال تساوي الأصوات يرجح جانب رئيس الجلسة.

هـ- يحق للجنة الاستعانة بمن يلزم من العاملين الخبراء في الجهات العامة، دون أن يكون له الحق في التصويت.

المادة ٥-

أ- يتم تأمين الأراضي اللازمة لإحداث مناطق التطوير والاستثمار العقاري من خلال:

١. أملاك الدولة الخاصة أو المستولى عليها غير المخصصة لإحدى الجهات العامة وتنقل ملكيتها إلى الوحدة الإدارية مجاناً إذا كانت واقعة داخل المخطط التنظيمي، وتنقل إلى الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري، بيعاً وبالأسعار التي يتم الاتفاق عليها مع وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي إذا كانت خارج المخطط التنظيمي.

٢. العقارات وأجزاء العقارات الجارية بملكية الوحدة الإدارية داخل أو خارج المخطط التنظيمي.

٣. العقارات الجارية بملكية المطور والمستثمر العقاري.

٤. العقارات التي يرغب فيها المطور والمستثمر العقاري بالوكالة عن مالكيها/مالكيها بإخضاعها لأحكام القانون على أن تكون وكالته عن المالك خاصة بمشاريع التطوير العقاري وغير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها.

ب- يتم إعداد نموذج الوكالة الخاصة بمشاريع التطوير والاستثمار العقاري من قبل الهيئة وتعتمد من قبل وزارة العدل بحيث تتضمن شرطاً فاسخاً في حال عدم تنفيذ الغاية التي حررت من أجلها، ويحق للهيئة رفض أي وكالة غير مطابقة للنموذج المذكور.

ج- يقتصر حق المخالفين الشاغلين فوق أراضي أملاك الدولة العامة أو الخاصة قبل نفاذ القانون على أخذ أنقاض أبنيتهم وعلى الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري تخصيصهم بمساكن بديلة وفق سعر الكلفة مما يتوفر لديها داخل أو خارج المنطقة وعليهم دفع ما يترتب عليهم لقاء ذلك وفق الأنظمة المتعلقة بهذا الأمر.

الفصل الرابع

البرامج التخطيطية والمخططات التنظيمية

المادة ٦ -

أ- إعداد البرامج التخطيطية والمخططات التنظيمية:

١. تتولى الوحدة الإدارية أو الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري، أو المطور والمستثمر العقاري في مناطق التطوير والاستثمار العقاري المقترحة إعداد البرنامج التخطيطي حسب عائدية العقارات.

٢. تتولى الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار المحدثة إعداد المخططات التنظيمية العامة والتفصيلية، ويجوز لها الاستعانة بخبراء أو تكليف المطورين والمستثمرين العقاريين الذين يتقدمون بعروضهم لتنفيذ المنطقة بإعداد المخططات التنظيمية لمنطقة التطوير والاستثمار العقاري، أما إذا كانت العقارات بملكية المطور والمستثمر العقاري فيقوم هو بإعداد البرنامج التخطيطي والمخططات التنظيمية العامة والتفصيلية لعرضها على اللجنة الفنية.

ب- تصديق البرامج التخطيطية والمخططات التنظيمية

١. يعرض البرنامج التخطيطي على اللجنة الفنية لدراسته والبت فيه خلال مدة أقصاها خمسة أيام عمل تبدأ من اليوم التالي من تاريخ إحالته إليها .

٢. تعرض إضبارة إحداث المنطقة على مجلس الإدارة، لرفع مقترحه بإحداث منطقة التطوير والاستثمار العقاري إلى المجلس.

ج- بعد صدور قرار إحداث منطقة التطوير والاستثمار العقاري تتولى الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري، أو المطور والمستثمر العقاري حسب عائدية المنطقة، ووفق أسس التخطيط العمراني والبرنامج التخطيطي إعداد المخطط التنظيمي العام والتفصيلي ونظام ضابطة البناء لمنطقة التطوير العقاري.

د- يتم عرض المخطط التنظيمي العام والتفصيلي ونظام ضابطة البناء لمنطقة التطوير والاستثمار العقاري المحدثة حسب الآتي:

١. تعرض المخططات التنظيمية العامة والتفصيلية وأنظمة البناء وتعديلاتها على اللجنة الفنية لدراستها والنظر فيها خلال مدة أقصاها خمسة أيام عمل تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإحالة إليها، وتقوم وزارة الأشغال العامة والإسكان بإحالة مشروع المخطط التنظيمي العام والتفصيلي ونظام ضابطة البناء الخاص بالمنطقة إلى الوحدة الإدارية المعنية لإعلانه أصولاً في وسائل الإعلان الرسمية المعتمدة.

٢. يمكن الاعتراض على مشاريع المخططات التنظيمية وأنظمة ضابطة البناء المشار إليها في الفقرة السابقة خلال مدة (٣٠) يوماً ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإعلان، ويقدم الاعتراض لدى ديوان الوحدة الإدارية المعنية.

٣. تنظر اللجنة الفنية بالاعتراضات الواردة على المخططات التنظيمية وأنظمة ضابطة البناء الواردة بالفقرة السابقة وترفع توصياتها إلى وزير الأشغال العامة والإسكان خلال مدة أقصاها خمسة أيام عمل من تاريخ إحالتها إلى اللجنة، وتعاد المخططات التنظيمية وأنظمة البناء إلى الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري أو المطور والمستثمر العقاري (حسب الحال) لتعديلها إذا اقتضى الأمر.

٤. تصدر المخططات التنظيمية العامة والتفصيلية وأنظمة ضابطة البناء بقرار من وزير الأشغال العامة والإسكان.

٥- بعد تصديق المخطط التنظيمي العام والمخطط التنظيمي التفصيلي يقدم المطور والمستثمر العقاري وخلال مدة أقصاها (٣٠) يوماً ثلاثين يوماً برنامجاً زمنياً إلى الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري يبين فيه مراحل إعداد الدراسات التنظيمية التفصيلية التنفيذية إضبارة تنفيذية كاملة متضمنة دراسة نهائية تفصيلية لشبكات الطرق ومياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء والاتصالات ومحطات المعالجة ومخططات إنشائية ومعمارية..... إلخ، وعليه الالتزام بالبرنامج الزمني بعد اعتماده من الجهة المسؤولة عن المنطقة.

٦- يقوم المطور والمستثمر العقاري بعد إعداد الإضبارة التنفيذية المعدّة وفق الدليل الإجرائي بالحصول على رخص البناء اللازمة من الوحدة الإدارية المختصة، وعلى الوحدة الإدارية إصدار الرخصة خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوم عمل تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تقديمها مستوفية لكامل وثائقها ومخططاتها المصدقة أصولاً.

٧- للمطور العقاري طلب تعديل المخطط التنظيمي العام والتفصيلي ونظام ضابطة بنائهما بما لا يتعارض مع الأسس التخطيطية والبرنامج التخطيطي، ويعرض هذا الطلب على اللجنة الفنية لدراسته والبت به مع الاعتراضات المقدمة عليه، وفي حال الموافقة يحال إلى الوحدة الإدارية المعنية للإعلان ويعاد بعد انتهاء فترة الإعلان إلى اللجنة الفنية للنظر بالاعتراضات، ويرفع مقترح اللجنة الفنية إلى وزير الأشغال العامة والإسكان لإصدار القرار اللازم.

الفصل الخامس

تنفيذ مشاريع التطوير والاستثمار العقاري

المادة ٧ -

أ- يمكن تنفيذ منطقة التطوير والاستثمار العقاري على عدة مراحل أو تجزئتها لأكثر من مشروع تطوير عقاري ضمن المنطقة نفسها.

ب - يسمح للجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري الجارية بملكيتها الآتي:

١. القيام بنفسها أو عن طريق الغير بتنفيذ منطقة التطوير العقاري المحدثة.

٢. تنفيذ مشاريعها بأسلوب التحاوص مع المطورين والمستثمرين العقاريين المرخص وفق الآتي:

- تقدم الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري الأراضي اللازمة مع الإضبارة الخاصة بكل مشروع إذا كانت متوفرة، أو تكلف المطور والمستثمر العقاري بإعدادها.

- يلتزم المطور والمستثمر العقاري بتأمين التمويل اللازم لتنفيذ المشروع.
- مع مراعاة أحكام المادة (٨) من هذه التعليمات التنفيذية يخصص المطور والمستثمر العقاري بحصة من مقاسم الفئتين الثانية والثالثة أو إحداهما سواء في المشروع القائم أو في أي مشروع آخر تملكه الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري أو الوحدة الإدارية حسب الحال، وذلك وفق العقد المبرم بهذا الخصوص.

ج- تنفيذ البنى التحتية والمرافق العامة:

١. في حال عائديه الأرض للمطور العقاري يلتزم بالآتي:
 - تنفيذ المرافق العامة والبنى التحتية على نفقته الخاصة بإشراف الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري ووفقاً للمخطط التنظيمي التفصيلي المصدق أصولاً. وتلتزم الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري أو الوحدة الإدارية بتأمين كافة البنى التحتية اللازمة للمشروع حتى حدود منطقة التطوير العقاري الخاصة.
 - تنفيذ شبكات الكهرباء ومراكز التحويل (التوتر المتوسط - التوتر المنخفض) والمياه والهاتف والصرف الصحي ومحطات المعالجة وفق أنظمة الاستثمار المعمول بها لدى كل مؤسسة من هذه المؤسسات.
٢. في حال عائديه الأرض للجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري: فيتم تنفيذ المرافق العامة والبنى التحتية ومستلزماتها المذكورة في الفقرة (١) أعلاه، وفق العقد المبرم بين المطور والمستثمر العقاري والجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري.
٣. تلتزم الجهات العامة بتنفيذ منشأتها المخصصة لها في منطقة التطوير خلال مدة تنفيذ المنطقة، ويجوز للمطور العقاري تنفيذ المشيدات العامة وأبنية الخدمات كافة على حساب الجهات المختصة، وبالاتفاق معها، وفق القوانين والأنظمة النافذة.

الفصل السادس

المقاسم الناتجة عن تنفيذ مشاريع التطوير والاستثمار العقاري وكيفية التصرف بها

المادة ٨-

أ- تصنف المقاسم الناتجة عن تنفيذ مشاريع التطوير والاستثمار العقاري إلى:

١. مقاسم الفئة الأولى: المقاسم المخصصة للمشيدات العامة وتشمل جميع مراكز الوحدة الإدارية والجهات العامة والمدارس والمعاهد والجامعات العامة والأقسام والمخافر والمستشفيات والمراكز الصحية (المستوصفات) ومراكز الإطفاء والمعابد (المساجد والكنائس) والمكتبات العامة والمراكز الثقافية والأماكن المعدة للآثار العامة والمقابر وما في حكمها.
٢. مقاسم الفئة الثانية: المقاسم الخدمية الخاصة مثل المحلات والمراكز التجارية والمنشآت التعليمية الخاصة والمشافي والمراكز الطبية الخاصة والمنشآت الرياضية الخاصة ومؤسسات الرعاية الاجتماعية الخاصة ومراكز التسوق والمباني السياحية الخاصة والمقاسم الصناعية والحرفية وغيرها من المقاسم الخدمية الاستثمارية الخاصة.

٣. مقاسم الفئة الثالثة: المقاسم السكنية.

ب- التصرف بالمقاسم الناتجة عن تنفيذ مشاريع التطوير والاستثمار العقاري: يتم التصرف بالمقاسم الناتجة عن تنفيذ المشاريع وفق هذه التعليمات التنفيذية في حال كانت المنطقة بملكية الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري والتي ينفذ فيها المشروع بأسلوب التحاوص مع المطور والمستثمر العقاري على النحو الآتي:

١- يسمح للمطور والمستثمر العقاري بالبيع على الخارطة لحصته مما ينتج على مقاسم الفئتين الثانية والثالثة والتي تؤول ملكيتها إليه نتيجة العقد المبرم مع هذه الجهة، بعد تنفيذ البنى التحتية و٢٠% من الهيكل لكامل المشروع، ويلتزم المطور والمستثمر العقاري في هذه الحالة بفتح حساب ضمان وفق أحكام القانون رقم (٢٥) لعام ٢٠١١ وتعليماته التنفيذية.

٢- يسمح للجهة المسؤولة عن المنطقة بالتصرف بحصتها مما ينتج على مقاسم الفئتين الثانية والثالثة والتي تؤول ملكيتها إليها نتيجة العقد المبرم مع المطور والمستثمر العقاري، بعد تنفيذ البنى التحتية للمشروع وفق القوانين والأنظمة النافذة لديها.

ج- يسمح للمطور والمستثمر العقاري في حال ملكيته أو توكيله على منطقة التطوير والاستثمار العقاري بالبيع على الخارطة وفق أحكام القانون رقم (٢٥) لعام ٢٠١١ وتعليماته التنفيذية بعد الحصول على إجازة الاستثمار وتنفيذ البنى التحتية و١٠% من الهيكل لكامل المشروع.

د- نقل ملكية المقاسم الناتجة عن تنفيذ مشاريع التطوير والاستثمار العقاري.

١. يتم نقل الملكية في حال كانت المنطقة بملكية الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري لها وفق الآتي:

- تنقل ملكية مقاسم الفئة الأولى إلى الوحدة الإدارية مجاناً والتي تخصصها دون بدل للجهات العامة ذات الطابع الإداري وببديل يحدد من المجلس للجهات العامة ذات الطابع الاقتصادي.

- تنقل ملكية مقاسم الفئتين الثانية والثالثة وما يشاد عليها من أبنية إلى الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري والمطور والمستثمر العقاري، وفق النسبة المحددة في العقد المبرم بين الطرفين وذلك بعد تنفيذ المطور والمستثمر العقاري لالتزاماته العقدية.

٢. في حال ملكية منطقة التطوير العقاري للمطور والمستثمر العقاري أو موكل عليها يتم التنازل عن ملكية مقاسم الفئة الأولى إلى الوحدة الإدارية مجاناً، وتقوم الأخيرة بتخصيصها دون بدل للجهات العامة ذات الطابع الإداري، وببديل يحدد من المجلس للجهات العامة ذات الطابع الاقتصادي.

هـ - بيع مقاسم معدة للبناء:

١. يسمح للمطور والمستثمر العقاري بيع نسبة من المقاسم المعدة للبناء الناتجة عن المشروع للجمعيات التعاونية السكنية والقطاع الخاص بقرار من مجلس الإدارة بناء على اقتراح الهيئة وطلب المطور والمستثمر العقاري.

٢. يتم إيداع قيمة المقاسم المباعة في حساب الضمان الخاص بالمشروع وفق أحكام القانون رقم (٢٥) لعام ٢٠١١ وتعليماته التنفيذية.

٣. يلتزم مشتري المقسم المعد للبناء ببناؤه وفق نظام ضابطة البناء للمشروع وضمن المدة الزمنية المتعاقد عليها مع المطور والمستثمر العقاري على تنفيذ المشروع.

٤. في حال إخلال مشتري المقسم بالتزاماته الزمنية للتنفيذ يعرض الموضوع على مجلس الإدارة لاتخاذ القرار المناسب ومنحه مهلة إضافية للتنفيذ، وفي حال تكرار المخالفة يتم إخضاع المقسم لقانون إعمار العرصات الصادر بالمرسوم التشريعي رقم (٨٢) لعام ٢٠١٠ وتعليماته التنفيذية.

و- يتنازل المطور العقاري عن الطرق والساحات ومواقف السيارات والحدائق والبنى التحتية والمرافق العامة المنفذة في مشاريع التطوير والاستثمار العقاري لصالح الأملاك العامة.

المادة ٩- التنازل عن مشروع التطوير والاستثمار العقاري:

لا يجوز للمطور والمستثمر العقاري أن يتنازل عن المشروع المتعاقد عليه لمطور آخر، إلا بموافقة مجلس الإدارة وبناءً على مذكرة تبريرية توافق عليها الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري والهيئة، وذلك وفق الشروط الآتية:

أ- إنفاق ٥٠% خمسين بالمئة من الكلفة الإجمالية التقديرية للمشروع، وأن تكون أعمال الهيكل للأبنية منجزة بشكل كامل.

ب- أن يتقدم المطور والمستثمر العقاري الراغب بالتنازل عن مشروع التطوير والاستثمار العقاري ببراءة ذمة تجاه الجهات ذات العلاقة فيما يخص أعمال المشروع.

ج- أن تتوافر في المطور والمستثمر العقاري المتنازل له جميع الشروط المالية والفنية العامة والخاصة لتنفيذ مشروع التطوير والاستثمار العقاري.

د- أن تتم واقعة التنازل عن المشروع أمام الهيئة وفقاً للإجراءات الواردة في دليل الإجراءات.

هـ- يحل المطور والمستثمر العقاري الجديد محل المطور والمستثمر العقاري السابق في كافة الحقوق والالتزامات والواجبات المترتبة عليه بمقتضى أحكام القانون وأحكام العقد المبرم مع الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري، وكذلك يحل محله في جميع الالتزامات السابقة أو اللاحقة لتاريخ التنازل تجاه المستفيدين من المشروع.

و- يترتب على واقعة التنازل بدل تنازل يتم تسديده لصالح الهيئة من قبل المطور المتنازل يحدد من قبل المجلس.

الفصل السابع

شروط مزاولة مهنة التطوير والاستثمار العقاري وإلغاء الترخيص

المادة ١٠-

أ- مع مراعاة القوانين والأنظمة النافذة لا يحق لأي شخص طبيعي أو اعتباري ممارسة أعمال التطوير و الاستثمار العقاري بما فيها بناء المساكن و الاتجار بها إلا إذا كان مرخصاً له بمزاولة أعمال التطوير والاستثمار العقاري، وفقاً للأحكام والقواعد التي يصدر بتحديداتها قرار من مجلس الإدارة، وتلتزم وزارتي التجارة الداخلية و حماية المستهلك و الاقتصاد والتجارة الخارجية بإدراج عبارة (عدا بناء المساكن وبيعها والاتجار بها مهما كان نوعها) ضمن غاية الشركة في السجل التجاري الذي يمنح للشركات المحلية أو شهادة تسجيل الشركة للشركات الخارجية حسب الحال.

ب- ينظم قرار مجلس الإدارة شروط و ضوابط و إجراءات منح و تجديد و تعديل و إلغاء تراخيص المطورين والمستثمرين العقاريين وأنواعها و مدة سريانها.

ج- يتقيد المطور في مزاولة أعمال التطوير العقاري بحدود الترخيص الصادر له.

د- يجب على المطور والمستثمر العقاري الالتزام بالآتي:

١. بدء الأعمال وإنهاؤها وفق البنود العقدية.

٢. استخدام الأموال المودعة في الحساب في الأغراض المخصصة لها.

٣. متابعة إنجاز كافة أعمال منطقة التطوير العقاري.

٤. إعداد وتقديم التقارير الدورية التي تطلبها الجهات المعنية، وفقاً للضوابط التي تحددها الهيئة.

٥. تحقيق المواصفات والاشتراطات الفنية المعتمدة وفقاً للتصاميم العامة والتفصيلية للمشروع.

هـ- يجب على المطور والمستثمر العقاري تسليم المشترين وحداتهم المكتتب عليها، في التاريخ المحدد في العقد، وبالمواصفات الفنية المعتمدة التي تم التعاقد على أساسها، واتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيلها بأسمائهم.

الفصل الثامن

شركات التطوير والاستثمار العقاري

المادة ١١ -

أ- يسمح لشركات التطوير والاستثمار العقاري بتأسيس شركات تطوير عقاري مساهمة، مغفلة محدودة المسؤولية شركة الشخص الواحد محدودة المسؤولية وفق أحكام القانون ونظام مزاولة المهنة والقوانين والأنظمة النافذة ذات الصلة.

ب- يسمح للجهات العامة التي يسمح صك إحداثها بممارسة أعمال التطوير والاستثمار العقاري ترخيص شركات تطوير واستثمار عقاري.

ج- يسمح بتأسيس شركات مشتركة للتطوير العقاري على شكل شركات مساهمة أو محدودة المسؤولية تساهم بتأسيسها الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري أو الوحدة الإدارية وغيرها من الجهات العامة المختصة المذكورة في الفقرة (ب) ممارسة أعمال التطوير العقاري، وتحدد نسبة مساهمة القطاع العام فيها عيناً أو نقداً بقرار من المجلس.

د- يسمح للشركات العربية والأجنبية المتخصصة في مجال التطوير والاستثمار العقاري بإحداث فروع لها في الجمهورية العربية السورية لممارسة نشاطاتها في مجال التطوير والاستثمار العقاري وفق أحكام القانون ونظام مزاولة المهنة والقوانين والأنظمة النافذة ذات الصلة، مع مراعاة الآتي:

١. أن تكون الشركة الأساسية مرخصة في بلدها الأم في مجال التطوير والاستثمار العقاري وتعمل في هذا المجال بشكل فعلي.

٢. ألا تقل خبرة الشركة في مجال عملها عن خمس سنوات.

٣. أن تقدم كفالة مالية لصالح الهيئة تحدد من قبل المجلس.

هـ- يتم إنشاء الشركات المساهمة المغفلة وفق الشروط الآتية:

١. أن تكون أسهم الشركة المساهمة المغفلة العامة إسمية قابلة للتداول وفق أحكام قانون هيئة الأوراق والأسواق المالية، على أن يخضع تداول أسهم الجهات العامة لموافقة مجلس الوزراء.

٢. أن تكون 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 بالمشاركة أو المساهمة في تأسيس الشركات، شريطة ألا يتجاوز مجموع مساهمتهم في رأسمال الشركة عن نسبة ٤٩% تسعة وأربعين بالمئة، وفي جميع الأحوال لا يجوز لأي شخص طبيعي أن يمتلك أكثر من نسبة ٥% خمسة بالمئة من رأسمال الشركة، كما لا يجوز لأي شخص اعتباري أن يمتلك أكثر من نسبة ٤٠% أربعين بالمئة من رأسمال الشركة.

٣. تسدد قيمة مساهمات المواطنين السوريين المقيمين بالعملة السورية، أما مساهمات غير المقيمين وغير السوريين فتسدد بالقطع الأجنبي بسعر الصرف وذلك حسب نشرة أسعار الصرف التي يصدرها مصرف سورية المركزي.

و- يزاول الشخص الطبيعي مهنة التطوير والاستثمار العقاري من خلال تأسيس شركة الشخص الواحد محدودة المسؤولية للتطوير والاستثمار العقاري.

ز- تعتبر المؤسسة الفردية المرخص لها بموجب القانون رقم (١٥) لعام ٢٠٠٨ شركة الشخص الواحد للتطوير والاستثمار العقاري.

المادة ١٢-

يحدد الحد الأدنى لرأسمال شركات التطوير والاستثمار العقاري بقرار من المجلس.

المادة ١٣ -

تلتزم الهيئة بمسك سجل يسمى " سجل المطورين "، تدون فيه كافة البيانات والمعلومات والوقوعات أو الحجوزات أو التنازلات الإدارية أو القضائية، كما تدون فيه سائر الأعمال التي يقوم بها المطور والمستثمر العقاري المتعلقة بالمشروع.

الفصل التاسع

منح إجازة الاستثمار

المادة ١٤-

تمنح إجازة الاستثمار في مشاريع التطوير والاستثمار العقاري بعد الحصول على رخص البناء ويعتبر تاريخ منح الإجازة الاذن الفعلي للبدء بتنفيذ المشروع.

الفصل العاشر

الإعفاءات الجمركية والحوافز الضريبية

المادة ١٥-

أ- تعفى مستوردات جميع مواد البناء وتجهيزات الإكمال غير المتوفرة محلياً ووسائط النقل الخدمية غير السياحية اللازمة لتنفيذ مشاريع التطوير والاستثمار العقاري للمشاريع الحاصلة على إجازة الاستثمار من جميع الرسوم الجمركية والمالية والرسوم الأخرى والإضافات غير الجمركية، على ألا تتجاوز قيمة المستوردات:

١. ٥٠% خمسون بالمئة من التكاليف الاستثمارية التقديرية للمشاريع ذات الأولوية.
٢. ٤٠% أربعون بالمئة من التكاليف الاستثمارية التقديرية للمشاريع ذات الأبعاد الاجتماعية.
٣. ٣٠% ثلاثون بالمئة من التكاليف الاستثمارية التقديرية لمشاريع مناطق الخدمات الخاصة.

ب- تستفيد مشاريع التطوير والاستثمار العقاري المرخصة وفق أحكام هذا القانون من الإدخال المؤقت لجميع احتياجاتها من الآلات والآليات والأجهزة والتجهيزات والمعدات وسيارات العمل اللازمة طيلة فترة انجاز المشروع، وتمدد تلقائياً في حال التمديد للمشروع، شريطة استخدامها حصراً لأغراض المشروع ووفق القوانين والأنظمة النافذة.

ج- يشترط للحصول على الحوافز الجمركية المشار إليها في هذه المادة تقديم الوثائق الآتية:

١. إجازة استثمار.
٢. كتاب بقائمة الاحتياجات المطلوب إعفاءها من الرسوم الجمركية والمالية والإضافات غير الجمركية، وبيان بالشروط المرتبطة بها النسبة من التكاليف الاستثمارية، وعدم وجود ما يماثلها كماً ونوعاً في الإنتاج المحلي من الوزارة "المعنية" ولكل مشروع على حدة.

٣. كتاب بقائمة الاحتياجات من الآلات والآليات والأجهزة والتجهيزات والمعدات وسيارات العمل اللازمة لتنفيذ هذه المشاريع من الوزارة المعنية.

٤. إجازة الاستيراد تمهر من قبل مديرية الاقتصاد والتجارة الخارجية المختصة بأنها تستفيد من أحكام القانون، مع إرفاق قائمة مختومة بالمخصصات والمواد المراد إعطاؤها صادرة عن الجهات صاحبة العلاقة.

د- تستفيد من الإعفاءات الجمركية الوسائط العائدة لمشاريع النقل ركاب - بضائع الجديدة والمستعملة وفق الضوابط والشروط الخاصة التي تحددها وزارتي النقل والإدارة المحلية والبيئة، كل فيما يخصه.

هـ- تستفيد مشاريع التطوير والاستثمار العقاري اعتباراً من تاريخ بدء التشغيل وهو تاريخ إنجاز المشروع ووضعه بالاستثمار الفعلي من حوافز ضريبية وفق الآتي:

١- تخفيض ضريبي بنسبة ٧٥% من ضريبة الدخل لمدة ١٠/ سنوات لمشاريع المناطق التنموية للتطوير والاستثمار العقاري.

٢- تخفيض ضريبي بنسبة ٥٠% من ضريبة الدخل لمدة ١٠/ سنوات لمشاريع المناطق التخصصية للتطوير والاستثمار العقاري.

الفصل الحادي عشر

أحكام عامة

المادة ١٦ -

في معرض تطبيق أحكام هذا القرار تحدد بقرار من وزير الأشغال العامة والإسكان الرسوم الواجبة لنقابة المهندسين وأتباع المهندسين عن مشاريع التطوير والاستثمار العقاري بالتنسيق مع الهيئة، وبما لا يتجاوز نسبة ٢٥% خمس وعشرون بالمئة من قيمة الرسوم التي تستوفى للرخص المشابهة في ذات المنطقة وذلك للدراسات والمخططات التي يقوم بها المطور والمستثمر العقاري على نفقته.

المادة ١٧ -

يصدر عن المجلس نظام خاص يحدد العلاقة القانونية بين المطور والمستثمر العقاري والجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري لمشاريع التطوير والاستثمار العقاري، من حيث صلاحيات الجهة المسؤولة عن المنطقة في الإشراف على التنفيذ، وواجبات وحقوق الطرفين، والالتزامات المترتبة عليهما أثناء التنفيذ، بالإضافة إلى الأحكام والشروط اللازمة الأخرى.

المادة ١٨_

تطبق الأحكام الواردة في قانون حساب الضمان رقم /٢٥/ لعام ٢٠١١ على مشاريع التطوير والاستثمار العقاري بحيث تحل عبارة "هيئة الاستثمار السورية محل عبارة "الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري" وعبارة وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية" محل عبارة وزير الأشغال العامة والإسكان".

المادة ١٩-

تنشر هذه التعليمات التنفيذية في الجريدة الرسمية.

دمشق في / / هـ الموافق لـ ١٥ / ١٠ / ٢٠٢٣ م.

رئيس المجلس الأعلى للاستثمار

رئيس مجلس الوزراء

المهندس حسين عرنوس