



التعليمات التنفيذية للقانون رقم (15) لعام /2008/  
قانون الاستثمار والتطوير العقاري

Sabbagh  
& Associates  
Law Office

*Sabbagh Law Office*

المحامي بسام صباغ

# المُطَوِّرُ العَقَارِي

- تتحصر غايته في ممارسة أعمال التطوير العقاري :
- مدير عام : إجازة في الهندسة – الاقتصاد – الحقوق – إدارة الأعمال ( خبرة في التطوير العقاري ) .
- مدير فني : مهندس ( مدني أو معماري ) .
- مدير مالي : إجازة في الاقتصاد .
- مدير للشؤون الإدارية والقانونية : إجازة في الحقوق .

## الأهداف

- 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.

# البرنامج التخطيطي

- تلتزم الجهة الإدارية وبموجب البرنامج التخطيطي المصدق والعقد المبرم مع المطور العقاري لهذه المنطقة بتخصيص /40/ بالمائة 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.
- **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.

## مناطق التطوير العقاري

- 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 ادلب- دير الزور- الحسكة- الرقة- السويداء- درعا-القنيطرة.

## من الشروط المهمة أيضاً :

يجب أن تكون الشركة ( شركة التطوير العقاري ) إما مساهمة مغلقة أو محدودة المسؤولية ، أو شركات مشتركة .

أن يكون أكثر من **نصف** مؤسسي **الشركة المساهمة** حاصلين على مؤهل علمي (( إجازة جامعية )) < هندسة – اقتصاد – إدارة أعمال >

وأن يكون (**25%**) على الأقل من حصص تأسيس **شركة محدودة المسؤولية** مملوكة من قبل أشخاص حاصلين على مؤهل علمي إجازة جامعية اختصاص ( هندسة – اقتصاد – إدارة أعمال ) .

يمكن أن تكون شركة التطوير العقاري فرعاً لشركة أجنبية متخصصة في مجال التطوير العقاري .

# شروط خاصة بالشركات المساهمة المغفلة

- 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 49 بالمئة**.
- وبجميع الأحوال لا يجوز لأي شخص طبيعي أن يمتلك أكثر من 5 بالمئة من رأسمال الشركة كما لا يجوز لأي شخص اعتباري أن يمتلك أكثر من 40 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.

# الحد الأدنى لرأسمال الشركات

\$	الرأسمال ل.س	الشركة
10000	5000000	أشخاص ومحدودة المسؤولية
20000	1000000	ذات الشخص الواحد المحدودة
30000	15000000	مساهمة مغلقة خاصة
200000	100000000	مساهمة مغلقة عامة
2000000	1000000000 مليار	قابضة



# الأسس المطلوبة لمناطق التطوير العقاري

- - المنطقة الأولى: وتضم محافظات (دمشق – ريف دمشق – حلب) المساحة المطلوبة 250 دونماً.
- - المنطقة الثانية: وتقسم إلى فئتين:
  - الفئة الأولى: محافظات (حمص – حماة) المساحة المطلوبة 200 دونم.
  - الفئة الثانية: محافظات (اللاذقية – طرطوس) المساحة المطلوبة 150 دونماً.
- - المنطقة الثالثة: وتقسم إلى فئتين:
  - الفئة الأولى: محافظات (درعا – إدلب – القنيطرة – السويداء) المساحة المطلوبة 150 دونماً.
  - الفئة الثانية: محافظات (دير الزور – الحسكة – الرقة) المساحة مفتوحة.

# العلاقة بين المطور العقاري والجهة الإدارية

يجوز الوعد بالبيع لأي مقسم ( أرض – بناء ) وقبل إنجاز كافة الأعمال الخاصة بالمطور العقاري عن طريق دائرة المصالح العقارية.

# العلاقة بين المطور العقاري والمواطن

**المبلغ** المتفق عليه بين المطور العقاري وبين المواطن يودع ضمن حساب يفتح لدى أحد المصارف السورية المعتمدة العامة أو الخاصة ويتم تحريك هذا الحساب من قبل الجهة الإدارية والمطور العقاري **مجتمعين** بما يتناسب وواقع التنفيذ ويذكر ذلك صراحة في عقد الوعد بالبيع.

# إخضاع العقارات المملوكة من الجهات العامة أو الخاصة إلى أحكام قانون التطوير العقاري

- من أهم هذه الاشتراطات التزام المطور العقاري بتأمين السكن البديل لشاغلي المساكن في المنطقة المطلوب تطويرها بمساكن بديلة داخل منطقة التطوير العقاري أو خارجها حسب نتائج عملية المسح الاجتماعي **للشاغلين** والذي يجريه المطور العقاري وفقاً للنماذج التي تعدها الهيئة العامة للتطوير لهذه الغاية ويصدق من الوحدة الإدارية المعنية أو التزامه بدفع البديل النقدي لشاغلي هذه المساكن عوضاً عن السكن البديل وفق ما يتم الاتفاق عليه بين المطور العقاري وهؤلاء **الشاغلين** وبموجب صكوك معتمدة تقدم إلى الهيئة .

## تحديد مدة لتنفيذ المشاريع

- تحديد مدة زمنية قصوى من تاريخ منح الترخيص بالمشروع أو من تاريخ تسليم الأرض للمطور العقاري أيهما ابعدا لاستكمال أعمال التأسيس والتحضير له.. يجب 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.

## الضمانات

- يقوم المطور العقاري بإيداع نسبة لا تقل عن 5% من الكلفة التقديرية للمشروع في احد المصارف السورية المعتمدة **كضمانة** **للتنفيذ** وقبل البدء به وتحدد هذه النسبة من قبل الجهة الإدارية المختصة حسب كلفة المشروع.
- 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.

## ستة أشهر فقط للتسوية

وأخيراً نصت التعليمات التنفيذية على منح الشركات المرخصة لدى وزارة الاقتصاد والتجارة والمديريات التابعة لها **مهلة ستة أشهر** لتسوية أوضاعها وفق أحكام قانون التطوير العقاري وتعليماته التنفيذية في حال رغبت بممارسة التطوير العقاري وتمنع أي شركة من استعمال كلمة **التطوير العقاري** لأعمالها ما لم تكن مرخصة كمطور عقاري تحت طائلة شطب تسجيلها.

النهاية

شكراً جزيلاً



Sabbagh  
& Associates  
Law Office