

القانون رقم /15/ لعام 2008 (قانون التطوير والاستثمار العقاري).

مقدمة: يتناول هذا القانون مشاريع التطوير العقاري المختلفة بإشراف الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري المحدثة بموجب هذا القانون؛ وهو يتضمن عدداً من الأبواب والفصول التي تشمل بدورها عدداً كبيراً جداً من المواد والفقرات... من المهم جداً لطالب كليات العمارة معرفة أهداف هذا القانون وكيفية إحداث مناطق التطوير العقاري نظراً إلى الأهمية التنموية المتوخاة من إحداث مثل هذه المناطق.

أولاً- عرض المواد الأساسية الواردة في القانون:

1- الباب الأول:

1-1- الفصل الأول:

المادة (1): يقصد بالتعابير والكلمات التالية الواردة في هذا القانون المعاني الواردة إلى جانب كل منها:

- القانون: قانون التطوير والاستثمار العقاري.
- الهيئة: الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري.
- 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 (2): 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.

2-1- الفصل الثاني:

المادة (3): 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 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.

2- الباب الثاني:

2-1- الفصل الأول: مناطق التطوير العقاري

المادة (10): وتتناول اشتراطات تحديد مناطق التطوير العقاري وإجراءات إحداثها:

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:

1. توفير وتهيئة الأراضي اللازمة لإقامة مناطق سكنية وتأمين خدماتها ومرافقها وإنشاء المساكن والأبنية عليها.
 2. هدم وإعادة بناء أو تأهيل وتجديد مناطق سكنية قائمة.
 3. إقامة مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية.
- ب- يراعى عند تحديد مناطق التطوير العقاري والموافقة على إحداثها ما يلي:

1. أن تكون خارج مناطق المنع والحرمات: مناطق عسكرية، مطارات، موانئ، ينابيع، غابات، أراض مشجرة، آثار، طرق، مجاري سيل، المناجم، المقالع، آبار النفط، خطوط التوتر العالي.
2. أن تكون خارج المناطق ذات الصفة السياحية المعتمدة من قبل المجلس الأعلى للسياحة.
3. ألا تقل مساحتها عن المساحة المحددة بالتعليمات التنفيذية لهذا القانون.

المادة (11): وتوضح كيفية تأمين العقارات وتوحيدها واستصدار رخص البناء...

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

- 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.

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

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

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

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

2- 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.

3- التنازل عن ملكية المشيدات العامة والطرق والساحات والحدائق العامة والبنى التحتية للجهة الإدارية مجاناً.

ب- 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.

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

2-2- الفصل الثاني: مشاريع التطوير العقاري وشروط الترخيص

المادة (13): وتتناول التصنيف الجغرافي لمناطق التطوير العقاري وتصنيف المشاريع فيها...

أ- تصنف مناطق التطوير العقاري بحسب موقعها الجغرافي إلى ثلاث مناطق على النحو الآتي:

1. المنطقة الأولى: دمشق- ريف دمشق- حلب.

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

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

ب- تصنف المشاريع بحسب غاياتها

1. مشاريع ذات أولوية.

2. مشاريع ذات أبعاد اجتماعية.

3. مشاريع مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية.

4. مشاريع التطوير العقاري الأخرى.

المادة (14): وتوضح مفاهيم المشاريع الواردة في التصنيف السابق...

أ- تعتبر المشاريع ذات أولوية في الحالات التالية:

1. 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.

2. مشاريع معالجة مناطق السكن العشوائي.

3. المشاريع التي تهدف لتأمين السكن البديل للمنزّين بالهدم.

4. 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 تقسيماً أو إيجار هذه الوحدات وذلك

بمساحات اقتصادية وبأسعار وأقساط تتناسب مع متوسطي الدخل لهذه الشرائح.

ج- مشاريع مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية والعائدة لمكيتها للمطور العقاري أو الجهة الإدارية، وهي

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 يرخّص لها وفق أحكام هذا القانون وتعليماته التنفيذية ولا

تحقق الاشتراطات الواردة في الفقرة (أ، ب، ج) من هذه المادة.

المادة (16): وتتضمن تصنيف المقاسم وملكياتها...

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.

ثانياً-ملاحظات حول آلية العمل بالقانون:

- 1- القانون بصيغته الحالية لا يمنح " الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري" الصلاحيات الكافية للقيام بمهامها المتعلقة بمعالجة مناطق السكن العشوائي على وجه الخصوص، ومنح التراخيص اللازمة للمطورين العقاريين لتنظيم أعمال التطوير العقاري المختلفة...
- 2- لم يمنح القانون المطورين العقاريين مزايا وتسهيلات (فنية وتقنية، مالية، إدارية...) تحفزهم على المبادرة بتنفيذ مشاريع التطوير العقاري بصورة عامة...ولهذا السبب يلاحظ إجماع المطورين العقاريين من الخوض في مشاريع معالجة مناطق السكن العشوائي -على وجه الخصوص-بسبب التكاليف والأعباء المالية الضخمة اللازمة لتنفيذ هذه المشاريع نتيجة المساحات والأعداد السكانية الكبيرة لمناطق السكن العشوائي...
- 3- سمح القانون للمطور العقاري بإمكانية دفع بدل للشاغلين في مناطق السكن العشوائي وفق اتفاق بين المطور العقاري والشاغلين... هذا البديل قد لا يكفي لشراء مسكن نظامي مما يؤدي إلى انتقال هؤلاء الشاغلين إلى مناطق سكن عشوائي أخرى، أو إلى قيامهم بإشادة أبنية مخالفة في مواقع بعيدة أو طرفية مما يساعد في نشوء بؤر جديدة للسكن العشوائي...
- 4- السماح لشركات التطوير العقاري الأجنبية بافتتاح أفرع لها في سورية مع إعطائها الحق بتملك المقاسم الناتجة عن التنظيم كلياً أو جزئياً... في هذه الحالة لم يوضح القانون آلية التملك بالعلاقة مع القانون المدني السوري.