

رئاسة الجمهورية

القانون رقم /١٥/

رئيس الجمهورية :
بناءً على أحكام الدستور :
وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٤٢٩/٦/٢٥ هـ، الموافق في ٢٩/٦/٢٠٠٨ م.

يصدر ما يلي :

الباب الأول

الفصل الأول

تعريف

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 وجزاء 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

المدير العام

المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان

المدير العام للمصالح العقارية

معاون المدير العام

مدير التخطيط العمراني في وزارة الإدارة المحلية والبيئة

ممثل عن وزارة المالية " بمرتبة مدير على الأقل "

ممثل عن وزارة الاقتصاد " بمرتبة مدير على الأقل "

ممثل عن وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي " بمرتبة مدير على الأقل " عضواً

ممثل عن وزارة السياحة " بمرتبة مدير على الأقل "

ممثل عن هيئة تخطيط الدولة " بمرتبة مدير على الأقل "

ممثل عن هيئة الاستثمار السورية " بمرتبة مدير على الأقل "

ممثلين 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 ، وتُعقد الجلسة قانونية بحضور الأكثرية من الأعضاء بما فيهم الرئيس.

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

هـ- يسمي 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 إلغاؤها 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، يسمي 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، إلغاءه للمخالفين.

• تشميل المشاريع بأحكام هذا القانون وإلغاؤه للمخالفين.

• إصدار أسس المشاريع ذات الأبعاد الاجتماعية.

• تصنيف المشاريع.

• إصدار لائحة التسهيلات والمزايا الخاصة بكل مشروع.

ج- عقد النفقات والأمر بتصفيتهما وضرفها 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.

٩ - ١ - تُشكل لجنة فنية من:

رئيساً

العام

عضواً

التخطيط العمراني في وزارة الإدارة المحلية والبيئة

عضواً

عن وزارة الإسكان والتعمير " في مجال مياه الشرب والصرف الصحي "

عضواً

ن المدير العام للشؤون الفنية في المؤسسة العامة للإسكان

عضواً

التنظيم في المؤسسة العامة للإسكان

عضواً

عن وزارة الكهرباء

عضواً

ل عن وزارة السياحة

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

ب- يسمى 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

مادة - ١٠ - ١ - 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، أراضي مشجرة، آثار، طرق، مجاري سيل، المناجم، المقالع، آبار النفط، خطوط التوتر العالي،.....).

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

٣- 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 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 ميزاته.

المادة - ١١ -

- 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 والساحات 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، والتعهد المبرم مع المطور العقاري لهذه المنطقة، بتخصيص ٤٠% 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 بناءً 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، بإعمار 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 بناءً 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 بملكيتهما 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 الإضطرارة 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.
- ١٢ - فيما عدا الأحكام المنصوص عليها في المادة السابقة تطبق الأحكام الواردة في قانون الاستملاك النافذ وتعديلاته.

الفصل الثاني

مشاريع التطوير العقاري وشروط الترخيص

مادة - 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

لمادة - 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 للمنزحين 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 أية مشاريع يرخّص 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 والوجانب 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.....).

فئة 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 والمساحات 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 لزعايا 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%.

وبجميع الأحوال لا يجوز لأي شخص طبيعي أن يمتلك أكثر من ٥% من رأسمال الشركة، كما لا يجوز لأي شخص اعتباري أن يمتلك أكثر من ٤٠% 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 وبالاتفاق 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 الخاضعة 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 مباشرة 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 يتم 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 تعدّه الجهة الإدارية والجاري للمنطقة

بتاريخ اعتمادها منطقة تطوير عقاري أو التعويض للراغبين منهم ببديل 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 وبراى 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

مادة - ٢١ - ضمانات حسن التنفيذ:

- ١- يقوم المطور العقاري بإيداع نسبة لا تقل عن ٥% 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 إلا بعد إيداع ضمانة التنفيذ المشار إليها في البند ١/ في المصرف.

الباب الثالث

الفصل الأول

التسهيلات والمزايا

مادة - ٢٢ - ١ - تنفيذ المشاريع المرخصة وفق أحكام هذا القانون من التسهيلات الآتية:

- ١- الإدخال المؤقت طيلة فترة إنجاز المشروع لجميع احتياجاتها من الآلات والأليات 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 للأليات 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 للبنود التي تم إدخالها بشكل مؤقت، وإدخال بدائل أحدث تكنولوجياً.

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

ج- الأرباح والعوائد والاحتياطيات 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 وينفس 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 أية 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% من صافي أجورهم ومرتباتهم ومكافآتهم و ١٠٠% 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 بأية عملة أجنبية قابلة للتحويل عن طريق المصارف المرخصة أصولاً.

الفصل الثاني

الرسوم

المادة - ٣٠ - في معرض تطبيق أحكام هذا القانون:

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

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