



تعديل قانون الاستثمار وفصل جديد من انتهاكات حق الملكية

دراسة حول أثر تعديل قانون الاستثمار على حقوق الملكية والسكن

القاضي أنور مجني



تعديل قانون الاستثمار وفصل جديد من انتهاكات حق الملكية

دراسة حول أثر تعديل قانون الاستثمار على حقوق الملكية والسكن

القاضي أنور مجني

2023

© جميع الحقوق محفوظة لمنظمة اليوم التالي

منظمة اليوم التالي (TDA) هي منظمة سورية غير حكومية أنشئت عام 2012، تعمل على دعم الانتقال الديمقراطي في سوريا، ويتركز نطاق عملها في المجالات التالية: سيادة القانون، العدالة الانتقالية، إصلاح القطاع الأمني، تصميم النظم الانتخابية وانتخاب الجمعية التأسيسية، التصميم الدستوري، الإصلاح الاقتصادي، والسياسات الاجتماعية.

الفهرس

1	.....	مقدمة
1	.....	أولاً: ضمانات حقوق الملكية والسكن في قانون التطوير والاستثمار العقاري
2	.....	- ضمانات لحقوق الملكية والسكن
2	.....	- ضمانات دور الوحدة الإدارية وضمادات المرافق العامة
3	.....	- ضمان الملكية السورية لمشاريع التطوير العقاري
3	.....	ثانياً: في قانون الاستثمار والآثار المترتبة على تعديله
3	.....	- في قانون الاستثمار
4	.....	- في تعديل قانون الاستثمار
6	.....	ثالثاً: في أثر تعديل قانون الاستثمار على حقوق الملكية والسكن
6	.....	- تغيير الهدف من التطوير العقاري
6	.....	- تغيير الأدوار المؤسسية
7	.....	- إلغاء دور الجهة الإدارية
7	.....	- إلغاء ضمانات الملكية السورية لمشاريع التطوير العقاري
7	.....	- إلغاء ضمانات حقوق الملكية والسكن
8	.....	- تحويل القيود إلى تسهيلات
8	.....	الخلاصة
9	.....	ملحق (جدول مقارنة بين قانون الاستثمار القديم والجديد)

تعديل قانون الاستثمار، وفصل جديد من انتهاكات حق الملكية

تعرضت الملكية العقارية في سوريا قبل الثورة للكثير من الانتهاكات، تارة تحت عنوان الاستملاك دون تعويض عادل، وتارة بالاستيلاء، وتارة تحت عنوان التحول الاشتراكي، وغيرها من الأدوات، وبقيت المادة الدستورية التي تقول إن الملكية العقارية مصادرة دون فاعلية في ظل غياب تام لدور المحكمة الدستورية، وغياب مبدأ سيادة القانون.

بعد اندلاع الثورة، عمد النظام إلى انتهاج سياسة انتهاك الحقوق العقارية بجملة أدوات، منها الآلة العسكرية التي دمرت المدن والقرى، ومنها الإجراءات العقابية بحق معارضييه مثل الموافقة الأمنية التي قيدت الحقوق العقارية، وقانون مكافحة الإرهاب كأداة لسلب ملكيات المعارضين، ومنها الفساد والمحسوبية التي أدت لغصب عقارات المعارضين واستيلاء المؤيدين عليها، وكذلك القوانين العقارية مثل القانون رقم 10 لعام 2018 والقانون رقم 23 لعام 2015 والقانون رقم 3 لعام 2018، التي تحولت لأدوات لسلب ملكيات المهجرين سواء بسبب عيوب في النصوص القانونية أو عيوب في تطبيقها.

بموجب هذه القوانين والممارسات، أصبحت جميع ممتلكات السوريين والسوريات تحت خطر فقدانها، خاصة للمهجرين منهم. ليقوم بعدها النظام السوري بفتح باب الاستثمار واسعاً أمام مؤيديه وحلفائه، ومنح جميع التسهيلات المطلوبة والتي كان أداؤها إلغاء قانون الاستثمار القديم الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 8/ لعام 2007 واستبداله بالمرسوم التشريعي رقم 18 لعام 2021 والذي منح بموجبه تسهيلات وإعفاءات كبيرة. لكن بقيت أمامه عقبة واحدة تمثلت بقانون التطوير والاستثمار العقاري رقم 15 لعام 2008 والذي ينظم عمل شركات التطوير العقاري ويضع ضوابط لعملها و ضمانات للسكان، فكان الفصل الأخير حيث أقدم النظام السوري تحت عنوان تعديل قانون الاستثمار بإلغاء قانون التطوير العقاري. وفتح الباب واسعاً أمام الشركات الأجنبية لتحل محل السوريين والسوريات في ممتلكاتهم.

ويمكن فهم أثر إلغاء قانون التطوير العقاري على ملكيات السوريين والسوريات من خلال معرفة الضمانات التي وضعها هذا القانون لحقوق الملكية والسكن، ومصير هذه الحقوق في ظل قانون الاستثمار المعدل.

أولاً . ضمانات حقوق الملكية والسكن في قانون التطوير والاستثمار العقاري:

تحت عنوان حل مشاكل السكن العشوائي، صدر عام 2008 قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم 15 والذي أنشأ الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، وتحديثت المادة الثالثة من هذا القانون عن أهداف الهيئة بالقول:

"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."

ووضع هذا القانون جملة ضوابط لعمل شركات التطوير العقاري بما يحفظ إلى حد ما حقوق الملكية والسكن، وبما يضمن الملكية السورية، والنفع العام، وذلك من خلال المحددات التالية:

1 - ضمانات لحقوق الملكية والسكن:

■ تنص المادة 20 من هذا القانون على:

"في 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 تعده الجهة الإدارية والجاري للمنطقة بتاريخ اعتمادها منطقة تطوير عقاري أو التعويض للراغبين منهم ببدل نقدي" بموجب هذا النص، أعطى القانون للشاغليين (حتى لو كانوا غير مالكيين) حق السكن البديل، أو التعويض لمن رغبت بذلك. ويتم تحديد المستفيدين من خلال المسح الاجتماعي الذي تقوم به الجهة الإدارية لتحديد الشاغليين في منطقة السكن العشوائي.

■ تنص المادة 11 من هذا القانون، أنه في حالة استملاك الأرض من أجل التطوير العقاري بأنه:

"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" وهذا النص يضمن حتى لمن استملك عقاره بالتملك ضمن منطقة التطوير العقاري.

2 - ضمانات دور الوحدة الإدارية و ضمانات المرافق العامة:

أعطى القانون دوراً محورياً للوحدة الإدارية في إعداد مخططات مناطق التطوير العقاري، وفي الإشراف على جميع مراحل عمل المطور العقاري. كما ألزم القانون المطور العقاري بالتنفيذ وفق المخطط الذي

تم وضعه من قبل الوحدة الإدارية، وما يتضمنه من مرافق عامة ومشيدات "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"، ونص القانون على أن تنقل ملكية هذه المشيدات من المقاسم المحدثة إلى الجهات المعنية مجاناً، كذلك تعتبر الطرق والساحات والحدائق والإنارة العامة المنفذة من قبل المطور العقاري من الأملاك العامة للوحدة الإدارية.

3 - ضمان الملكية السورية لمشاريع التطوير العقاري:

وضعت المادة 19 من هذا القانون محددات لشركات التطوير العقاري، منها:

"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."

كما نصت المادة 20 من هذا القانون على:

"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"

وبالتالي وضع القانون ضوابط تضمن الملكية السورية لأكثرية أسهم شركات التطوير العقاري.

ثانياً . في قانون الاستثمار والآثار المترتبة على تعديله:

1 - في قانون الاستثمار:

صدر قانون الاستثمار رقم 18 عام 2021 ليحل محل المرسوم التشريعي رقم 8/ لعام 2007 بغية جذب رؤوس الأموال، وتحديث القانون عن الهدف في المادة الثانية بقوله:

"يهدف هذا القانون إلى إيجاد بيئة استثمارية تنافسية لجذب رؤوس الأموال، والاستفادة من الخبرات والتخصصات المختلفة، لتوسيع قاعدة الإنتاج بهدف زيادة فرص العمل ورفع معدلات النمو الاقتصادي بما ينعكس إيجاباً إلى تنمية شاملة ومستدامة."

وأحدث هذا القانون مجلساً أعلى للاستثمار برئاسة رئيس مجلس الوزراء، وهيئة عامة سُميت بهيئة الاستثمار السورية برئاسة وزير الاقتصاد.

وجاءت مواد القانون لتعطي تسهيلات و ضمانات للمستثمرين، منها عدم جواز الحجز الاحتياطي إلا بقرار قضائي، وعدم جواز الاستملاك إلا للمنفعة العامة ولقاء تعويض يعادل السعر الرائج بتاريخ الاستملاك. كما أعطى القانون حوافز ضريبية كبيرة تصل إلى 100% في المشاريع الزراعية، وحتى 75% لمدة عشر سنوات لأنواع أخرى من المشاريع. كما أعطى حوافز غير ضريبية مثل التسهيلات بالاستيراد.

ورغم أن هذا القانون يتحدث عن الاستثمار بشكل عام وفي جميع القطاعات، إلا أنه أتى على الموضوع العقاري عندما تحدثت المادتين 25 و26 منه على إحداث المناطق الاقتصادية الخاصة، ومنها المنطقة التنموية والتي عرفها على أنها "منطقة إدارية يتم اعتبارها منطقة استثمارية لأغراض تنموية أو لأغراض التطوير العقاري أو لأغراض إعادة الإعمار في حال كانت المنطقة متضررة من الحرب."

ورغم ورود هذا النص، إلا أن هذا القانون لم يتطرق لقانون التطوير العقاري رقم 15 لعام 2008، وبالتالي بقي هو القانون الساري فيما يتعلق بالتطوير العقاري. وبناء عليه يحق للمستثمر (بما يشمل المطور العقاري) الاستفادة من أحكام قانون الاستثمار، لكن مع بقاء الضمانات والمحددات التي وضعها قانون التطوير العقاري.

2 - في تعديل قانون الاستثمار:

بتاريخ 2023/3/22 صدر القانون رقم 2/ المتضمن تعديلاً لبعض مواد قانون الاستثمار، وأهم هذه التعديلات:

■ تعديل المادة الأولى التي تتحدث عن التعريفات بإضافة الفقرات التالية:
"منطقة التطوير والاستثمار العقاري: العقارات أو أجزاء العقارات المشمولة بقرار إحداث منطقة التطوير والاستثمار العقاري سواء أكانت مبنية أم غير مبنية والخاضعة لأحكام هذا القانون. الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري: الجهة التي تسمى بقرار إحداث منطقة التطوير والاستثمار العقاري. الشخص الطبيعي أو الاعتباري، السوري أو غير السوري، المرخص له بممارسة أعمال التطوير والاستثمار العقاري في الجمهورية العربية السورية وفق أحكام هذا القانون."

■ تعديل المادة الثانية التي تتحدث عن الهدف من هذا القانون، بإضافة العبارة التالية: "يهدف هذا القانون إلى تعزيز البيئة الاستثمارية التنافسية لجذب رؤوس الأموال، للمساهمة في عملية البناء والتنمية العمرانية وتوسيع قاعدة الإنتاج..."

■ تعديل المادة الثالثة التي تتحدث عن نطاق تطبيق أحكام هذا القانون بإضافة الفقرات التالية:

ج- مشروع التطوير والاستثمار العقاري.

د- المشروع المرخص في ظل نفاذ القانون رقم (15) لعام 2008 وتعديلاته.

هـ- مناطق التطوير والاستثمار العقاري المحدثّة في ظل نفاذ القانون رقم (15) لعام 2008 وتعديلاته.»

■ تعديل المادة الثامنة حيث أضيفت الفقرة /ب/ ليصبح النص:

أ- تحدث هيئة عامة ذات طابع إداري تسمى "هيئة الاستثمار السورية" تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري، وترتبط بالوزير، مقرها دمشق.

ب- تحل الهيئة المحدثّة بموجب أحكام هذا القانون محل الهيئة المحدثّة بموجب المرسوم التشريعي رقم (9) لعام 2007 والهيئة المحدثّة بموجب القانون رقم (15) لعام 2008 بما لهما من حقوق وما عليهما من التزامات.

ج- يجوز للهيئة إحداث فروع أو مكاتب في المحافظات وإلغاؤها بقرار من مجلس الإدارة.

■ تعديل المادة /13/ التي تتحدث عن مهام مجلس إدارة هيئة الاستثمار السورية بإضافة المهام التالية:

ف- إقرار نظام مزاولة أعمال التطوير والاستثمار العقاري.

ص- اقتراح تأمين عقارات وأجزاء عقارات أملاك الدولة الخاصة الواقعة داخل وخارج المخططات التنظيمية اللازمة لإحداث مناطق التطوير والاستثمار العقاري.

ق- إقرار تصنيف المشاريع، وتحديد أسس المشاريع ذات الأبعاد الاجتماعية وتعديلها كلما اقتضت الحاجة.

ر- اقتراح لائحة التسهيلات والمزايا لمشاريع التطوير والاستثمار العقاري المصنفة بموجب أدلة الإجراءات المعتمدة.

ش- الموافقة على منح التراخيص لشركات التطوير والاستثمار العقاري وصفة المطور العقاري أو إلغاؤها في حال مخالفة شروط منحها.

■ تعديل المادة /20/ التي تتحدث عن الحوافز الجمركية، بإضافة إعفاءات جمركية وتسهيلات إدخال البضائع والمعدات الخاصة بمشاريع التطوير العقاري.

■ تعديل المادة /45/ بإضافة الفقرة التالية:

«يُعَدُّ جميع العاملين الدائمين في الهيئة المحدثّة بالقانون رقم (15) لعام 2008 منقولين حكماً مع شواغرهم إلى وزارة الأشغال العامة والإسكان والهيئة بأوضاعهم وفتاتهم وأجورهم ذاتها ..» إضافة مادتين تنصان على:

تحل عبارة «هيئة الاستثمار السورية» محل عبارة «الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري» وعبارة «وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية» محل عبارة «وزير الأشغال العامة والإسكان» أينما وردتا في قانون حساب الضمان رقم (25) لعام 2011.

يلتزم المطور العقاري وشركات التطوير والاستثمار العقاري المرخصين في ظل نفاذ القانون رقم (15) لعام 2008 بتوفيق أوضاعهم وفقاً لأحكام هذا القانون خلال سنة من تاريخ نفاذه، وللمجلس تمديد هذه المدة لمدة مماثلة.

■ إضافة مادة تنص على «يلغى القانون رقم (15) لعام 2008 وتعديلاته.»

ثالثاً - في أثر تعديل قانون الاستثمار على حقوق الملكية والسكن:

يتضح من التعديلات على قانون الاستثمار أنها أتت لتقول شيئاً واحداً، وهو أن المشرع السوري أصبح ينظر لموضوع التطوير العقاري على أنه مشروع استثماري بحت بهدف جذب رؤوس الأموال، وبالتالي إلغاء القانون الخاص الناظم لموضوع التطوير العقاري، بما يلغي معه كافة الضمانات الخاصة بحقوق الملكية والسكن التي نص عليها قانون التطوير العقاري.

ويمكن فهم أهم أثار إلغاء قانون التطوير العقاري، وإخضاع موضوع التطوير العقاري لقانون الاستثمار بالتالي:

1 - تغيير الهدف من التطوير العقاري:

ومن العودة لهدف كل قانون، نجد أن قانون التطوير العقاري ينظر لموضوع التطوير العقاري على أنه يحقق غايات مجتمعية وإسكانية، حيث يهدف القانون إلى معالجة مناطق السكن العشوائي، وتأمين الاحتياجات الإسكانية لذوي الدخل المحدود، كما أنه يحفظ الحقوق سواء حقوق السكن حيث يعطي الشاغلين للمساكن حق السكن البديل، كما يمنح الحق لمن استمكت أراضيهم بالتخصص ضمن ذات المناطق.

بينما قانون الاستثمار ينظر للموضوع من زاوية واحدة وهي جذب رؤوس الأموال، بدون أي اعتبارات أخرى تتعلق بحق السكن والملكية، وهذا الأمر واضح من خلال الهدف الذي نص عليه كل من القانونين.

2 - تغيير الأدوار المؤسساتية:

تماشياً مع أهداف قانون التطوير العقاري، أعطى المشرع للمؤسسات المسؤولة عن الإسكان والإعمار الدور الخاص بها، حيث تتبع الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري لوزارة الإسكان والتعمير، ويرأسها وزير الإسكان والتعمير، وتضم في عضويتها المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان والمدير العام للمصالح العقارية ومدير التخطيط العمراني، وممثلين عن القطاع الخاص في مجال التطوير العمراني مع أعضاء آخرين.

بينما قانون الاستثمار الذي أصبح بعد التعديل الجهة المناط بها مسألة التطوير العقاري، فقد أوكل موضوع الاستثمار بما فيه الاستثمار العقاري لهيئة الاستثمار السورية والتي حلت محل الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، والتي تتبع لوزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية ويرأسها وزير التجارة، والتي تضم عدة أعضاء ليس منهم ممثل عن المؤسسات المعنية بالشؤون العقارية.

3 . إلغاء دور الجهة الإدارية:

الجهة الإدارية كما عرفها قانون التطوير والاستثمار العقاري هي المؤسسة العامة للإسكان أو الوحدة الإدارية، وقد أعطى هذا القانون دوراً محورياً وأساسياً للوحدة الإدارية في الموافقة على مشاريع التطوير العقاري والرقابة على التنفيذ، وأن المطور العقاري ملتزم بشكل تعاقدى مع الجهة الإدارية، ولها الرقابة على تنفيذ مشاريع التطوير العقاري، كما لها إلغاء الترخيص الممنوح للمطور الإداري، وغيرها من الصلاحيات. وكذلك هي الجهة التي تضع المخططات التنظيمية والتفصيلية لمناطق التطوير العقاري والتي تكون ملزمة للمطور العقاري. ومن أهم أدوار الوحدة الإدارية أنها المسؤولة عن أعمال المسح الاجتماعي الذي يحدد الشاغليين الذين سيستفيدون من السكن البديل.

كل هذه الأدوار والضمانات لم يعد لها وجود في ظل إخضاع أعمال التطوير العقاري لهيئة الاستثمار السورية بموجب تعديل قانون الاستثمار.

4 . إلغاء ضمانات الملكية السورية لمشاريع التطوير العقاري:

نص قانون التطوير والاستثمار العقاري على وجوب أن تكون ملكية مشاريع التطوير العقاري سورية، ولا يسمح لغير السوريين أن يملكوا ما يزيد عن 49% من أسهم الشركات العقارية، كما أعطى القانون حد أقصى لملكية الأشخاص الطبيعيين بما لا يتجاوز 5% والأشخاص الاعتباريين بما لا يتجاوز 40%.

ولكن بعد التعديل وإخضاع أعمال التطوير العقاري لقانون الاستثمار المعدل، أصبحت مشاريع التطوير العقاري تخضع لذات المعايير لباقي أنواع الاستثمار والتي لا تشترط الملكية السورية.

5 . إلغاء ضمانات حقوق الملكية والسكن:

وضع قانون التطوير والاستثمار العقاري التزامات على عاتق المطور العقاري منها إلزامه بتأمين السكن البديل لجميع شاغلي منطقة التطوير العقاري، كما ألزمه بتخصيص 40% من المساحة الطابقية لبيعها لأصحاب الأرض المستملكة بما يضمن وجودهم في المنطقة التي استمكنت أراضيهم، وهذا التزام مشترك يجب أن تتضمنه عملية التعاقد بين الوحدة الإدارية والمطور العقاري.

هذه الضمانات لم يعد لها وجود في ظل إخضاع مناطق التطوير العقاري لقانون الاستثمار المعدل.

6 . تحويل القيود إلى تسهيلات:

إن هدف قانون التطوير والاستثمار العقاري حل مشاكل الإسكان، وتنظيم مناطق السكن العشوائي، وتأمين سكن رخيص لأصحاب الدخل المحدود، أي أنه وضع أولويات إجتماعية وإسكانية. كذلك أوجب هذا القانون على المطور العقاري العديد من الالتزامات تجاه الوحدة الإدارية منها إقامة المرافق العامة والمشيدات تقدم لصالح الوحدة الإدارية مجاناً.

بينما قانون الاستثمار لم يراع كل هذه العوامل، وإنما يهدف فقط لجذب رأس المال. وبالتالي تم إلغاء الاشتراطات والقيود على المطور العقاري ليحل مكانها التسهيلات الضريبية والجمركية وغيرها.

الخلاصة:

لم يكن قانون التطوير والاستثمار العقاري مثالياً، لكنه حفظ بعض الحقوق المتعلقة بالملكية والسكن، وكانت الإشكالية الأصعب أن تطبيقه في ظل غياب نصف السوريين والسوريات عن مساكنهم سيؤدي إلى حرمان أصحاب الحقوق من حقوقها.

لكن إخضاع أعمال التطوير العقاري لقانون الاستثمار المعدل يؤدي إلى ضياع هذه الحقوق، وفتح الباب واسعاً أمام رأس المال الأجنبي دون ضوابط ليقوم بأعمال التطوير العقاري، ووفق السياق السوري يعني تقديم التسهيلات لشبكات النظام الداخلية والخارجية بما يساعدها على تحقيق المكاسب الاقتصادية على حساب حقوق السوريين والسوريات، ويساعد النظام على استكمال التغيير الديموغرافي دون عوائق.

ورغم الحديث خلال السنوات السابقة عن إشكاليات القوانين الخاصة بالملكية وخاصة القانون رقم 10 لعام 2018، والتي ساهمت في انتهاك حقوق الملكية والسكن، لكن إخضاع أعمال التطوير العقاري لقانون الاستثمار المعدل يبقى هو الأكثر خطورة.

ملحق

مقارنة بين مواد قانون الاستثمار قبل وبعد التعديل

فيما يلي جدول مقارنة بين مواد قانون **قانون الاستثمار رقم (18) لعام 2021 والقانون رقم (2)** الذي صدر بتاريخ 22/ آذار / 2023 المتضمن تعديلات على بعض أحكام قانون الاستثمار رقم (18)

رقم المادة	النص وفق القانون 18 لعام 2021	النص وفق القانون 2 لعام 2023
1	التعريفات:	أضيفت التعريفات التالية: منطقة التطوير والاستثمار العقاري: العقارات أو أجزاء العقارات المشمولة بقرار إحداث منطقة التطوير والاستثمار العقاري سواء أكانت مبنية أم غير مبنية والخاضعة لأحكام هذا القانون. 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 وفق أحكام هذا القانون.
2	الهدف: يهدف هذا القانون إلى إيجاد بيئة استثمارية تنافسية لجذب رؤوس الأموال، والاستفادة من الخبرات والتخصصات المختلفة، لتوسيع قاعدة الإنتاج بهدف زيادة فرص العمل ورفع معدلات النمو الاقتصادي بما ينعكس إيجاباً على زيادة الدخل القومي وصولاً إلى تنمية شاملة ومستدامة.	الهدف: يهدف هذا القانون إلى تعزيز البيئة الاستثمارية التنافسية لجذب رؤوس الأموال، للمساهمة في عملية البناء والتنمية العمرانية وتوسيع قاعدة الإنتاج وتنويعه بهدف زيادة فرص العمل ورفع معدلات النمو الاقتصادي بما ينعكس إيجاباً على زيادة الدخل القومي وصولاً إلى تنمية شاملة ومستدامة.
3	نطاق تطبيق أحكام القانون:	نطاق تطبيق أحكام القانون: تم إضافة الفقرات التالية: ج- مشروع التطوير والاستثمار العقاري. د- المشروع المرخص في ظل نفاذ القانون رقم (15) لعام 2008 وتعديلاته. هـ- مناطق التطوير والاستثمار العقاري المحدثة في ظل نفاذ القانون رقم (15) لعام 2008 وتعديلاته.
8	هيئة الاستثمار السورية:	هيئة الاستثمار السورية أضيفت الفقرة التالية: ب- تحل الهيئة المحدثة بموجب أحكام هذا القانون محل الهيئة المحدثة بموجب المرسوم التشريعي رقم (9) لعام 2007 والهيئة المحدثة بموجب القانون رقم (15) لعام 2008 بما لهما من حقوق وما عليهما من التزامات.
12	تكوين مجلس إدارة هيئة الاستثمار السورية:	تكوين مجلس إدارة هيئة الاستثمار السورية: تم إضافة الأعضاء: -ممثل عن وزارة الأشغال العامة والإسكان عضواً -ممثل عن هيئة التخطيط الإقليمي عضواً -ممثل عن مصرف سورية المركزي عضواً

النص وفق القانون 2 لعام 2023	النص وفق القانون 18 لعام 2021	رقم المادة
<p>مهام مجلس إدارة هيئة الاستثمار السورية:</p> <p>تم إضافة المهام التالية:</p> <p>ف- إقرار نظام مزاولة أعمال التطوير والاستثمار العقاري.</p> <p>ص- اقتراح تأمين عقارات وأجزاء عقارات أملاك الدولة الخاصة الواقعة داخل وخارج المخططات التنظيمية اللازمة لإحداث مناطق التطوير والاستثمار العقاري.</p> <p>ق- إقرار تصنيف المشاريع، وتحديد أسس المشاريع ذات الأبعاد الاجتماعية وتعديلها كلما اقتضت الحاجة.</p> <p>ر- اقتراح لائحة التسهيلات والمزايا لمشاريع التطوير والاستثمار العقاري المصنفة بموجب أدلة الإجراءات المعتمدة.</p> <p>ش- الموافقة على منح التراخيص لشركات التطوير والاستثمار العقاري وصفة المطور العقاري أو إلغائها في حال مخالفة شروط منحها.</p>	<p>مهام مجلس إدارة هيئة الاستثمار السورية:</p>	<p>13</p>
<p>الحوافز الجمركية:</p> <p>إضيفت الحوافز التالية:</p> <p>ج- 1- تعفى مستوردات جميع مواد البناء وتجهيزات الإكمال غير المتوفرة محلياً ووسائل 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:</p> <p>50 % خمسين بالمئة من التكاليف الاستثمارية التقديرية للمشاريع ذات الأولوية.</p> <p>40 % أربعين بالمئة من التكاليف الاستثمارية التقديرية للمشاريع ذات الأبعاد الاجتماعية.</p> <p>30 % ثلاثين بالمئة من التكاليف الاستثمارية التقديرية لمشاريع مناطق الخدمات الخاصة.</p> <p>2- تستفيد مشاريع التطوير والاستثمار العقاري المرخصة وفق أحكام هذا القانون من الإدخال المؤقت فترة إنجاز المشروع لجميع احتياجاتها من الآلات والآليات والأجهزة والتجهيزات والمعدات وسيارات العمل اللازمة لتنفيذ هذه المشاريع، شريطة استخدامها حصراً لأغراض المشروع ووفق القوانين والأنظمة النافذة.</p> <p>د- تعفى مستوردات وسائل النقل العائدة لمشاريع نقل البضائع والنقل الجماعي للركاب من جميع الرسوم الجمركية والمالية والرسوم الأخرى والإضافات غير الجمركية، شريطة استخدامها حصراً لأغراض المشروع، ويجب على المستثمر تسديد جميع هذه الرسوم في حال استعمالها لغير أغراضه، ولا يجوز التخلي عنها إلا بموافقة الهيئة.</p>	<p>الحوافز الجمركية:</p>	<p>20</p>

رقم المادة	النص وفق القانون 18 لعام 2021	النص وفق القانون 2 لعام 2023
26	<p>أ- تحدد أشكال المناطق الاقتصادية الخاصة على النحو الآتي:</p> <p>3- المنطقة بملكية خاصة: منطقة استثمارية محددة مكانياً، تحدث بناءً على طلب المستثمر على ملكية خاصة له، ويسمح له فيها بتنفيذ مجموعة متنوعة من الأنشطة الاقتصادية.</p>	<p>أ- تحدد أشكال المناطق الاقتصادية الخاصة على النحو الآتي:</p> <p>3- المنطقة بملكية خاصة: منطقة استثمارية محددة مكانياً، تحدث بناءً على طلب المستثمر على ملكية خاصة له، ويسمح له فيها بتنفيذ مجموعة متنوعة من الأنشطة الاقتصادية.</p>
45	<p>مصير العاملين في الهيئة:</p>	<p>إضافة الفقرة التالية:</p> <p>ب- يُعَدُّ جميع العاملين الدائمين في الهيئة المحدثة بالقانون رقم (15) لعام 2008 منقولين حكماً مع شواغرهم إلى وزارة الأشغال العامة والإسكان والهيئة بأوضاعهم وفتاتهم وأجورهم ذاتها، ويحتفظون بقدمهم الوظيفي المؤهل للترقية، ويستمر العاملون المندوبون والمؤقتون والموسميون والعرضيون بأوضاعهم الحالية وفقاً للقوانين والأنظمة النافذة، ويتم توزيعهم بين الوزارة والهيئة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزير الأشغال العامة والإسكان والاقتصاد والتجارة الخارجية.</p>

المواد المضافة:

المادة 10 – تحل عبارة ”هيئة الاستثمار السورية” محل عبارة ”الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري،” وعبارة ”وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية” محل عبارة ”وزير الأشغال العامة والإسكان” أينما وردتا في قانون حساب الضمان رقم (25) لعام 2011.

المادة 11 – يلتزم المطور العقاري وشركات التطوير والاستثمار العقاري المرخصين في ظل نفاذ القانون رقم (15) لعام 2008 بتوفيق أوضاعهم وفقاً لأحكام هذا القانون خلال سنة من تاريخ نفاذه، وللمجلس تمديد هذه المدة لمدة مماثلة.

المادة 12 – تنقل إلى الهيئة الاعتمادات الجارية والاستثمارية للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري من الموازنة العامة للدولة لعام 2023، وتعدُّ مجموع الاعتمادات غير المصروفة لها اعتمادات لموازنة الهيئة.

المادة 13 – تصدر التعليمات التنفيذية لهذا القانون بقرار من المجلس.

المادة 14 – يلغى القانون رقم (15) لعام 2008 وتعديلاته.

المادة 15 – يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

2023

© جميع الحقوق محفوظة لمنظمة اليوم التالي