

+ التعليمات التنفيذية

رئيس الجمهورية
بناء على أحكام الدستور

برسم مايلي :

المادة 1

يقصد بالتعابير الواردة في هذا المرسوم التشريعي المعاني المبينة جانب كل منها:
الوزير: وزير الإدارة المحلية
الجهة الإدارية: الوحدة الإدارية أو البلدية
المجلس: المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية أو المجلس البلدي.
رئيس الجهة الإدارية: رئيس المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية أو رئيس البلدية.
القسم: الطابق أو الشقة أو كل جزء من البناء يمكن التعاقد عليه بشكل مستقل.
التجمعات العمرانية: التجمعات العمرانية بأشكالها كافة (جمعيات، مناطق، تطوير، تجمعات جديدة) داخل المخططات التنظيمية أو خارجها المحدثة أو التي تحدث وفق القوانين والأنظمة الخاصة بها.
الاكساءات الأساسية: الاكساءات الخاصة بواجهة البناء والأقسام والأجزاء والمرافق المشتركة داخل كتلة البناء وخارجها وفي محيط العقار ووفق ما تنص عليه التعليمات التنفيذية.

المادة 2

يقصد بالعرضات في هذا المرسوم التشريعي كل أرض معدة للبناء أو ما هو في حكمها غير جارية بملكية الجهات العامة أو جهات القطاع العام أو الجمعيات الخيرية وتقع ضمن المخططات التنظيمية في الجهات الإدارية والتي وصلها طريق عامة ترابية أو معبدة وشبكة المياه والصرف الصحي والكهرباء للعقار أو إلى حدود التجمع العمراني داخل أو خارج المخططات التنظيمية وهي الآتية:
(أ) المقاسم الناتجة عن تطبيق قانون تقسيم وتنظيم وعمران المدن.
(ب) المقاسم الناتجة عن تطبيق قانون الاستملاك لصالح السكن ومناطق التوسع العمراني.
(ج) المقاسم والعقارات الأخرى الواقعة ضمن المخطط التنظيمي العام في مناطق العمران السكنية والتجارية والخدمية والسياحية والصناعية ومناطق الحرف والمعدة للبناء وفق الأنظمة النافذة.
(د) أجزاء العقارات التي تتوفر فيها الشروط الواردة في الفقرات السابقة إذا كان نظام البناء يسمح بجعلها عقارات مستقلة قابلة للبناء بنفس الشروط المطبقة على العقارات الأصلية.
(هـ) المقاسم والعقارات التي يحصل مالكوها على رخصة هدم.
(و) العقارات المبنية ولا تزيد مساحة البناء عن نسبة تحددها التعليمات التنفيذية لهذا المرسوم التشريعي من المساحة المسموح بنائها وفق نظام ضابطة البناء المصدق.
(ز) المقاسم والعقارات الواقعة ضمن التجمعات العمرانية الناشئة في منطقة التطوير العقاري العائدة للقطاع الخاص أو المشترك المشملة بأحكام القانون رقم 15 لعام 2008.
(ح) المقاسم والعقارات الواقعة ضمن منطقة التجمعات العمرانية الجديدة المرخصة وفق أحكام القرار (16) م.و لعام 2007.
(ط) التجمعات العمرانية العائدة للجمعيات التعاونية السكنية والجمعيات التعاونية للسكن والاصطيف المرخصة خارج المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية.
(ي) عقارات الوقف الذري أو الملك القابلة للتداول والتصرف الملحوظ عليها حقوق وافية.

المادة 3

يتم الترخيص بالبناء على المقاسم والعقارات ضمن الشروط التالية:
(أ) أن تكون الصحيفة العقارية للمقاسم والعقارات المطلوب ترخيصها خالية من الإشارات المانعة من التصرف.
(ب) يمنح الترخيص بالبناء للمالكي العقار أو المقسم وفق قيود السجل العقاري أو القيود التي تخول القوانين تسجيلها لدى بعض الإدارات والمؤسسات بصفة مؤقتة تسبق عملية التسجيل العقاري على أن يستوفى تأمين الواجبات والمرافق المشتركة والإفراز كاملة بمبلغ يحدده المجلس ويرد هذا المبلغ في حال قام المرخص له بتنفيذ كامل التزاماته.
(ج) عندما يتقدم مالكو نصف العقار أو أكثر بطلب الترخيص بالبناء يجب أن يرفق طلبهم بطلب آخر لإزالة شيوخ هذا العقار تنظر فيه لجنة يؤلفها رئيس الجهة الإدارية برئاسة قاض بسميه وزير العدل وعضوية ممثل عن الجهة الإدارية وممثل عن المصالح العقارية من الفئة الأولى بسميهما الوزير ويخلف العضوان قبل ممارستهما العمل اليمين التالية أمام رئيس اللجنة:
(أقسم بالله العظيم أن أقوم بمهمتي بشرف وأمانة ولا أفشي أسرار المذاكرات).
- تدعو اللجنة المالكيين وفق الإجراءات المبينة في قانون الاستملاك وقضايا الأمور المستعجلة وتكلفهم للاتفاق على طلب الترخيص فيما بينهم فإذا لم يتفقوا يباع العقار بالمزاد العلني بجلسة يدعى إليها الشركاء الذين حضروا الجلسة الأخيرة التي تقرر فيها البيع بالمزاد العلني ويدعى إليها الغير بإحدى الصحف المحلية إن وجدت أو بإحدى صحف العاصمة قبل أسبوعين على الأقل من جلسة المزايدة وتعفى اللجنة من التقيد بالأصول والمواعيد المتبعة أمام المحاكم كما يجوز لها أن تكون محكمة يفوض بالصلح أو بدونه بناء على اتفاق الأطراف.
- تكون قرارات اللجنة مبرمة لا تقبل طريقا من طرق الطعن أو المراجعة ويجري تنفيذها لدى أي من الجهات العامة بكتاب يوجهه رئيس اللجنة إلى الجهة المختصة مرفق بصورة القرار بعد استيفاء الرسم المقرر في قانون الرسوم والتأمينات القضائية لتنفيذ الأحكام البدائية لصالح الجهة الإدارية.
- يترتب على من رسا المزداد عليه أن يتقدم بطلب الترخيص بالبناء مرفقا بالوثائق القانونية كافة والمخططات الفنية اللازمة خلال مدة ستة أشهر من تاريخ رسو المزداد عليه وأن يؤدي الرسوم القانونية خلال شهر من تاريخ تليغه لأدائها تحت طائلة بيع العقار ثانية بالمزاد العلني وحسم ريع قيمته لصالح الجهة الإدارية.

المادة 4

(أ) يجوز للأشخاص المرخص لهم بالبناء وفق أحكام المادة الثالثة من هذا المرسوم التشريعي التعاقد على تملك الأقسام قبل المباشرة بإشادة البناء فعلا أو إنجازه وتسجيله في السجل المؤقت لدى الجهة الإدارية وفق أحكام المادة 5 من هذا المرسوم التشريعي وعليهم في هذه الحالة أن يسلموا الأقسام المتعاقد عليها للمشتريين منفذا فيها على الأقل الأكساءات الأساسية بعد الحصول من الجهة الإدارية على وثيقة تفيد بإنجاز البناء مستكملا الأكساءات الأساسية أو إجازة سكن وفق ما ينص عليه عقد البيع مع تنفيذ جميع الالتزامات المنصوص عليها في هذه المادة.

(ب) تطبق على البيوع الجارية وفق أحكام الفقرة السابقة من هذه المادة الأحكام المتعلقة بملكية الطبقات في القانون المدني مع مراعاة أحكام هذا المرسوم التشريعي.

المادة 5

مع الاحتفاظ بأحكام المادة 125 من قانون ضريبة الدخل رقم 24 لعام 2004 وتعديلاته:

(أ) يفتح سجل مؤقت لدى الجهة الإدارية يسجل فيه ما يلي:

- 1- أسماء طالبي الترخيص مع أوصاف العقار.
 - 2- مصور الأقسام مبينا عليه الرقم الاصطلاحي وحدودها وأوصافها معتمدا من الجهة الإدارية.
 - 3- عقود بيوع الأقسام وكذلك البيوع اللاحقة للبيع الأول.
- (ب) لا يعتد بأي بيع يجري خارج السجل المشار إليه في المادة 4 من هذا المرسوم التشريعي ويعتبر باطلا بطلانا مطلقا ولا يترتب عليه أي أثر قانوني.
- (ج) يعد كل بيع للعقار المرخص أو لأحد أقسامه عن غير طريق السجل احتيالا يعاقب عليه البائع أصيلا أو وكلا بالعقوبة المنصوص عليها في قانون العقوبات.
- (د) يستوفى من المشتري رسم تسجيل بنسبة 0,001 واحد بالألف من قيمة كل بيع يسجل لدى الجهة الإدارية إضافة للرسوم الواجبة للخزينة العامة.
- (هـ) يجب على الجهة الإدارية الطلب إلى الدوائر العقارية عدم نقل ملكية العقار المرخص أو وضع أي إشارة عليه إلا بإشعار لاحق منها.
- (و) يشترط لتنازل المرخص له بالبناء عن العقار أو المقسم للغير موافقة الجهة الإدارية على نقل ملكية العقار في السجل العقاري باسم المشتري ويعتبر المرخص له ومن اشترى العقار المرخص ملتزمين بالتكافل والتضامن بكامل الالتزامات المترتبة على المرخص له تجاه الجهة الإدارية ومشتري الأقسام.

المادة 6

يكون لمشتري القسم على الوجه المبين أعلاه حق مكتسب ولا يجوز لأي كان المساس بهذا الحق أو الحجز عليه إلا في حدود حقوقه المباشرة تجاه المشتري نفسه.

المادة 7

(أ) في حال تأخر البائع عن القيام بالتزاماته الواجبة عليه تجاه المشتري تنفيذا لعقد الشراء أو لأحكام هذا المرسوم التشريعي فعلى الجهة الإدارية تلقائيا أو بناء على طلب المشتري أن تحقق على المالكين المرخص لهم رسما سنويا قدره 0,05 خمسة بالمئة من قيمة الأرض لمدة سنتين وبعد انقضاء هذه المدة تقوم الجهة الإدارية بتنفيذ النواقص على حساب المرخص لهم وتحصيل الكلفة منهم مضافا إليها 15 بالمئة كنفقات إدارية واقتطاعها من التأمينات المودعة لصالح تنفيذها.

(ب) إذا طرأت على البناء نواقص مماثلة لما ورد في الفقرة أ السابقة بعد تسجيل الأقسام بأسماء مالكيها في السجل المؤقت أو السجل العقاري فيطبق على هؤلاء حكم الفقرة المذكورة وتوزع عليهم التكاليف وفقا لتقدير الجهة الإدارية مضافا إليها 15 بالمئة منها كنفقات إدارية.

المادة 8

يترتب على مالكي العرصات المحددة في المادة الثانية من هذا المرسوم التشريعي ما يلي:

(أ) الحصول على رخص بناء كامل المساحة الطابقية التي يسمح نظام البناء بها في المنطقة خلال سنة تبدأ من تاريخ الإعلان بخضوع المنطقة أو العقار لأحكام هذا المرسوم التشريعي.

- ينشر الإعلان بالصاقه في لوحة إعلانات الجهة الإدارية ونشره في إحدى الصحف المحلية إن وجدت وفي إحدى صحف العاصمة.

- يتم تبليغ مالكي العرصات بهذا الإعلان شخصا وفي حال تعذر ذلك يعتبر النشر بالصحف بمثابة التبليغ الشخصي.

(ب) القيام بإشادة كامل المساحة الطابقية التي يسمح لها نظام البناء في المنطقة وإنجاز الأجزاء والمرافق المشتركة بصورة كاملة بما في ذلك الأكساءات الأساسية وفقا لما يلي:

- 1- خلال مدة ثلاث سنوات تلي تاريخ منح الرخصة بالنسبة للأبنية التي لا يزيد عدد طوابقها على الستة.
- 2- يضاف مدة أربعة أشهر عن كل طابق إضافي للأبنية التي يزيد عدد طوابقها على ستة طوابق على ألا تزيد مدة كامل الترخيص على خمس سنوات.

المادة 9

(أ) تكلف العرصات التي لم يستحصل مالكوها على رخص بنائها خلال سنة واحدة من تاريخ الإعلان برسم سنوي قدره 10 بالمئة من قيمة العرصة لمدة أربع سنوات وبانقضاء هذه المدة على المجلس إقرار بيعها بالمزاد العلني.

(ب) يخضع المالكون الذين حصلوا على تراخيص البناء ولم يستكملوا بناء الهيكل والأكساءات الأساسية خلال المدة المحددة بالترخيص وفق المادة 8 من هذا المرسوم التشريعي لرسم سنوي قدره 10 بالمئة من القيمة المقدرة للعرصة لمدة سنتين وبعدها يتم بيعها بالمزاد العلني.

(ج) يخضع المشتري للقسم المستكملة اكساءاته الأساسية وفق العقد المنظم مع المالك البائع لرسم سنوي قدره 10 بالمئة من قيمة القسم في حال تأخره عن إعداد القسم جاهزا للسكن أو الاستعمال فيما أعد له خلال مدة عام واحد من تاريخ استلام القسم وفق العقد المبرم مع المالك المرخص له.

(د) يحقق ويحصل الرسم المذكور في الفقرات /أ/ب/ج/ سنويا وعلى الجهة الإدارية تبليغ أصحاب العلاقة بالرسم سنويا.

المادة 10

يتم تقدير قيمة العرصات بدائيا وتحكيميا في معرض طرح الرسم السنوي المقرر في هذا المرسوم التشريعي ويتم تبليغ القيم لذوي الشأن وقبول الاعتراضات عليها وفق القواعد المقررة في قانون الاستملاك وتعتبر المنطقة العقارية بحكم المنطقة الاستملاكية الواحدة في مجال تشكيل لجان التقدير واختصاصاتها.

المادة 11

تقوم الجهة الإدارية بتحقيق الرسم وجبايته لصالحها وفق نظام التحقق والجباية المعمول به لديها.

المادة 12

على مشتري العرصة وفقاً لأحكام المادة 9 من هذا المرسوم التشريعي بناؤها خلال مهلة ثلاث سنوات معفاة من التكاليف برسم العرصات وللمجلس بعدها إقرار بيع العرصة ويلزم بالبيع بعد انقضاء السنة الثالثة للسنة التي يتم فيها البيع الأول ويستوفى من مالك العرصة الممتنع عن البناء حين بيعها الرسم الذي كان قد أعفي منه إضافة إلى اقتطاع ربع قيمتها لصالح الجهة الإدارية.

المادة 13

تتقاضى الجهة الإدارية في سبيل تنفيذ هذا المرسوم التشريعي عمولة عن العقارات أو حصص العقارات بالمزاد العلني المنصوص عليها بالفقرتين (أ) و (ب) من المادة التاسعة بنسبة واحد بالمئة من بدل المبيع يدفعها المشترون المحكوم لهم بالإضافة إلى نفقات الإعلان.

المادة 14

يعاقب بغرامة لا تقل عن مئة ألف ليرة سورية ولا تزيد على ثلاثمئة ألف ليرة سورية صاحب الترخيص الذي يتأخر عن تنفيذ إنذار الجهة الإدارية دون عذر مشروع عن إنجاز وتسليم القسم المباع من البناء جاهزاً للسكني أو للاستعمال فيما أعد له أو منفذة الأجزاء المشتركة والاكساءات الأساسية في الموعد المتفق عليه ووفقاً لشروط العقد الذي أبرمه مع المشتري أو يمتنع عن نقل ملكية القسم المباع لاسم المشتري لدى السجل المؤقت بعد قيام هذا الأخير بتنفيذ التزاماته العقدية وتحصل الغرامة المنصوص عليها في هذه المادة لصالح الوحدة الإدارية وفق قانون جباية الأموال العامة.

المادة 15

(أ) يجوز للمكلف بالرسوم المنصوص عليها في المادة التاسعة من هذا المرسوم التشريعي خلال ثلاثين يوماً من تبليغه الاعتراض على التكاليف لتأخره في الحصول على الترخيص أو إنجاز البناء لأسباب مبررة ويرفق الاعتراض بتأمين قدره 10 بالمئة من الرسم السنوي.
(ب) تنظر في الاعتراض لجنة تشكل في كل محافظة بقرار من المحافظ برئاسة قاض يسميه وزير العدل وعضوية ممثلين من الفئة الأولى عن كل من مديرية المالية والجهة الإدارية والمصالح العقارية.
(ج) إذا ردت اللجنة الاعتراض يصدر التأمين لصالح الجهة الإدارية وإذا قبلت الاعتراض يعاد التأمين وعليها أن تحدد في قرارها المدة التي أسقطت عنها التكاليف عن المعترض وتضاف عند ذلك مدة الإسقاط إلى المدد المبررة المنصوص عليها في المرسوم التشريعي.
(د) يكون قرار اللجنة في جميع الحالات مبرماً لا يقبل طريفاً من طرق الطعن أو المراجعة.

المادة 16

تطبق أحكام تسجيل بيع الأقسام الواردة في المادة الخامسة من هذا المرسوم التشريعي على الحالات التالية:
(أ) بيوع الأقسام الجارية بعد نفاذ هذا المرسوم التشريعي ولو كانت من عقارات مرخص بنائها قبل نفاذه.
(ب) البيوع الجارية قبل نفاذ هذا المرسوم التشريعي إذا اتفق الطرفان على تسجيلها وفقاً لأحكام المادة المذكورة.

المادة 17

تحدد تعويضات العاملين في اللجان المنصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي بقرار من الوزير وتستثنى هذه التعويضات من السقوف المنصوص عليها في القوانين النافذة وبما لا يتجاوز ضعف الأجر الشهري إذا أنجزوا أعمالهم خلال المهل المحددة لإنجازها.

المادة 18

(أ) يطبق هذا المرسوم التشريعي في مدن مراكز المحافظات والتجمعات العمرانية المرخصة وفق القوانين والأنظمة النافذة.
(ب) يجوز بقرار من مجلس الوزراء تطبيقه في باقي الجهات الإدارية وكذلك الوحدات الإدارية ذات الفعاليات الاقتصادية أو السياحية والأثرية بناء على اقتراح الوزير.

المادة 19

لا تمنح الإشارات المانعة من التصرف التي يجري تسجيلها في السجل العقاري بعد إخضاع العقار لأحكام هذا المرسوم التشريعي أي حق مكتسب لمن يكلفون بالرسم المنصوص عليه فيه كما أنها لا تعفيهم من أي من الالتزامات الواردة فيه سواء شمل تطبيق المرسوم التشريعي عرصاتهم بتاريخ صدوره أم بعده.

المادة 20

ينهى العمل بالقانون 14 لعام 1974 والمعدل بالقانون 59 لعام 1979 اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا المرسوم التشريعي.

المادة 21

يصدر الوزير التعليمات التنفيذية لهذا المرسوم التشريعي.

المادة 22

ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية.
دمشق في /21/10/1431 هجرية الموافق لـ /30/9/2010 ميلادية.

رئيس الجمهورية

بشار الأسد

قرار رقم /105/ ن
التعليمات التنفيذية لمرسوم إعمار العرصات

وزير الإدارة المحلية
بناء على أحكام المرسوم التشريعي رقم / 82 / تاريخ 30/9/2010
يقرر مايلي :

المادة 1

التعريف :
يقصد بالتعابير الواردة في هذا القرار المعاني المبينة جانب كل منها :
- القانون : قانون إعمار العرصات الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /82/ لعام 2010 .
- الوزارة : وزارة الإدارة المحلية .
- الوزير : وزير الإدارة المحلية .
- الجهة الإدارية : الوحدة الإدارية أو البلدية .
- المجلس : المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية أو المجلس البلدي .
- رئيس الجهة الإدارية : رئيس المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية أو رئيس البلدية.
- التجمعات العمرانية : التجمعات العمرانية بأشكالها كافة (جمعيات - مناطق تطوير - تجمعات جديدة) داخل المخططات التنظيمية أو خارجها المحدثة أو التي تحدث وفق القوانين والأنظمة الخاصة بها .
- العرصة : كل أرض معدة للبناء أو ما هو في حكمها غير جارية بملكية الجهات العامة أو جهات القطاع العام أو الجمعيات الخيرية وتقع ضمن المخططات التنظيمية في الجهات الإدارية والمنصوص عنها في المادة /2/ من المرسوم التشريعي رقم /82/ لعام 2010 .
- المقسم : هو قطعة الأرض التي تنتج عن تقسيم العقارات وفق أحكام القانون رقم /9/ لعام 1974 وتعديلاته أو الاستملاك لغاية السكن الشعبي وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم /20/ لعام 1983 أو القانون رقم 60 لعام 1979 المعدل بالقانون /26/ لعام 2000 .
- القسم : الطابق أو الشقة أو كل جزء من البناء يمكن التعاقد عليه بشكل مستقل أياً كانت صفة استعماله / سكني - تجاري - مهني ... / .
- الإكساءات الأساسية : الإكساءات الخاصة بواجهة البناء والأقسام والأجزاء والمرافق المشتركة داخل كتلة البناء وخارجها وفي محيط العقار بما يشمل إكساء الواجهات الأساسية متضمناً الإكساءات الحجرية أو الأخرى المتنوعة والأباجورات وإكساءات بيت الدرج بما فيها أبواب الشقق وكافة المرافق المشتركة /السطح -محيط المبنى / مع التوصية الخاصة به . وكل مايلزم كامل البناء أو القسم عدا الدهان والديكور والبياضات (التجهيزات الصحية) والمنجور الداخلي .

المادة 2

يطبق القانون في مدن مراكز المحافظات على العرصات وهي :
1- العرصات الواقعة داخل المخططات التنظيمية :
أ - المقاسم الناتجة عن تطبيق قانون تقسيم وتنظيم وعمران المدن رقم 9 لعام 1974 وتعديلاته.
ب- المقاسم الناتجة عن تطبيق قانون الاستملاك لصالح السكن ومناطق التوسع العمراني المستملكة والمخصصة وفق أحكام القانون 60 لعام 1979 المعدل بالقانون 26 لعام 2000 .
ج- المقاسم والعقارات الأخرى الواقعة ضمن المخطط التنظيمي العام ولها مخطط تنظيمي تفصيلي في مناطق العمران السكنية والتجارية والخدمية والسياحية والصناعية ومناطق الحرف والمعدة للبناء وفق الأنظمة النافذة .
د- أجزاء العقارات التي تتوفر فيها الشروط الواردة في الفقرات السابقة إذا كان نظام البناء يسمح بجعلها عقارات مستقلة قابلة للبناء بنفس الشروط المطبقة على العقارات الأصلية .
هـ- المقاسم والعقارات المبنية كلياً أو جزئياً ويحصل مالكوها على رخصة هدم بهدف إعادة البناء.
و- العقارات المبنية ولم يستكمل بناء كامل المساحة الطابقية المنصوص عليها في نظام ضابطة البناء المصدق .
ي- عقارات الوقف الذري أو الملك القابلة للتداول والتصرف الملحوظ عليها حقوق وافية لدى كافة الطوائف.
2- التجمعات العمرانية المرخصة وفق القوانين والأنظمة النافذة الواقعة داخل وخارج المخططات التنظيمية :
أ- المقاسم والعقارات الواقعة ضمن منطقة التطوير العقاري العائدة للقطاع الخاص والمشارك المشملة بأحكام القانون رقم /15/ لعام 2008 .
ب- المقاسم والعقارات الواقعة ضمن منطقة التجمعات العمرانية الجديدة المرخصة وفق أحكام القرار /16/م.و لعام 2007 .
ج- المجتمعات العمرانية العائدة للجمعيات التعاونية السكنية والجمعيات التعاونية للسكن والاصطياف المرخصة خارج المخططات التنظيمية للجهة الإدارية.
3- يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير تطبيق أحكام القانون في باقي الجهات الإدارية وكذلك الوحدات ذات الفعاليات الاقتصادية أو السياحية أو الأثرية .

المادة 3

خضوع المنطقة أو العقار أو المقسم لأحكام القانون:
يضع المجلس خلال الشهر الأول من كل عام خطة سنوية للمناطق التي يرغب بإخضاعها لهذا القانون لكل عام وذلك حسب الأولويات ويتم الإعلان عنها من رئيس المجلس بعد التأكد من وصلها بطريق عامة ترابية أو معبدة وشبكة المياه والصرف الصحي والكهرباء و إلى حدود التجمع العمراني المحددة بالفقرة /2/ من المادة /2/ من هذه التعليمات داخل أو خارج المخططات التنظيمية.
1- يتم الإعلان عن خضوع المنطقة أو العقار لأحكام هذا القانون في لوحة إعلانات الوحدة الإدارية ونشره في إحدى الصحف المحلية إن وجدت وفي إحدى صحف العاصمة .
2- يبلغ مالكو العرصات بهذا الإعلان وفق الإجراءات المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية وفي حال تعذر التبليغ الشخصي وتوثيقه من شرطة الوحدة الإدارية والمختار، ويعتبر النشر في الصحف بمثابة التبليغ الشخصي .
3- تطلب الجهة الإدارية من مديرية المصالح العقارية أو الجهات العامة الأخرى المسجلة لديها العقارات المعلن عنها لوضع إشارة خضوعها لأحكام المرسوم التشريعي 82 لعام 2010.
4- توافي الوزارة خلال الشهر الثاني من كل عام بنسخة عن خطة المجلس للمناطق التي أقرها المجلس مرفقة بمخططات تنظيمية موضح عليها هذه المناطق .

المادة 4

شروط الترخيص بالبناء :

- 1- على مالك العرصة الخاصة لأحكام القانون وتم الإعلان عنها ، الحصول على رخص بناء كامل المساحة الطابقية التي يسمح بها نظام البناء النافذ للمنطقة خلال سنة واحدة تبدأ من تاريخ الإعلان .
- 2- يشترط لمنح الترخيص بالبناء أن تكون الصحيفة العقارية للمقاسم والعقارات المطلوب ترخيصها خالية من الإشارات المانعة من التصرف وتعد من الإشارات المانعة من التصرف المثبتة قبل صدور المرسوم التشريعي /82/ لعام 2010 ما يلي :
 - أ- إشارة حجز الاحتياطي أو التنفيذي أو الإداري في حال النزاع على ملكية عين العقار أو أية حقوق عينية أخرى .
 - ب- إشارة الرهن العقاري ما لم يحصل على موافقة صاحب الإشارة .
 - ج- إشارة حق الانتفاع ما لم يقدم طلب الترخيص من مالكي الرقبة ومالكي المنفعة معاً .
 - د- إشارة القيد المؤقت المنصوص عليه في المادة 26 وما يليها من القرار رقم 188/ل.ر لعام 1926 وتعديلاته المتضمن قانون السجل العقاري عندما يكون هذا القيد مانعاً من التصرف .
 - هـ- الحقوق الوقفية الخاصة للاستبدال الجبري ما لم يتم استبدالها وفق القوانين والأنظمة النافذة .
- 3- يجوز الترخيص بالبناء عند وجود إشارة حجز احتياطي أو تنفيذي أو إداري تتضمن مطالبة مالية لأن ذلك يحقق زيادة في الضمانة التي يوفرها العقار لمن وضعت الإشارة لمصلحته في استيفاء حقه .
- 4- يمنح الترخيص بالبناء للمالك العقاري أو المقسم وفق قيود السجل العقاري أو القيود التي تخول القوانين تسجيلها لدى بعض الإدارات والمؤسسات بصفة مؤقتة (كالمؤسسة العامة للإسكان - الجهات الإدارية - الجهات العامة التي تسمح لها أنظمتها بالتملك والبناء والبيع) تسبق عملية التسجيل العقاري ، ويستوفى من طالب الترخيص تأمين الواجبات والمرافق المشتركة كاملة والإفراز بمبلغ يحدده المجلس ويرد هذا المبلغ في حال قيام المرخص له بتنفيذ كامل التزاماته .
- 5- إذا كان المقسم المطلوب ترخيصه ناتجاً عن منطقة تنظيمية أو استملاكية لم يتم بعد تسجيلها في السجل العقاري فيجب أن تكون الحصص أو العقارات الأصلية التي نتج عنها هذا المقسم خالية من موانع التصرف المشار إليها في البند 1/ السابق.
- 6- بعد استكمال إجراءات ووثائق الترخيص يتم إصدار الرخصة استناداً إلى صورة حديثة عن القيد العقاري أو وثيقة إثبات ملكية صادرة عن إحدى الجهات العامة التي تسمح أنظمتها بفتح سجلات إثبات ملكية كالمؤسسة العامة للإسكان - الوحدات الإدارية والبلديات لم يمض على إعدادها أكثر من ثلاثة أيام للتأكد من خلو صحيفة العقار من الإشارات المانعة من الترخيص بالبناء.
- 7- أ - يجب أن تكون المصورات المرفقة بطلب رخصة البناء موضحة حدود وأقسام البناء وتوابعها التي يسمح بها نظام البناء ، ومبيناً عليها الرقم الإصطلاحي لكل منها ابتداء من المراتب فالأقوية فالطوابق صعوداً دون السطح الأخير الذي يبقى مع المراتب وأقوية الخدمات والملجأ ملكية مشتركة .
ب- يمنح الترخيص للمالك بعد تسديده رسم البناء ودفع تأمين على حساب تكاليف تصحيح أوصاف وإفراز العقار أو المقسم، ويقدر هذا التأمين من قبل الجهة الإدارية ويوضع في صندوقها.
ج- توجه الجهة الإدارية فور صدور رخصة البناء كتاباً إلى الجهة المختصة أو المؤسسة العامة للإسكان (حسب الحال) لتعلمها فيه عن رقم العقار أو المقسم المرخص ومنطقته العقارية مع طلب التوقف عن إجراء المعاملات عليه لديها إلا بإشعار لاحق من الجهة الإدارية.
- 8- على طالب الترخيص تقديم تصريح يحدد فيه عنوانه ومكان إقامته في الجهة الإدارية لإبلاغه كل ما ترغب الجهة الإدارية بإبلاغه وعليه إعلامها بأي تعديل عليه .

المادة 5

الشيوع في معرض الترخيص بالبناء

يراعى في تطبيق أحكام الفقرة ج/ من المادة 3/ من القانون الآتي :

- 1- يرقق طالبو الترخيص بالبناء من مالكي نصف أسهم أو أكثر للعقار أو العقارات المطلوب الترخيص عليها طلباً آخر لإزالة شيوع هذا العقار.
- 2- تنظر بطلب إزالة الشيوع لجنة يؤلفها رئيس الجهة الإدارية برئاسة قاض يسميه وزير العدل وعضوية ممثل عن الجهة الإدارية وممثل عن المصالح العقارية من الفئة الأولى يسميهما الوزير.
- 3- يحلف عضوا اللجنة اليمين القانونية أمام رئيسها.
- 4- تحيل الجهة الإدارية طلب الترخيص المرفق بطلب إزالة الشيوع إلى اللجنة خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم الطلب، ويتضمن طلب إزالة الشيوع الموطن المختار لكل من طالب الترخيص ومكان إقامة بقية الشركاء.
- 5- على رئيس اللجنة عند ورود طلب إزالة الشيوع أن يعلم الدوائر العقارية وخلال أسبوع من تاريخ ورود الطلب بإزالة الشيوع من الجهة الإدارية لوضع إشارة البيع بالمزاد العلني، وأن يكلف طالبو الترخيص دفع السلفة التي تقدرها اللجنة على حساب النفقات.
- 6- تدعو اللجنة وفقاً لأحكام الفقرة 1/ من المادة 17/ من المرسوم التشريعي رقم 20/ تاريخ 24/8/1983 وخلال أسبوع من تاريخ ورود طلب إزالة الشيوع جميع الشركاء في العقار أو المقسم للاتفاق على طلب الترخيص فيما بينهم.
- 7- تنظم اللجنة محضراً فيما استقر عليه رأي الشركاء، فإن أجمعوا على طلب الترخيص يوحد المحضر مع هذا الطلب وتستكمل بقية وثائق الترخيص على أن لا تتجاوز مدة تنظيم المحضر وما تم الاتفاق عليه خمسة أيام من تاريخ عقد جلسة الاتفاق وفق البند 6 / السابق
- 8- إذا عهد جميع الشركاء إلى اللجنة بغض النزاع عن طريق التحكيم عرضت اللجنة الصلح عليهم، وإلا أصدرت قراراً فوراً في الموضوع غير قابل لأي طريق من طرق الطعن أو المراجعة.
- 9- في حال تعذر الاتفاق تصدر اللجنة قراراً فوراً ببيع العقار أو المقسم بالمزاد العلني تحدد فيه تاريخ ومكان البيع ويدعى لحضور الجلسة الشركاء الذين حضروا الجلسة الأخيرة كما يدعى إليها الغير بالإعلان في إحدى الصحف المحلية إن وجدت أو بإحدى صحف العاصمة قبل أسبوعين على الأقل من جلسة المزايدة.
- 10- تتولى اللجنة إجراءات البيع بالمزاد العلني وفق أحكام المادة 6/ التالية ويكلف محاسب الجهة الإدارية حضور جلساتها لتولي الأمور المالية.

المادة 6

إجراءات البيع بالمزاد العلني:

- 1- تقدر اللجنة المنصوص عنها في البند 2/ من المادة 5/ السابقة القيمة الدنيا للعقار أو المقسم المراد طرحه بالمزايدة في ضوء موقعه ومساحته وأوصافه ووجائبه وجميع الاعتبارات الأخرى التي تؤثر في قيمته .
- 2- ينشر رئيس اللجنة الدعوة للمزايدة في صحيفة محلية إن وجدت وفي إحدى صحف العاصمة، وتلصق نسخة منها في لوحة إعلانات الجهة الإدارية وفي منطقة العقار أو المقسم وتعتبر هذه الدعوة عامة للشركاء والغير .
- 3- يجب أن لا تقل المهلة بين تاريخ نشر الإعلان ويوم إجراء المزايدة عن خمسة عشر يوماً، ولا يدخل في هذه المهلة يوماً نشر الإعلان وإجراء المزايدة.
- 4- على من يرغب الاشتراك بالمزايدة أن يتقدم إلى اللجنة بطلب يتضمن موطنه المختار والسعر الذي يرغب أن يبدأ المزايدة على أساسه على أن لا يقل عن القيمة الدنيا المقدرة ، ويرفق بالطلب التأمين المحدد من قبل اللجنة على أن لا يقل عن عشرة بالمائة من القيمة الدنيا المقدرة ، ويقبل هذا التأمين بأحد الشكلين التاليين :
- أ- أموال نقدية تدفع إلى صندوق الجهة الإدارية أو إلى المحاسب الحاضر جلسة المزايدة
- ب- شيك مسحوب على أحد المصارف المعترف بها من قبل الدولة لأمر رئيس اللجنة مؤشراً عليه بالقبول.

- 5- آ- تجتمع اللجنة في الموعد والمكان المحددين في الإعلان وتباشر عملها في جلسة علنية بالمناداة وبحضور المزايدين ، تسجل الأسعار المعروضة على قائمة المزايمة من قبل العضو الممثل للجهة الإدارية ، يوقع المزايد أو وكيله القانوني إلى جانبها في الحال ، ويجب أن لا تقل كل زيادة معروضة عن 1% / من العرض السابق .
- ب- في حال عدم تقديم المزايدين بعرض أعلى من القيمة الدنيا المقدرة من اللجنة يعاد الإعلان عن البيع خلال شهر وفق الإجراءات السابقة وعلى من أحيل إليه البيع إتمام معاملة التسجيل في السجل العقاري خلال شهر على الأكثر من تاريخ الإحالة.
- 6- يؤازر اللجنة كاتب ضبط ولها أن تستعين بمن تراهم مناسبين من الخبراء.
- 7- تنظم اللجنة محضراً بوقائع المزايمة ونتيجتها وتعيد التأمينات إلى المزايدين باستثناء من أحيل عليه بيع العقار أو المقسم إحالة أولى أو قطعية .
- 8- آ- على من رسا عليه المزاد أن يؤدي باقي الثمن خلال عشرة أيام من تاريخ الإحالة تحت طائلة بيع العقار أو المقسم على حسابه بالمزاد العلني وفق الإجراءات السابقة وملاحقته بفرق القيمة في حالة وجودها وفق نظام التحقق والحماية المعمول به لدى الجهة الإدارية ، وعلى أن تؤول الزيادة إلى المالكين في حال وجودها .
- ب- أن يتقدم بطلب الترخيص بالبناء مرفقاً بكافة الوثائق القانونية والمخططات الفنية اللازمة خلال مدة ستة أشهر من تاريخ قرار الإحالة وأن يؤدي الرسوم القانونية خلال شهر من تاريخ تبليغه لأدائها تحت طائلة بيع العقار ثانية بالمزاد العلني وحسم ربع قيمته لصالح الجهة الإدارية.
- 9- يكون قرار الإحالة سنداً للملكية من جرت الإحالة لاسمه ، وتنتقل الحقوق المسجلة على صحيفة العقار أو المقسم إلى البديل .
- 10- يفتح لدى الجهة الإدارية حساب أمانات خاص تودع فيه الأموال المتعلقة بإجراءات إزالة الشيوخ والبيع بالمزاد العلني .
- 11- تصرف بدلات العقارات أو المقاسم المباعة بالمزاد العلني إلى أصحاب الاستحقاق بناء على إشعار من أمين السجل العقاري أو المؤسسة العامة للإسكان أو الجهة العامة المعنية .
- 12- تتقاضى الجهة الإدارية عمولة عن العقارات أو حصص العقارات التي تباع بالمزاد العلني بنسبة 1% واحد بالمائة من بدل المبيع يدفعها المشتري .
- 13- تكلف لجنة إزالة الشيوخ بإجراءات البيع المنصوص عليها في الفقرتين أ و ب من المادة 9 من المرسوم التشريعي 82 لعام 2010 .

المادة 7

قرارات لجنة إزالة الشيوخ :

- 1- تعفى اللجنة من التقيد بالأصول والمواعيد المتبعة أمام المحاكم كما يجوز لها أن تكون محكمةً يفوض بالصلح أو بدونه بناء على اتفاق الأطراف .
- 2- تكون قرارات اللجنة مبرمة لا تقبل طريفاً من طرق الطعن أو المراجعة ويجري تنفيذها لدى أي من الجهات العامة بكتاب يوجهه رئيس اللجنة إلى الجهة المختصة مرفقاً بصورة القرار بعد استيفاء الرسم المقرر في قانون الرسوم والتأمينات القضائية لتنفيذ الأحكام البدائية لصالح الجهة الإدارية .

المادة 8

شروط بيع أقسام البناء :

- 1- يجوز للمالكين المرخص لهم بالبناء وفق أحكام هذا القانون ، التعاقد على بيع أقسام البناء قبل المباشرة بالبناء فعلاً أو إنجازه وذلك بعد حصولهم على رخصة البناء أصولاً ووفق المصورات المصدقة في إضارة رخصة البناء وأرقام الأقسام في البناء وتسجيل هذه البيوع في السجل المؤقت وفق أحكام المادة 5/ من القانون والمادة 8/ من هذه التعليمات التنفيذية ، على أن يسلموا الأقسام المتعاقد عليها إلى المشتريين جاهزة للسكن فيما أعدت له أو منفذاً فيها على الأقل الإكساءات الأساسية وفق ما تنص عليه عقود البيع المنظمة بين المالك المرخص له والشاري.
- 2- تعد من الإكساءات الأساسية :
- أ- إكساء البناء من الخارج كاملاً
- ب- تنفيذ المداخل والأدراج والمصاعد إن وجدت والأجزاء والأقسام المشتركة داخل كتلة البناء وخارجها وإكساءها
- ج- تنفيذ التصوينة وفق نظام البناء وإنارتها .
- د- تنفيذ الشبك المعدني والمنجور الخارجي للنوافذ والشرفات الخارجية لكل قسم وبشكل موحد للأقسام كافة
- هـ- تأمين شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء والهاتف للمقسم ولكل قسم .
- و- تنفيذ الجزء الأساسي من الإكساء الداخلي (التمديدات الداخلية - كشوف الأبواب الداخلية - البلاط- الطينة النهائية - الباب الخارجي)
- ز- تنفيذ العزل الحراري وفق المتطلبات التصميمية الواردة في كود العزل الحراري للابنية في الجمهورية العربية السورية .
- ح- تركيب تجهيزات وتمديدات شبكة الطاقة الشمسية ولاقط هوائي مركزي
- ط- تنفيذ الملاجئ والأقبية والمرائب وعزل السطح الأخير مائياً وحرارياً .
- 3- يتوجب على المرخص له الحصول على إجازة سكن لكافة الأقسام أو وثيقة تفيد بإنجاز البناء مستكماً بالإكساءات الأساسية إضافة إلى ما تنص عليه عقود بيع الأقسام ضمن المدة المحددة في رخصة البناء وعلى المشتري الأقسام الحصول على إجازة السكن أو وثيقة استكمال الإكساء خلال عام من تاريخ استلام القسم وفي حال عدم الإنجاز أو استكمال الإكساء يخضع لغرامة 10% عشرة بالمائة من قيمة القسم ويتم تحديد القيمة بقرار يصدر عن المجلس براعى فيه الموقع ومنهاج الوجائب وصفة الاستعمال .
- 4- تطبق على البيوع الجارية وفق أحكام هذه المادة الأحكام المتعلقة بملكية الطبقات في القانون المدني مع مراعاة أحكام هذا القانون .

المادة 9

السجل المؤقت وكيفية التسجيل فيه :

تحيل الجهة الإدارية فور إصدار رخصة البناء صورة مصدقة عن كل من الرخصة والاستمارة الفنية ومصورات الأقسام وبيان قيد عقاري للعقار أو المقسم المرخص إلى أمين السجل المؤقت الذي يخضع لهذا العقار أو المقسم إضارة تحفظ فيها هذه الوثائق وجميع العقود التي تجري على أقسامه ، كما يفتح له سجلاً مؤقتاً وفق النموذج رقم 1/ المرافق يضم عدداً من الأوراق يعادل عدد هذه الأقسام .

المادة 10

- 1- يفتح أمين السجل المؤقت صحيفة لكل قسم من أقسام العقار أو المقسم المرخص تدون في كل منها أسماء المالكين المرخص لهم وحصصهم والحقوق والإشارات المدونة في الصحيفة العقارية ورقم الرخصة وتاريخها وأوصاف كل قسم .
- 2- تسلم الصورة الخاصة من رخصة البناء لطالب الترخيص بما في ذلك الجمعيات التعاونية السكنية بعد تسجيل الرخصة في السجل المؤقت .

المادة 11

يمنع المرخص له بالبناء من بيع أي قسم من أقسام البناء المرخص ، دونت في صحيفته إحدى الإشارات التالية وإلى أن يزيل هذه الإشارات:

أ- إشارة الحجز الاحتياطي أو التنفيذي أو الإداري قبل إصدار رخصة البناء على العقار توثيقاً لمطالبة مالية.

ب- إشارة الحجز الاحتياطي أو التنفيذي أو الإداري الموضوعية بعد إصدار الرخصة على صحيفة العقار توثيقاً لمطالبة مالية طارئة بعد الترخيص .

ج- الإشارات المانعة من التصرف الوارد ذكرها في الفقرة 2 من المادة 4 من هذه التعليمات الموضوعية على صحائف أقسام البناء في السجل المؤقت

- بعد إصدار الرخصة .
د- الإشارات التي تمس حقوق المشتريين .
هـ- التأمين لدى المصرف العقاري والمصارف الأخرى المرخصة أصلاً أما التأمين العادي فيجوز نقل الملكية بموافقة الفريقين المتعاقدين.
و- إشارة التكليف بمقابل التحسين المكتسب الدرجة القطعية .

المادة 12

يجري تسجيل البيوع في السجل المؤقت بناء على تصريحات المتعاقدين أو ممثليهم القانونيين

المادة 13

يقدم طلب التسجيل إلى معاون أمين السجل المؤقت على ثلاث نسخ وفق النموذج رقم 2/ المرافق لهذا القرار ، ويجب أن يتضمن طلب التسجيل رقم العقار أو المقسم ورقم القسم المراد بيعه والهوية الكاملة للفرقاء المتعاقدين وموطنهم ومقدار الثمن والشروط الخاصة ، كما ترفق بطلب التسجيل صورة مصدقة عن قيد العقار أو المقسم ، وعند اللزوم صورة مصدقة عن الوكالات والوثائق الأخرى المؤيدة للطلب ولاسيما قرار الترخيص بالنسبة للأجنبي .

المادة 14

يدقق المعاون في قيود السجل المؤقت للتأكد من عدم وجود مانع من سماع العقد ويتحقق من قانونيته، ثم ينظم إرسالية بالرسوم المترتبة لصالح الجهة الإدارية والرسوم المتوجبة لصالح الخزينة العامة ويربط الإيصال المالي المشعر بالدفع في إضارة العقد كما يتحقق من لصق الطوابع المالية المترتبة على النسخة الأصلية من العقد .

المادة 15

على المعاون أن يتحقق على مسؤوليته من هوية المتعاقدين وفق أحكام قانون الكتّاب بالعدل وأن يدون ذلك في ذيل العقد دون حضور شهود ثم يجري توقيع العقد بحضوره من قبل المتعاقدين بعد تفهيمهم مضمونه وإطلاعهم على الإشارات الموضوعية على صحيفة العقار ثم يصادق المعاون على العقد في المكان المخصص له .

المادة 16

يمسك المعاون سجلاً يومياً وفق النموذج رقم 3/ المرافق المستعمل لدى الدوائر العقارية يدون فيه العقود المؤقتة من قبله بالتسلسل ، وتطبق بشأن هذا السجل القواعد المنصوص عليها في قانون السجل العقاري، وعلى أن يجري تصديق وترقيم صحائف هذا السجل من قبل أمين السجل المؤقت.

المادة 17

يدقق أمين السجل المؤقت أو من ينوب عنه إضارة العقد ويتحقق من قانونيته وصحة مستنداته من حيث شكلها ومضمونها ثم يقرر تسجيله في السجل المؤقت .

المادة 18

تجري أعمال التسجيل والترقيين في السجل المؤقت وفق الأصول المنصوص عليها في قانون السجل العقاري .

المادة 19

- 1- تنفذ الأحكام والحجوز القضائية والإدارية والإشارات المتعلقة بالعقارات المرخصة وأقسامها بالمباعة بتسجيلها في السجل المؤقت ، بناء على عقد خاضع للرسوم التي تخضع لها العقود العقارية المماثلة ينظم على لسان معاون أمين السجل المؤقت .
- 2- تنفذ المعاملات العقارية والحجوز والأحكام الصادرة بشأن العقارات الأصلية في منطقة التنظيم التي بيعت كلاً أو جزءاً بالمزاد العلني بتسجيلها على صحائفها العقارية الأصلية في السجل العقاري.

المادة 20

ينظم فهرس هجائي بأسماء المالكين وآخر بأرقام العقارات وكذلك فهرس هجائي بأسماء الممنوعين من التصرف ورقياً ورقمياً .

المادة 21

يحلف أمين السجل المؤقت ومعاونوه أمام رئيس الجهة الإدارية اليمين المنصوص عليها في قانون الكتاب بالعدل وينظم بذلك محضراً يحفظ في إضارة الموظف الذاتية .

المادة 22

- 1- يتم إفراز وتصحيح أوصاف العقار أو المقسم أو القسم المرخص في السجل العقاري بناء على طلب المرخص له أو أحد المشتريين أو الجهة الإدارية .
- 2- يحيل أمين السجل المؤقت الطلب مع مصورات أقسام البناء إلى أمين السجل العقاري لتنظيم مشروع الإفراز وتصحيح الأوصاف بموجبها .
- 3- عند تنفيذ الإفراز في السجل العقاري ، يطلب مدير السجل العقاري موافاته بالسجل المؤقت الخاص بالعقار أو المقسم أو القسم وجميع الوثائق المتعلقة به .
- 4- يقوم مدير السجل العقاري بنقل المقسم أو القسم لاسم المشتري الأخير في قيود السجل العقاري مع جميع الإشارات المدونة في السجل المؤقت ويرقن حكماً إشارة توقيف المعاملات ويوقف إعطاء سند التمليك للمشتري ما لم يتم بدفع جميع الالتزامات المترتبة على المقسم أو القسم الذي اشتراه .

المادة 23

على الجهة الإدارية تنفيذاً لأحكام المادة 20 السابقة وفي حال عدم طلب المرخص لهم أو أحد المشتريين إفراز وتصحيح أوصاف العقار أو المقسم أو القسم الطلب من مديرية المصالح العقارية في المحافظة وخلال فترة أقصاها سنة واحدة من تاريخ منح إجازة السكن لكامل الأقسام واستكمال الإفراز وتصحيح الأوصاف على نفقة المرخص له أو مشتري الأقسام وفق ما نصت عليه عقود الشراء والجهة المسؤولة عن تصحيح الأوصاف والإفراز وتستوفى الرسوم من التأمينات المودعة لدى الجهة الإدارية وجباية ما يزيد عنها من المذكورين وفق أحكام جباية الأموال العامة وتدوين ذلك على الصحائف العقارية لكل قسم .

المادة 24

- 1- لا يعتد بأي بيع يجري خارج السجل المؤقت ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً وذلك مع عدم الإخلال بتطبيق أحكام القانون المدني .
- 2- يعد كل بيع للعقار المرخص أو لأحد أقسامه عن غير طريق السجل المؤقت احتيالياً يعاقب عليه البائع أصيلاً أو وكيلاً بالعقوبة المنصوص عليها في قانون العقوبات .
- 3- يستوفى من المشتري رسم تسجيل بنسبة / 0.001 / واحد بالألف عن كل بيع يسجل لدى الجهة الإدارية على أن لا يقل عن ألف ليرة سورية إضافة للرسوم المتوجبة للخزينة العامة.

المادة 25

- 1- يجب على الجهة الإدارية الطلب إلى الدوائر العقارية عدم نقل ملكية العقار المرخص أو وضع أي إشارة عليه إلا بإشعار لاحق منها .
- 2- يشترط لتنازل المرخص له بالبناء عن العقار أو المقسم للغير موافقة الجهة الإدارية على نقل الملكية في السجل العقاري باسم المشتري ويعتبر المرخص له ومن اشترى العقار المرخص ملتزمين بالتكافل والتضامن بكامل الالتزامات المترتبة على المرخص له تجاه الجهة الإدارية ومشتري الأقسام.

المادة 26

- 1- يجوز للمكلف بالرسوم المنصوص عنها في المادة التاسعة من القانون خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه الرسم الاعتراض على التكاليف ويرفق باعتراضه الوثائق المؤيدة لاعتراضه مع إيصال مالي قدره 10% من الرسم السنوي يدفع في حساب الأمانات في الجهة الإدارية .
- 2- تنظر في الاعتراض لجنة تشكل بقرار من المحافظ برئاسة قاض يسميه وزير العدل وعضوية ممثلين عن كل من وزارة المالية والجهة الإدارية والمصالح العقارية من الفئة الأولى ومن ذوي الخبرة والاختصاص يسميهم رؤساء الجهات المعنية وعلى اللجنة البت بالاعتراض خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسجيل الاعتراض ويرجح صوت الرئيس في حال تساوي الأصوات .
- 3- إذا ردت اللجنة الاعتراض الصادر التأمين لصالح الجهة الإدارية ويعتبر من إيراداتها وإذا تم قبول الاعتراض يعاد التأمين وعلى اللجنة أن تحدد بقرارها المدة التي أسقطت عنها التكاليف حيث تضاف مدة الإسقاط إلى المدة المبررة المنصوص عليها في القانون .
- 4- يكون قرار اللجنة في جميع الحالات مبرماً .

المادة 27

تراعى أحكام القانون 60 لعام 1979 المعدل بالقانون 26 لعام 2000 في نسبة الرسوم المنصوص عليها في المادة /9/ من المرسوم التشريعي / 82 / لعام 2010 على المقاسم الناتجة والمخصصة بموجبها .

المادة 28

ينهى العمل بالقرار التنظيمي رقم /840/ لعام 1985

المادة 29

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية .
دمشق في 14/12/2010

وزير الإدارة المحلية
الدكتور المهندس تامر الحجة



نسخة للطباعة