**المرسوم التشريعي رقم 36 لعام 2014 القاضي بتعديل الفقرة /و/ من المادة 35 من المرسوم التشريعي رقم 99 لعام 2011 الخاص بالتعاون السكني.**

**وفيما يلي نص المرسوم التشريعي..**

**المرسوم التشريعي رقم 36**

**رئيس الجمهورية**

**بناء على أحكام الدستور**

**يرسم ما يلي:**

**مادة (1)**

**تعدل الفقرة /و/ من المادة 35 من المرسوم التشريعي رقم 99 لعام 2011 الخاص بالتعاون السكني لتصبح كما يلي:**

**/و/.. 1- يحق للمستفيد بعد استلامه للمسكن التنازل عنه أمام الجمعية شريطة تعهد المتنازل له بتسديد ما يظهر من التزامات مالية على المسكن أما إذا كان التنازل قبل استلام المسكن فيعتبر المتنازل المخصص أو المكتتب مستفيدا بمسكن سواء تم التنازل أمام الجمعية أو بموجب حكم قضائي مبرم أو بأي طريقة أخرى ولا يعتبر المتنازل له مستفيدا.**

**2- يتم تثبيت التنازل بعد تسديد كامل الالتزامات المالية المترتبة على المتنازل أو المسكن للدوائر المالية والجمعية وبعد موافقة الجهة المقرضة وتسديد ما يترتب على واقعة التنازل من رسوم التسجيل العقاري وفقا لأحكام القانون رقم 429 لعام 1948 وتعديلاته.**

**3- تستوفي الجمعية لقاء تثبيت التنازل مبلغا وقدره واحد بالمئة من المدفوعات أو الكلفة التقديرية أو النهائية للوحدة السكنية وغير السكنية حسب قيود الجمعية بتاريخ تقديم الطلب وعلى ألا يقل هذا المبلغ عن خمسة وعشرين ألف ليرة سورية يسدد منه 80 بالمئة لمصلحة خزينة الدولة ويوزع الباقي بين جهات قطاع التعاون السكني وفقا لأحكام النظام المالي لهذه الجهات.**

**4- يتم تسجيل المسكن في السجل العقاري باسم المالك الأخير حسب قيود الجمعية.**

**مادة (2)**

**يصدر وزير الاسكان والتنمية العمرانية القرارات والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم التشريعي.**

**مادة(3)**

**ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية.**

**دمشق في 23-10-1435 هجري الموافق لـ 19-8-2014 ميلادي.**

**رئيس الجمهورية**

**بشار الأسد**

**كما أصدر الرئيس الأسد المرسوم التشريعي رقم 37 لعام 2014 حول بيع أو تخصيص مساكن الجهات العامة الشعبية أو الاجتماعية للمواطنين وشروط التنازل عنها وبيعها.**

**وفيما يلي نص المرسوم التشريعي:**

**المرسوم التشريعي رقم 37**

**رئيس الجمهورية**

**بناء على أحكام الدستور**

**يرسم مايلي:**

**مادة (1)**

**يقصد بالتعابير الاتية في معرض تطبيق هذا المرسوم التشريعي الآتي:**

**المسكن الشعبي.. المسكن الذي تشيده الجهات العامة وفق المساحات والمواصفات المعمول بها لديها وتقوم بتخصيصه أو بيعه للمواطنين بطريقة ميسرة.**

**المسكن الاجتماعي.. المسكن منخفض أو متوسط التكاليف المبني بشكل كامل أو جزئي والذي تشيده الجهات العامة وفق المساحات والمواصفات المعمول بها لديها وتقوم بتخصيصه أو بيعه للمواطنين بطريقة ميسرة.**

**المكتتب.. كل شخص طبيعي تنطبق عليه الشروط المحددة للاستفادة من المساكن الشعبية أو الاجتماعية تم قبول طلبه وفق عملية اكتتاب على هذه المساكن.**

**المخصص.. الشخص الطبيعي أو الاعتباري منذ تاريخ تخصيصه بمسكن شعبي أو اجتماعي ولغاية إبرامه العقد الخاص به.**

**المستفيد.. الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي أبرم عقدا لشراء مسكن شعبي أو اجتماعي.**

**مادة (2)**

**يتم بيع أو تخصيص مساكن الجهات العامة الشعبية أو الاجتماعية للمواطنين وفق الأنظمة النافذة على ألا يكون المواطن قد اشترى أو خصص بمسكن أو بمقسم سكني من أي من هذه الجهات أو استفاد من مسكن من الجمعيات التعاونية السكنية.**

**مادة (3)**

**للمكتتب على مسكن أو المخصص بمسكن شعبي أو اجتماعي من أي جهة عامة التنازل عنه للغير شريطة..**

**أ- تسديد نسبة من قيمة المسكن التقديرية أو قيمته التخمينية في حال وجودها.**

**ب- تسديد مبلغ للجهة العامة في كل مرة يتم فيها التنازل يحدد بنسبة لا تتجاوز 7 بالمئة من المبالغ المترتبة على المسكن حتى تاريخ التنازل وعلى ألا يقل هذا المبلغ عن خمسين ألف ليرة سورية.**

**مادة (4)**

**للمستفيد من مسكن شعبي أو اجتماعي من أي جهة عامة بيع المسكن “المبرم عقده” للغير شريطة..**

**أ- تسديد كامل رصيد قيمة المسكن.**

**ب- تسديد مبلغ للجهة العامة في كل مرة يتم فيها التنازل يحدد بنسبة لا تتجاوز 7 بالمئة من قيمته العقدية وعلى ألا يقل هذا المبلغ عن خمسين ألف ليرة سورية.**

**مادة (5)**

**تحصل المبالغ المذكورة في المادتين 3 و 4 السابقتين لمصلحة الجهة العامة حتى وإن تم التنازل وتثبيت البيع والتصرف بموجب حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية مهما كان موضوع الدعوى أو بالهبة أو بالعارية أو بأي عقد تأمين أو بالرهن أو بوكالة مهما كانت صيغتها تخفي ذلك.**

**مادة (6)**

**يجري التنازل أو البيع أو التصرف لدى الجهة العامة وفي حال لم يتم ذلك لدى هذه الجهة يجب تقديم صك التنازل أو البيع أو التصرف للتنفيذ إلى الجهة العامة خلال مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ تنظيمه أو صدوره مهما كانت صيغته وفي حال عدم تقديمه خلال المدة المذكورة يضاعف المبلغ المحدد في المادتين 3 و 4 السابقتين.**

**مادة (7)**

**تسوى أوضاع المساكن المكتتب عليها أو المخصصة أو المباعة وفقا لاحكام القوانين النافذة قبل صدور هذا المرسوم التشريعي والتي لم تمض عليها مدة منع التصرف المنصوص عليها في هذه القوانين والتي تم التصرف بها خلافا للأحكام الواردة فيها قبل صدور هذا المرسوم التشريعي خلال مدة سنة ميلادية واحدة من تاريخ صدوره شريطة تسديد مبلغ وفق الآتي:**

**أ- نسبة لا تتجاوز 7 بالمئة من المبالغ المترتبة على المسكن حتى تاريخ التنازل وعلى ألا يقل هذا المبلغ عن خمسين ألف ليرة سورية وذلك في حالة المسكن المكتتب عليه أو المخصص بالإضافة لاستكمال المدفوعات لتبلغ نسبة محددة من القيمة التقديرية أو القيمة التخمينية في حال وجودها.**

**ب- نسبة لا تتجاوز 7 بالمئة من القيمة العقدية للمسكن المبرم عقده وعلى ألا يقل هذا المبلغ عن خمسين ألف ليرة سورية شريطة استكمال تسديد قيمته كاملة.**

**مادة (8)**

**عند تثبيت التنازل لدى الجهة العامة يجب تقديم براءة ذمة مالية للمتنازل والمتنازل له والمسكن موضوع التنازل.**

**مادة (9)**

**لا تطبق أحكام هذا المرسوم التشريعي على مساكن الادخار الخاضعة للقانون رقم 38 لعام 1978 وعلى المساكن المخصصة للمنذرين بالهدم وعلى المساكن المخصصة لأسر الشهداء أو مشوهي الحرب وتطبق بشأنها الأحكام القانونية النافذة.**

**مادة (10)**

**ينهى العمل بالقانون 39 لعام 1986 وبالمرسوم التشريعي رقم 67 لعام 2012 وبأحكام منع التصرف المتعلقة بالمساكن المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 76 لعام 2011 .**

**مادة (11)**

**يصدر وزير الاسكان والتنمية العمرانية القرارات والتعليمات التنفيذية اللازمة لهذا المرسوم التشريعي وعلى الأخص..**

**أ- القرارات لتنفيذ أحكام هذا المرسوم التشريعي متضمنة الشروط الواجب توافرها في طرفي التنازل والاحكام المتعلقة بالاستفادة والنسب المنصوص عليها في المواد 3 و 4 و 7 السابقة.**

**ب- القرارات والتعليمات اللازمة لتعديل الشروط العامة والخاصة للمساكن المكتتب عليها أو المخصصة قبل نفاذ هذا القانون بما يتوافق مع أحكامه.**

**ج- القرار اللازم لإصدار وثيقة “حق الاستفادة”بمسكن من أي جهة من الجهات العامة أو الجمعيات التعاونية السكنية وآلية التنفيذ.
مادة (12)**

**ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية.**

**دمشق في 23-10-1435 هجري الموافق لـ 19-8-2014 ميلادي.**

**رئيس الجمهورية**

**بشار الأسد**

**مدير المؤسسة العامة للإسكان: المرسومان يسهمان في تلبية مطالب المواطنين ويخففان أعباء كثيرة عنهم**

**وفي تصريح لـ سانا أوضح المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان المهندس سهيل عبد اللطيف أن المرسومين التشريعيين 36 و37 لعام 2014 أسهما في تلبية مطالب المواطنين وخففا أعباء كثيرة عنهم.**

**وقال عبد اللطيف إن القوانين السابقة لعملية تخصيص وبيع المساكن من الجهات العامة للمواطنين كانت تنص على منعهم من التصرف بها لمدة تصل إلى خمسة عشر عاما.**

**وبين عبد اللطيف أنه رغم ضوابط منع التصرف المذكورة أعلاه فإن المواطن كان يلجأ إلى الالتفاف على هذا المنع ويقوم بالبيع بعقود يتم تنظيمها بين طرفي البيع أو بوكالات أو بأحكام قضائية تتضمن تنظيم هذه البيوع أو إحلال عضوية أو غيرها من أشكال التصرف غير النظامية والتي لا يمكن توثيقها في قيود السجل العقاري أو الجهات العامة كما سببت إشكالات قانونية كثيرة بين المواطنين “اجتماعية واقتصادية” إضافة إلى أن كثيرا منها لا يضمن حقوقهم كما أنه يسبب إشغال المحاكم بدعاوى تثبيت البيع وإحلال العضوية.**

**وأشار إلى أن أهم ما يهدف اليه المرسوم التشريعي رقم 37 لعام 2014 تلبية مطالب المواطنين بالسماح لهم بالتصرف كمكتتبين أو كمخصصين أو كمالكين من إحدى الجهات العامة وتثبيت البيوع لدى هذه الجهات بشكل قانوني كما أتاح تسوية أوضاع المساكن المباعة سابقا التي تم التصرف بها خلافا للقوانين “لمكتتبين أو مخصصين أو مستلمين” وتسجيلها قانونا لدى الجهات العامة.**

**وقال إنه بموجب هذا المرسوم سيتم منح وثيقة “حق الاستفادة” من جهة واحدة فقط “إذا كانت هذه الوثيقة بحاجة لمراجعة عدة جهات متباعدة جغرافيا” ما سيخفف على المواطن أعباء كثيرة.**

**وأضاف: كذلك الأمر بالنسبة للمرسوم التشريعي 36 لعام 2014 وللعديد من الأسباب المذكورة أعلاه أتاح للمخصص أو المكتتب لدى إحدى الجمعيات التعاونية السكنية التنازل عنه للغير قبل استلام المسكن أمام الجمعية “إذا كان ذلك يتطلب إقامة دعوة إحلال عضوية”.**