

التنظيم القانوني للمطور العقاري (دراسة مقارنة)

الخلاصة

يعد البحث في التنظيم القانوني للمطور العقاري من المسائل المهمة، لأن فكرة المطور العقاري حديثة على مجتمعاتنا، وأهمية المطور العقاري تزداد بزيادة المشاريع العقارية التي تسعى إليها الدول، فيعد المطور العقاري من الدعامات القوية التي يعتمد عليها تطوير المجتمعات في الوقت الحاضر، وبما يؤدي إلى القضاء على العشوائيات التي أصبحت ظاهرة في الوقت الحاضر.

ان المطور العقاري يسعى إلى بناء المدن السكنية الكبرى من أجل تلبية حاجات المجتمع من الوحدات السكنية، ومن أجل تحقيق ذلك عليه البيع على الخارطة قبل إنجاز المشروع العقاري كي يستطيع تمويل المشروع العقاري، ويسعى للحصول على تمويل المشروع العقاري من المصارف أو الجهات التي منحها القانون الحق في تمويل المشروع العقاري.

ولا يتحقق ذلك في العراق ما لم يشرع قانون التطوير العقاري، كما ان اول اشارة للمطور العقاري جاءت في قانون الاستثمار المرقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل من خلال تعريف المطور في الفقرة (الثاني عشر) و (الثالث عشر) من المادة (١) إلا أن هذا القانون لم ينظم مفهوم المطور العقاري من خلال ماهية المطور العقاري ولا ماهية نشاط المطور العقاري، ولا الشروط التي يجب أن تتوافر في الشخص للحصول على صفة المطور العقاري أو الجهة التي يمنحها القانون الحق في منح تلك الصفة، والهدف من ذلك هو حماية نشاط التطوير العقاري من المتدخلين بهذا نشاط.

لم ينظم التزامات المطور العقاري غير المالية التي تكون قبل البدء بتنفيذ المشروع العقاري أو اثناء تنفيذ المشروع العقاري أو بعد تنفيذ المشروع العقاري، وكذلك لم ينظم التزامات المطور العقاري المالية، وان المشرع لم يبين آليات تمويل المشروع العقاري واعادة التمويل،

التنظيم القانوني للمطور العقاري (دراسة مقارنة)

وكذلك العقوبات الادارية والجزائية التي يتعرض لها المطور العقاري عند مخالفة القانون التطوير العقاري.