



وزارة التعليم لعالي و البحث العلمي

معهد العلمين للدراسات العليا

قسم القانون

التنظيم القانوني للمطور العقاري (دراسة مقارنة)

اطروحة قدمها الطالب

باسم جاسم محمد علي

إلى مجلس معهد العلمين للدراسات العليا

وهي جزء من متطلبات نيل درجة الدكتوراه في القانون
الخاص

بإشراف

الاستاذ الدكتور عقيل مجيد كاظم

أستاذ القانون التجاري

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(وقل رب زدني علماً)

صَدَقَ اللَّهُ الْعَلِيُّ الْعَظِيمُ

سورة طه الآية ١١٤

التنظيم القانوني للمطور العقاري (دراسة مقارنة)

الاهداء

أهدي هذا الجهد إلى روح والدي رحمه الله...

وإلى والدتي الحنونه أطل الله في عمرها وما تم ذلك إلا بفضل دعائها...

وإلى أخي ناصر أبو زهراء وأقول له أنك كل شيء...

وإلى زوجتي الحبيبه التي شاركتني حلمي أم زها...

شكر وعرافان

الحمد والثناء لله تعالى على توفيقه باتمام هذه الاطروحة فان أخطانا فمن
أنفسنا وأن أصبنا فمن الله وحده.

اتقدم بالشكر الجزيل إلى الدكتور عقيل مجيد كاظم السعدي على قبوله
الإشراف على هذه الاطروحة وعلى الملاحظات القيمة التي ساهمت في إثراء
الجانب العلمي للاطروحة ...

واتقدم بالإمتنان إلى الدكتور جمال الحاج ياسين على جهوده فله مني كل
التقدير ...

واتقدم بخالص الشكر إلى أستاذي الدكتور باسم علوان طعمة العقابي على
ماقدمه من جهد في أول البحث ...

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 الى 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 مالم 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.

ولم ينظم التزامات المطور العقاري غير المالية التي تكون قبل البدء بتنفيذ المشروع العقاري أو اثناء تنفيذ المشروع العقاري أو بعد تنفيذ المشروع العقاري، كذلك لم ينظم التزامات المطور العقاري المالية، وأن المشرع لم يبين آليات تمويل المشروع العقاري وإعادة التمويل، التي

التنظيم القانوني للمطور العقاري (دراسة مقارنة)

تمكن المطور العقاري من إنجاز المشروع م دون التلكأ في التنفيذ، من أجل تسليم الوحدات العقارية في الأجل المتفق عليه مع مشتري الوحدة العقاري على الخارطة.

التنظيم القانوني للمطور العقاري (دراسة مقارنة)

المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع	
٤-١	المقدمة	
٨٩-٥	مفهوم المطور العقاري	الفصل الاول
٥٣-٥	ماهية المطور العقاري	المبحث الاول
١٩-٦	التعريف بالمطور العقاري	المطلب الاول
١٥-٦	تعريف المطور العقاري	الفرع الاول
١٩-١٥	أنواع المطور العقاري	الفرع الثاني
٤٢-١٩	تمييز المطور العقاري من غيره	المطلب الثاني
٣٢-١٩	تمييز المطور العقاري من المستثمر العقاري	الفرع الاول
٤٢-٣٢	تمييز المطور العقاري من المقاول	الفرع الثاني
٥٣-٤٣	شروط المطور العقاري	المطلب الثالث
٥١-٤٣	الحصول على الاجازة(الترخيص)	الفرع الاول
٥٣-٥١	تسجيل المطور العقاري في السجلات	الفرع الثاني
٨٩-٥٤	ماهية نشاط المطور العقاري	المبحث الثاني
٦٤-٥٤	التعريف بنشاط المطور العقاري	المطلب الاول
٥٨-٥٤	تعريف نشاط المطور العقاري	الفرع الاول
٦٤-٥٨	نطاق نشاط المطور العقاري	الفرع الثاني
٨٩-٦٤	اطراف نشاط المطور العقاري	المطلب الثاني
٧١-٦٤	الاطراف الاصلية في نشاط المطور العقاري	الفرع الاول
٨٩-٧١	الاطراف المتدخلة في نشاط المطور العقاري	الفرع الثاني
١٩٥-٩٠	التزامات المطور العقاري	الفصل الثاني
١٧٩-٩٠	الالتزامات غير المالية للمطور العقاري	المبحث الاول
١٢٣-٩٠	الالتزامات غير المالية قبل البدء بتنفيذ المشروع العقاري	المطلب الاول

التنظيم القانوني للمطور العقاري (دراسة مقارنة)

١٠٩-٩١	التزام المطور العقاري بالحصول على أرض المشروع العقاري	الفرع الاول
١٢٣-١٠٩	التزام المطور العقاري بالترويج للمشروع العقاري	الفرع الثاني
١٥٠-١٢٣	الالتزامات غير المالية للمطور العقاري أثناء تنفيذ المشروع العقاري	المطلب الثاني
١٤١-١٢٣	التزام المطور العقاري بانجاز المشروع العقاري	الفرع الاول
١٥٠-١٤١	التزام المطور العقاري بتسليم الوحدة العقارية	الفرع الثاني
١٧٩-١٥١	الالتزامات غير المالية للمطور العقاري اللاحقة لتنفيذ المشروع العقاري	المطلب الثالث
١٥٨-١٥١	التزام المطور العقاري بضمان المشروع العقاري	الفرع الاول
١٧٩-١٥٨	التزام المطور العقاري بإدارة الأجزاء المشتركة للمشروع العقاري	الفرع الثاني
١٩٥-١٨٠	الالتزامات المالية للمطور العقاري	المبحث الثاني
١٨٦-١٨٠	التزام المطور العقاري بالانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة	المطلب الاول
١٨٣-١٨١	ضمان اتمام انجاز المشروع العقاري	الفرع الاول
١٨٦-١٨٣	ضمان تعويض التسديدات	الفرع الثاني
١٩٥-١٨٦	التزام المطور العقاري بإنشاء حساب الضمان	المطلب الثاني
١٩٢-١٨٧	ماهية حساب الضمان	الفرع الاول
١٩٥-١٩٢	ادارة حساب الضمان	الفرع الثاني

التنظيم القانوني للمطور العقاري (دراسة مقارنة)

٢٤٠-١٩٦	تمويل نشاط المطور العقاري	الفصل الثالث
٢٢٣-١٩٦	التمويل المباشر لنشاط المطور العقاري	المبحث الأول
٢١٦-١٩٧	التمويل عن طريق المصارف والمؤسسات المالية	المطلب الأول
٢٢٣-٢١٧	التمويل عن طريق مشتري العقار على الخارطة	المطلب الثاني
٢٤٠-٢٢٣	التمويل غير المباشر لنشاط المطور العقاري	المبحث الثاني
٢٣٣-٢٢٤	اعادة تمويل الرهن	المطلب الأول
٢٤٠-٢٣٣	ضمان القرض العقاري	المطلب الثاني
٢٤٨-٢٤١		الخاتمة
٢٦٠-٢٤٩		المصادر