



القرار رقم / ٤٣٦

وزير الاقتصاد والصناعة.

- بناءً على مقتضيات المصلحة العامة.

يقرر ما يلي:

نظام الاستثمار في المدن الصناعية

المادة (1): تعاريف:

- الوزارة: وزارة الاقتصاد والصناعة.
- الوزير: وزير الاقتصاد والصناعة.
- المدينة: المدينة الصناعية وهي رقعة جغرافية منظمة ومخصصة لتجميع المشاريع الصناعية والخدمات المكملة.
- الجهة الإدارية: الجهة المشرفة على إدارة وتطوير وتشغيل المدينة الصناعية، وقد تكون عامة، خاصة، أو مشتركة.
- المدير العام: المدير العام للمدينة الصناعية.
- المستثمر: الشخص الطبيعي أو الاعتباري السوري أو الشخص الاعتباري الأجنبي الذي حصل على ترخيص بإقامة مشروع بالمدينة الصناعية للممارسة إحدى الصناعات المشمولة بأحكام المراسيم النافذة والمتعلقة بتصنيف الصناعات أو المشمولة بقانون الاستثمار النافذ.
- المقسم: وحدة أرض مجهزة بكامل البنى التحتية (طرق - كهرباء - مياه - صرف صحي - اتصالات) ومعد للبناء على وجه الاستقلال بموجب المخطط التنظيمي للمدينة الصناعية.
- العقد: العقد الاستثماري الذي يبرم بين المدير العام والمستثمر، والذي يحدد حقوق والتزامات الطرفين.

المادة (2): الأهداف: يهدف هذا القرار إلى:

- تعزيز البيئة الجاذبة للاستثمار الصناعي في سوريا.
- تشجيع الاستثمار الوطني والأجنبي في المدن الصناعية.





- زيادة القيمة المضافة المحلية عبر دعم الصناعات التجميعية والصناعات الثقيلة والصناعات التحويلية والصناعات الإلكترونية .
- نقل وتوطين التكنولوجيا والمعرفة الصناعية.
- تحقيق التنمية المستدامة والمتوازنة بين المحافظات.
- خلق فرص عمل جديدة وتعزيز كفاءة الموارد البشرية.
- رفع القدرة التنافسية للصناعات السورية في الأسواق المحلية والخارجية.
- تفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

المادة (3): المبادئ العامة:

- تكافؤ الفرص: تضمن الجهة الإدارية عدم التمييز بين المستثمرين، وتكافؤ الفرص في التخصيص والمفاضلة.
- الشفافية والحوكمة: تعتمد آليات واضحة وعلمية في التخصيص والتعاقد والرقابة.
- الاستدامة البيئية: يُشترط الالتزام بالمعايير البيئية المحلية والدولية في جميع مراحل المشروع.
- المرونة الإدارية: تمنح الوزارة صلاحيات واسعة لتبسيط الإجراءات واتخاذ القرارات ضمن أطر الحوكمة الرشيدة.
- المسؤولية الاجتماعية: تشجيع المشروعات على المشاركة في تنمية المجتمعات المحلية المحيطة.
- دعم التخصص الصناعي: يتم تنظيم المدن حسب التخصصات الصناعية على سبيل المثال للحصر (غذائية-هندسية-نسيجية-كيميائية).

الفصل الأول: تحديد سعر مبيع المتر المربع الواحد من مقاسم المدينة الصناعية

المادة (4):

أ- يشكل الوزير لجنة مؤلفة من خبراء مختصين مهمتها تخمين أسعار المقاسم في المدينة الصناعية بشكل سنوي، ويصدر القرار من الوزير، بحيث يحدد سعر المتر المربع الواحد من المقاسم بعملة الدولار الأمريكي، ويتم استيفاء المبالغ لقاء قيمة المقاسم بعملة الدولار الأمريكي أو ما يعادلها بالليرة السورية بسعر المبيع وفق نشرة الأسعار الرسمية الصادرة عن مصرف سورية المركزي، وذلك بتاريخ استحقاق هذه المبالغ بحساب المدينة الصناعية.

ب- تقوم اللجنة المذكورة أعلاه بتحديد سعر المتر المربع الواحد من المقاسم في المدينة في حال البيع نقداً وفي حال البيع تقسيطاً، بحيث يزيد السعر تقسيطاً عن السعر نقداً، كما تقوم اللجنة بتحديد قيمة كل قسم من المقاسم المنجزة مع مراعاة المساحة بحيث يتم تخفيض السعر كلما زادت المساحة، بالإضافة إلى القيام بتحديد





عامل تنقيح لكل مقسم والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ من قيمة المقسم على ألا يزيد عن 25% من قيمة المقسم ويحدد تبعاً للعوامل التي تميزه عن غيره حسب موقعه وطبوغرافيته ومدى استغادته من خدمات البنى التحتية.

الفصل الثاني: آلية استثمار مقاسم المدينة الصناعية:

أولاً: استثمار المقاسم المعدة لإقامة المشاريع والمنشآت الصناعية:

المادة (5): تستثمر المقاسم المعدة لإقامة المشاريع والمنشآت الصناعية عبر إحدى الطرق التالية بعد موافقة الوزارة الناطقة:

1. يتم تقديم طلب مباشر إلى الجهة الادارية باستخدام نموذج موحد، وذلك بعد الإعلان عن المقاسم الشاغرة، ودفع رسم يحدده الوزير.

2. دعوة استثمارية عامة أو خاصة تطلقها الوزارة لمشاريع محددة.

3. مزايمة علنية وفق شروط استثمارية واضحة وشفافة.

المادة (6): تقوم الجهة الادارية بدراسة الطلبات المذكورة في البند 1/ من المادة (5) من هذا القرار، وفق معايير فنية واقتصادية وتشغيلية بما يتوافق مع الأولويات الوطنية تشمل:

• جدوى النشاط الاقتصادي.

• ترخيص صناعة نوعية غير موجودة في الجمهورية العربية السورية.

• حجم رأس المال.

• إدخال التكنولوجيا والابتكار.

• قيمة الآلات.

• نسبة التصدير من الإنتاج.

• استخدام المواد الأولية المحلية.

• عدد فرص العمل المتوقعة.

• تدريب وتشغيل الكوادر المحلية.

• التوافق مع المخطط التنظيمي للمدينة.

بعد دراسة الطلبات يصدر المدير العام قرار بالتخصيص المبدئي لكل مستثمر يتضمن تصريحاً للمستثمر يفيد بأنه تخصص بالمقسم موضوع القرار بعد معاينته على الواقع، ويتعهد بمراجعة المدينة خلال 30/ يوم من تاريخ قرار التخصيص المبدئي من أجل توقيع العقد واستلام المقسم، وفي حال عدم التزامه يلغى تخصيصه.

المادة (7): أنماط الاستثمار المعتمدة:





1. التملك: يباع المقسم الصناعي إلى المستثمر بموجب عقد، ويتم تسديد قيمة المقسم وفق الآتي:

- إما نقداً (دفعة واحدة).
- أو بتسليطاً بدفعة أولى 5% من قيمة المقسم موضوع العقد وتعتبر كمبلغ تأمين وتسدّد قبل توقيع العقد، وباقي قيمة المقسم تقسم على عشرين قسط ربعي (كل 3 أشهر) أي لمدة خمس سنوات، ويدفع القسط الأول بعد ثلاثة أشهر من تاريخ توقيع العقد، ويعد المستثمر مبلغ حكماً بهذه التواريخ والمدد تحت طائلة إلغاء التخصيص وفسخ العقد.

- يتم نقل ملكية المقسم لصالح المستثمر بعد سداد كامل قيمة المقسم ودخوله بالإنتاج بثلاثة أشهر.
- يعتبر مبلغ التأمين المنصوص عليه جزء من قيمة المقسم، ويصادر لصالح المدينة في حال انسحاب المستثمر أو إخلاله بأحكام نظام الاستثمار.
- في حال تعثر المستثمر بدفع الأقساط المترتبة عليه، أو تعثر بإكمال بناء منشأته، أو تعثر بوضع منشأته بالإنتاج وفقاً للأحكام الواردة بهذا القرار ولأسباب مبررة، فيمكنه أن يرفع طلب إعتار للجهة الإدارية ليتم دراسته وإقرار ما يلزم بشأنه.

2. الإيجار طويل الأجل: يتم استثمار المقاسم وفق عقد إيجار طويل الأجل بموجب عقد يمتد حتى 49 عاماً قابلة للتجديد بعد موافقة الوزارة، ويلتزم المستثمر بدفع بدل سنوي يحدد من قبل الوزارة كل ثلاث سنوات مرة.

- يجوز نقل حق الإيجار للغير بموافقة الوزارة، ضمن ذات شروط الاستثمار.

3. (PPP) الشراكة بين القطاعين العام والخاص:

- عقود شراكة مباشرة مع الدولة لتنفيذ مشاريع صناعية استراتيجية أو خدمات داعمة.

المادة (8): يمنع التنازل عن المشروع أو تسليمه لطرف ثالث إلا بعد تملكه في حالة الاستثمار الذي يؤدي إلى التملك.

المادة (9): يتعهد الشاري بوضع المنشأة بالاستثمار الفعلي وفق شروط الترخيص الممنوحة للمالك الأساسي.

ثانياً: استثمار المقاسم المعدة لبناء المشيدات العامة الخدمية والتي تخصص إلى الجهات العامة المعنية:

المادة (10): تقدم المدينة الصناعية المقاسم المخصصة لبناء المشيدات العامة على سبيل المثال للحضر (مراكز الإطفاء والدفاع المدني - محطات ومراكز تحويل الكهرباء - منشآت المياه - المستشفيات والمستوصفات العامة - المراكز الدينية - المباني الإدارية - مراكز الشرطة - المدارس - الهاتف والبريد) إلى الجهات العامة وفق المساحة اللازمة والمحددة في مخططات المدينة الصناعية وتقوم الجهة العامة بالبناء والاستثمار على نفقتها الخاصة وتعود ملكية هذه المقاسم للمدينة في حال عدم تنفيذ ما خصصت له خلال ثلاث سنوات من تاريخ التخصيص.



ثالثاً: استثمار المقاسم المعدة للاستثمارات والاستثمارات الخاصة كلياً أو جزئياً والتي تخصص إلى المستثمرين (طبيعيين - اعتباريين).

المادة (11): تستثمر المقاسم المعدة للاستثمارات والاستثمارات الخاصة كلياً أو جزئياً على سبيل المثال للحصر (المحلات والمكاتب بكافة أنواعها التجارية والخدمية والمهنية - الأسواق - المصارف الخاصة وشركات التأمين - شركات الوساطة المالية - شركات الصيرفة - المحلات السياحية - صالات عرض ومعارض - معاهد التدريب - مطاعم - أفران - محطات وقود - مغاسل سيارات - المستودعات - مشافي ومستوصفات - مدارس خاصة - جامعات خاصة - مراكز تعليم خاصة - محلات لبيع الخرداوات والقطع لصناعية)، وفق إحدى الطرق التالية:

- البيع بعد تحديد السعر من قبل الوزارة.
- مشاركة على أساس التشاركية PPP وفق الصيغة المتفق عليها بين الجهة الادارية والمستثمر.
- استثمار المقاسم أو المباني المشادة على المقاسم من قبل المدينة عن طريق المزاد العلني أو بسعر تحدده الوزارة لمدة محددة.

رابعاً: استثمار المقاسم المعدة لبناء الأبنية الخدمية العامة ذات الطابع التجاري والاستثماري والتي تخصص إلى الجهات العامة نفسها.

المادة (12): تستثمر المقاسم المعدة لبناء الأبنية الخدمية العامة ذات الطابع التجاري والاستثماري على سبيل المثال للحصر: (المصارف العامة - فروع المؤسسة العامة للتأمين - الجمارك)، بموجب عقود وفق القيمة المقدرة من قبل الوزارة.

خامساً: استثمار المقاسم المعدة للسكن بكافة أنواعه ومرافقه.

المادة (13): تستثمر الأراضي المعدة للسكن وفقاً للنظام الخاص بالمنطقة السكنية في المدينة الصناعية والصادر عن الوزارة.

سادساً: استثمار المقاسم المعدة لإقامة الصناعات الحرفية المكملة للمنشآت الصناعية والتي تخصص للحرفيين والصناعيين.

المادة (14): تستثمر وفق إحدى الطرق المبينة بالمادة (5) بأحد أنماط الاستثمار التالية:

- التأجير أو البيع بعد تحديد السعر من قبل الوزارة.
- مشاركة بالاتفاق مع الجهة الادارية PPP.

سابعاً: استثمار المقاسم غير المخدّمة بالبنى التحتية والمعدة للاستثمار بمجال الطاقات البديلة بكافة أنواعها.

المادة (15): تستثمر وفق إحدى الطرق المبينة بالمادة (5) بأحد أنماط الاستثمار التالية:





- التأجير أو البيع بعد تحديد السعر من قبل الوزارة.
- مشاركة بالاتفاق مع الجهة الادارية PPP.

الفصل الثالث: حقوق والتزامات المستثمر والتسهيلات الممنوحة له:

المادة (16): الحقوق

- استخدام الأرض المخصصة ضمن شروط العقد.
- الحصول على تراخيص البناء والتشغيل.
- ضمان عدم نزع اليد أو التأميم.
- توفر بنية تحتية متكاملة ومتطورة تؤمن كافة متطلبات الاستثمارات الصناعية.
- يجوز للمستثمر دمج عدة مقاسم متجاورة على أن تكون بملكية واحدة ولذات الصناعة الأساسية لضرورات الصناعة أو لضرورة التوسع مستقبلاً على أن يلتزم المستثمر:
 - بنظام ضابطة البناء المعمول به في المدينة، وبشروط الدمج التي تضعها الجهة الادارية.
 - بعدم وجود إشارات أو حقوق للغير على المقاسم المطلوب دمجها.
 - بتحمل كافة النفقات الناجمة عن الدمج.
- يجوز إضافة صناعة مكملة إلى صناعة أساسية مرخصة مع مراعاة الشروط البيئية والصحية وبموافقة الوزارة، على أن يمنح السجل الصناعي للصناعة الأساسية فقط.

المادة (17): الالتزامات

يلتزم المستثمر بما يلي:

- القوانين والأنظمة المعمول بها في المدن الصناعية والمخطط التخطيطي.
- سداد أي مستحقات أو غرامات مالية ضمن المهل القانونية.
- عدم استعمال المقسم إلا فيما أعد له حسب قرار الترخيص والتصنيف أي ضمن نوع الصناعة نفسها على سبيل المثال للحضر (كيميائية - نسجية - غذائية - هندسية).
- الحصول على رخصة البناء والمباشرة بالبناء خلال 90 يوماً من تاريخ توقيع العقد، ويعد المستثمر مبلغ حكماً بهذه المدد تحت طائلة إلغاء التخصيص وفسخ العقد، على أن يلتزم بالإتجاز وفق نظام البناء والمخططات والشروط الفنية المحددة في رخصة البناء بمساحة لا تقل عن نسبة 30% ولا تزيد عن 65% من المساحة الكلية للمقسم مع مراعاته لنظام الوجائب ونظام ضابطة البناء المعتمد لدى المدينة، مع إمكانية استثناء بعض الصناعات التي لا تحتاج نسبة بناء دنياً وتحدد بموجب قرار صادر عن الوزارة.





- تشغيل المنشأة وإدخالها في الإنتاج خلال سنة ونصف من تاريخ منح الرخصة، ويعد المستثمر مبلغ حكماً بهذه المدة تحت طائلة إلغاء التخصيص وفسخ العقد.
 - الحصول على قرار الترخيص الإداري عند جاهزية المنشأة للدخول بالإنتاج بعد التأكد من:
 - تطبيق نظام الأمن الصناعي.
 - إنهاء البناء وإكساء الواجهات والموقع العام بالشروط المطلوبة.
 - مراعاة الضوابط البيئية في المنشأة وفق المواصفات القياسية السورية.
 - مطابقة تنفيذ المنشآت مع المخططات المصدقة لما جاء في رخصة البناء.
 - عدم المباشرة بالإنتاج إلا بعد الحصول على السجل الصناعي أصولاً.
 - تشغيل المشروع وفق الجدول الزمني المتفق عليه.
 - قانون البيئة وتعليماته التنفيذية والمعايير والمواصفات والشروط والأنظمة الصادرة في ضوء أحكامه.
 - تطبيق معايير الأمن الصناعي والسلامة المهنية والصحية والبيئية في مراحل الإنتاج داخل وخارج المنشأة.
- المادة (18): التسهيلات الممنوحة للمستثمر
- التمتع بالإعفاءات والحوافز الضريبية والتسهيلات الجمركية المقدمة وفقاً لقانون الاستثمار النافذ.
 - ضمان عدم تغير القوانين المؤثرة على المشروع خلال مدة سريان العقد.
 - رقمنة العمل الإداري.

الفصل الرابع: آلية حل النزاعات:

المادة (19): التحكيم:

- في حال حدوث أي نزاع بين المستثمر والجهات الحكومية أو المحلية، يتم تسوية النزاع من خلال التحكيم بين الطرفين.
 - يتم تخصيص مستشار قانوني ومحكم تجاري وخبير فني لإبداء الخبرة الفنية في الحالات التي تتطلب خبرة.
- الفصل الخامس: مخالفات المستثمر:

المادة (20): يفسخ العقد ويلغى تخصيص المستثمر بالمقسم المخصص به في الحالات التالية:

- عدم المباشرة بالبناء خلال 90 يوم من تاريخ توقيع العقد (المباشرة بالبناء تعني تنفيذ صبه الأساسات والتصويبة كاملتين حسب رخصة البناء الممنوحة).
- تأخر الصناعي عن سداد قسطين متتاليين.
- تجاوزت مدة سداد الأقساط مع حالات التخلف ستة سنوات من تاريخ توقيع العقد.





- عدم المباشرة بالإنتاج خلال مدة سنة ونصف من تاريخ الحصول على رخصة البناء.
 - استعمال المقسم بما يتعارض مع قرار الترخيص والتصنيف وتعديلاته .
 - عدم الالتزام بنظام ضابطة البناء أو المخططات أو نظام الاستثمار أو الشروط الفنية المحددة برخصة البناء.
- على أن يتم بيع المنشأة على وضعها الزاهن بالمزاد العلني لاستيفاء حقوق المدينة الصناعية المتضمنة مبلغ التأمين والذمم المالية المترتبة على المقسم، بالإضافة إلى استيفاء حقوق الجهات العامة المترتبة على المقسم، ويعاد الباقي إلى المستثمر .

الفصل السادس: آلية استثمار البنى التحتية والمشاريع الخدمية المكمنة والأراضي غير المخدمة في المدن الصناعية:

المادة (21): يُمنح المستثمر حق بناء وتشغيل المشاريع الخدمية المكمنة أو استثمار الأراضي الغير مخدمة بالبنى التحتية في المدن الصناعية عن طريق عقود (PPP) الشراكة بين القطاعين العام والخاص على سبيل المثال للحصر (BOT البناء- التشغيل- النقل)، ثم نقلها للدولة بعد فترة محددة بعد الاتفاق مع المستثمر .

الفصل السابع: أحكام عامة:

- المادة (22):** يجوز للمدير العام اقتراح تعديل مواد هذا النظام عند الضرورة يصدر بقرار من الوزير .
- المادة (23):** يسوى أوضاع كافة المستثمرين المكتتبين ومتخصصين عدا المتعاقدين وفقاً لهذا القرار .
- المادة (24):** يُنهي العمل بجميع أنظمة الاستثمار السابقة المعمول بها في المدن الصناعية وتعديلاتها، اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القرار .
- المادة (25):** يلغى العمل بالمواد المتعلقة بفرض زيادة (فائدة) سنوية على الأقساط، وذلك بالنسبة للمقاسم المخصصة قبل صدور هذا القرار .

المادة (26): يبلغ هذا القرار من يلزم لتنفيذه ويعتبر نافذاً من تاريخ صدوره.

تمشى في: 22 / ذو الحجة / 1446 هـ - الموافق: 18 / حزيران / 2025 م

وزير الاقتصاد والصناعة
الدكتور محمد نضال الشعار

سجدة إليها

- الأمانة العامة لرئاسة مجلس الوزراء.

- مكتب السيد الوزير.

- وزارات العدل - المالية - وزارة الإدارة المحلية والبيئة.

- اتحاد غرف الصناعة السورية - اتحاد غرف التجارة السورية.

- مكتب السيد نائب الوزير.

- مستشاري السيد الوزير.

- المدينة الصناعية في (حماة - الشيخ نجار - حماة - دير الزور - باب الهوى).

- مديرية المدن والمناطق الصناعية.