

محضر إجتماع لجنة التطوير العقاري والمقاولات
مع رئيس قطاع الشهر العقاري والتوثيق
ونائب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
اليوم الإثنين ١٩ يونيو ٢٠٢٣ بمقر الجمعية

EBA

Egyptian Businessmen's Association
جمعية رجال الأعمال المصريين



عقدت لجنة التطوير العقاري والمقاولات بجمعية رجال الأعمال المصريين إجتماعاً برئاسة: المهندس/ فتح الله فوزي – نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة، وذلك مع كلٍ من: الدكتور/ جمال ياقوت - رئيس قطاع الشهر العقاري والتوثيق، والمهندس/ أمين غنيم - نائب رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للشئون التجارية والعقارية، كما حضر اللقاء الدكتور/ أحمد الصيغي - مدير إدارة بالمكتب الفني لرئيس قطاع الشهر العقاري والتوثيق، والدكتور/ علي عبد المنعم - عضو المكتب الفني لرئيس قطاع الشهر العقاري والتوثيق، والدكتور/ محمد عمارة - مدير عام العقود بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، والنائب المهندس/ أحمد صبور - عضو مجلس إدارة الجمعية وعضو مجلس الشيوخ المصري، والمهندس/ علاء فكري - نائب أول رئيس لجنة التطوير العقاري والمقاولات بالجمعية، والمهندس/ محمد عجلان - نائب ثاني رئيس اللجنة ومجموعة من نواب اللجان التخصصية الأخرى ومجموعة من السادة أعضاء الجمعية من المطورين العقاريين العاملين بقطاع التشييد والبناء والتطوير العقاري، وذلك في تمام الساعة الثالثة عصراً يوم الإثنين الموافق ١٩ يونيو ٢٠٢٣ بمقر الجمعية بالجيزة، حيث عُقد اللقاء بهدف فتح باب الحوار والمناقشة حول:

دور القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم

الشهر العقاري

<https://tinyurl.com/3skzpz8p>

دور القانون رقم ١٧٧ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ فى شأن تنظيم

بعض أحكام الشهر العقارى فى المجتمعات العمرانية الجديدة

<https://tinyurl.com/3axm8j2e>

بدأ اللقاء بكلمة المهندس / فتح الله فوزي – نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة ، وقد رحب سيادته بالسادة الضيوف كل من: الدكتور/ جمال ياقوت - رئيس قطاع الشهر العقاري والتوثيق، والمهندس / أمين غنيم - نائب رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للشئون التجارية والعقارية، والسادة فريق العمل المصاحب لهم، وكافة السادة الحضور من أعضاء الجمعية، وقد أكد سيادته على ضرورة الإرتقاء بمنظومة التطوير العقاري والتسجيل للحفاظ على الثروة العقارية حيث يتطلب الأمر توفير مؤشر عقاري أو سجل بيانات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لكافة ما يتم على الأراضي ونسب البيع وكافة التفاصيل بما يخدم وجود شهادة لكل عقار.

كما أكد سيادته على ضرورة العمل على إصدار حزمة من التيسيرات للإجراءات المطلوبة من المطورين في عملية التسجيل خاصة وأنهم يتعاملون داخل نطاق المدن الجديدة مثل العدول عن طلب الرفع المساحي لتسجيل العقار وإعتماده من جهتين خاصة أن القرار الوزاري المصدر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة توجد به كافة التفاصيل.

ثم توجيه الكلمة إلى ممثلي قطاع الشهر العقاري والتوثيق

➤ **الدكتور/ جمال ياقوت - رئيس قطاع الشهر العقاري والتوثيق** ، قام سيادته بتوجيه الشكر للجمعية لدعوته لهذا اللقاء الهام، وقد أكد على حرص المستشار عمر مروان وزير العدل لخلق المزيد من التواصل وتعزيز الشراكة مع جمعية رجال الأعمال المصريين وأعضائها من العاملين بالقطاع العقاري وفرص إزالة كافة المعوقات التي تواجه الإرتقاء بمنظومة التسجيل والعمل على تسهيل الإجراءات لزيادة الائتمان العقاري وإستقرار الملكية العقارية في مصر.

➤ **الدكتور/ أحمد الصيفي – مدير إدارة بالكتب الفني لرئيس قطاع الشهر العقاري والتوثيق**، أشار

سيادته أن الدولة في إطار سعيها لإشهار كافة التصرفات العقارية، فقد قامت بوضع تعديلات خاصة لتسجيل العقارات، مؤكداً أن قطاع الشهر العقاري والتوثيق قد بدأ جدياً في إتخاذ خطوات وتسهيلات للمواطنين، بجانب بعض القوانين والإجراءات للنهوض بالقطاع العقاري كونه واحداً من أهم القطاعات الداعمة للدولة.

كما أكد سيادته أن المادة ٨ من القانون رقم ١٧٧ لسنة ٢٠٢٢، بشأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة، ألزمت المتصرف إليه من قبل هيئة المجتمعات بتقديم طلب الشهر وفقاً للقواعد والإجراءات خلال ٣٠ يوماً من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية للقانون أو تاريخ التصرف اللاحق على العمل بها.

➤ **الدكتور/ علي عبد المنعم - عضو المكتب الفني لرئيس قطاع الشهر العقاري والتوثيق**، أشار سيادته

إلى أن ٩٥ % من ملكيات الأراضي المملوكة للأشخاص في مصر، غير مسجلة، مؤكداً أنه قد تم تلافي المشاكل الإجرائية التي واجهها المواطن في تسجيل العقارات، بما يتماشى مع تعديلات بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦.

كما أشار سيادته أن المادة رقم ١٠ من قانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢، قد نصت على أنه يجوز أن تشهر الوقائع التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقريره بطريق التسجيل، ويعد من هذه الوقائع في تطبيق أحكام هذه المادة الحيازة المكتسبة للملكية وفقاً لأحكام المادتين ٩٦٨ و ٩٦٩ من القانون المدني أو الحيازة المصحوبة بسند، ولو كان عرفياً، لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ نشوء الحق إذا كانت بحسن نية حتى التسجيل.

وأكد أنه قد تم تعديل المادة ٢٢ مكرر، ونصت على أنه لا يقيد طلب الشهر ما لم يكن مستوفياً للبيانات والمستندات الواردة بالمادة ٢٢ من هذا القانون، ومرفقاً به مشروع المحرر المراد شهره وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات ومواعيد استيفاء الطلب.

ثم توجيه الكلمة إلى ممثلي هيئة المجتمعات العمرانية للشئون التجارية والعقارية

حيث قام المهندس / أمين غنيم - نائب رئيس هيئة المجتمعات العمرانية للشئون التجارية والعقارية، بإلقاء كلمته موجهاً الشكر للجمعية لدعوته لهذا اللقاء الهام، وقد أكد سيادته أن الهيئة لديها التزام كامل بالقانون واللائحة المنظمة كما ان الهيئة حريصة على إتمام عملية التسجيل واشهار الملكية بشكل ميسر، كما يتم الإستماع دائماً بشكل جيد لمناقشة المطورين العقاريين في كل ما يؤدي إلى التيسير لصالح المواطن والمستثمر.

كما أكد سيادته أن الهيئة قد بدأت في وضع حلول عاجلة بالتعاون مع مصلحة الشهر العقاري، لتسهيل إجراءات تسجيل العقارات لكافة الوحدات المباعة من المطورين العقاريين، كما قامت بتغيير اللائحة العقارية بما يتماشى مع السوق العقاري، مؤكداً أن الهيئة تدرس حالياً تفعيل التسجيل الجزئي للمشروعات التي تصل فيها نسب التنفيذ إلى ٨٠٪ لما فيه صالح العملاء والحفاظ على حقوقهم، فضلاً عن تفعيل قرار تقسيط رسوم التنازل على مدار عام.

ثم تم فتح باب الحوار والمناقشة للسادة الحضور حيث تم تناول أهم النقاط التالية:

- تم التأكيد على ضرورة إجراء تعديل تشريعي يسمح لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالتراخيص للأراضي وتسجيل الوحدات بالمدن الجديدة تيسيراً علي المطورين العقاريين، بحيث يتم توفير شهادة لكل عقار، إضافة إلى الإعتداد بالقرار الوزاري في توفير الأوراق اللازمة لتسجيل العقار بالشهر العقاري.
- تم التأكيد على ضرورة تفعيل الرقمنة في إنهاء الإجراءات والموافقات بين الجهات الحكومية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وهو الأمر الذي سيوفر الكثير من الجهد والوقت الذي يهدر في محاولات المطورين العقاريين لإنهاء الإجراءات المتبادلة بين الجهات الحكومية العديدة والمختلفة.
- تم التأكيد على ضرورة سرعة اصدار قانون التطوير العقاري بما يساهم في الإسراع بعملية تصدير العقار للخارج، لما يمثله هذا القطاع من فرص كبيرة وواعدة ومصدر دخل هائل من العملة الأجنبية للدولة، وهو ما سيعود بنفع كبير على الإقتصاد الوطني، كما تمت الإشارة ان كافة

الدراسات التي أجريت في هذا الشأن قد اثبتت ان ما يتعدى ال ٧٠٪ من التحديات التي تواجه تصدير العقار المصري للخارج متعلقة بإجراءات الشهر العقاري والتوثيق.

• تم الإقتراح بتبني هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالتعاون مع قطاع الشهر العقاري والتوثيق، مبادرة أن تبدأ شهادة ميلاد الأرض بالتوازي مع المطابقة وأن يتم إعتبار المطابقة شرط وإلزام على المطور العقاري.

• تم التأكيد على وجود العديد من التحديات التي تواجه المطورين العقاريين بجهاز حدائق أكتوبر، وخاصة فيما يتعلق بالإجراءات المعتمدة المطلوبة من الجهاز وتحويلها للشهر العقاري للتسجيل، وهو ما يستلزم المزيد من الرقابة من قبل الهيئة على أداء العمل بالجهاز، كما تم التأكيد أن الهيئة تعاني من قلة عدد الموظفين بالنسبة لحجم العمل.

• تمت المطالبة بإعتبار إنجاز ٨٠٪ من المشروع أنه إنتهاء ولو بشكل جزئي، بحيث يمكن للمطور العقاري البدء في إجراءات التسجيل في هذه المرحلة، حيث أن الهيئة تشترط شهادة الانتهاء من كامل الثمن ، وشهادة بالإنتهاء من المشروع ١٠٠٪ ، وهو أمر غير مبرر، نظراً لأنه من غير المنطقي أن يقوم المطور الذي أنجز ٨٠٪ من المشروع بالتهرب من إنجاز نسبة ١٠٠٪.

• تم التأكيد على ضرورة التنسيق مع الهيئة المصرية العامة للمساحة لمراجعة الخريطة الرقمية وفقاً للرفع المساحي الموجود بمصلحة الشهر العقاري، مما يقلل من الفترة الزمنية المستغرقة في عملية التسجيل.

• كما تمت الإشارة إلى القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ وما يتضمنه من إجراء زيادة الرسوم لإستخراج الخرائط الرقمية وكذلك طلب الشهر العقاري لأكثر من رفع مساحي في حالة تسجيل وحدة لها حصة في الجراج و مخزن مع إعتبار حصة الجراج حصة تجارية مما يؤدي إلى زيادة الرسم، وهنا تم التأكيد على ضرورة التنسيق مع الهيئة المصرية العامة للمساحة بإضافة إعتبار الطلب الواحد يخضع لإضافة أكثر من بند مادامت تلك البنود مرتبطة ببعضها.

• تم التأكيد على ضرورة وضع ضوابط ومعايير تعطي أولوية لمن تقدم بطلب شهر عين ما وتم إيقاف الطلب لإستكمال المستندات، وإعطائه أولوية واسبقية على الطلبات التي تقدم لاحقة بعده.

• تم التأكيد على ضرورة توحيد إجراءات التسجيل وفقاً لقانون الشهر العقاري على جميع اجهزة المدن التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

ثم إنتهى اللقاء حيث قام المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة، بتوجيه الشكر إلى: الدكتور/ جمال ياقوت - رئيس قطاع الشهر العقاري والتوثيق، والمهندس / أمين غنيم - نائب رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للشئون التجارية والعقارية، وفريق العمل المصاحب لهما، على تشريفهم الجمعية بالحضور لهذا الاجتماع الهام، كما تم توجيه الشكر لكافة السادة الحضور على حسن المشاركة الفعالة خلال اللقاء