

الثروة العقارية والتسجيل العيني

بحث عن الثروة العقارية والتسجيل العيني من منظور معلوماتي

إعداد - د. خالد درباله

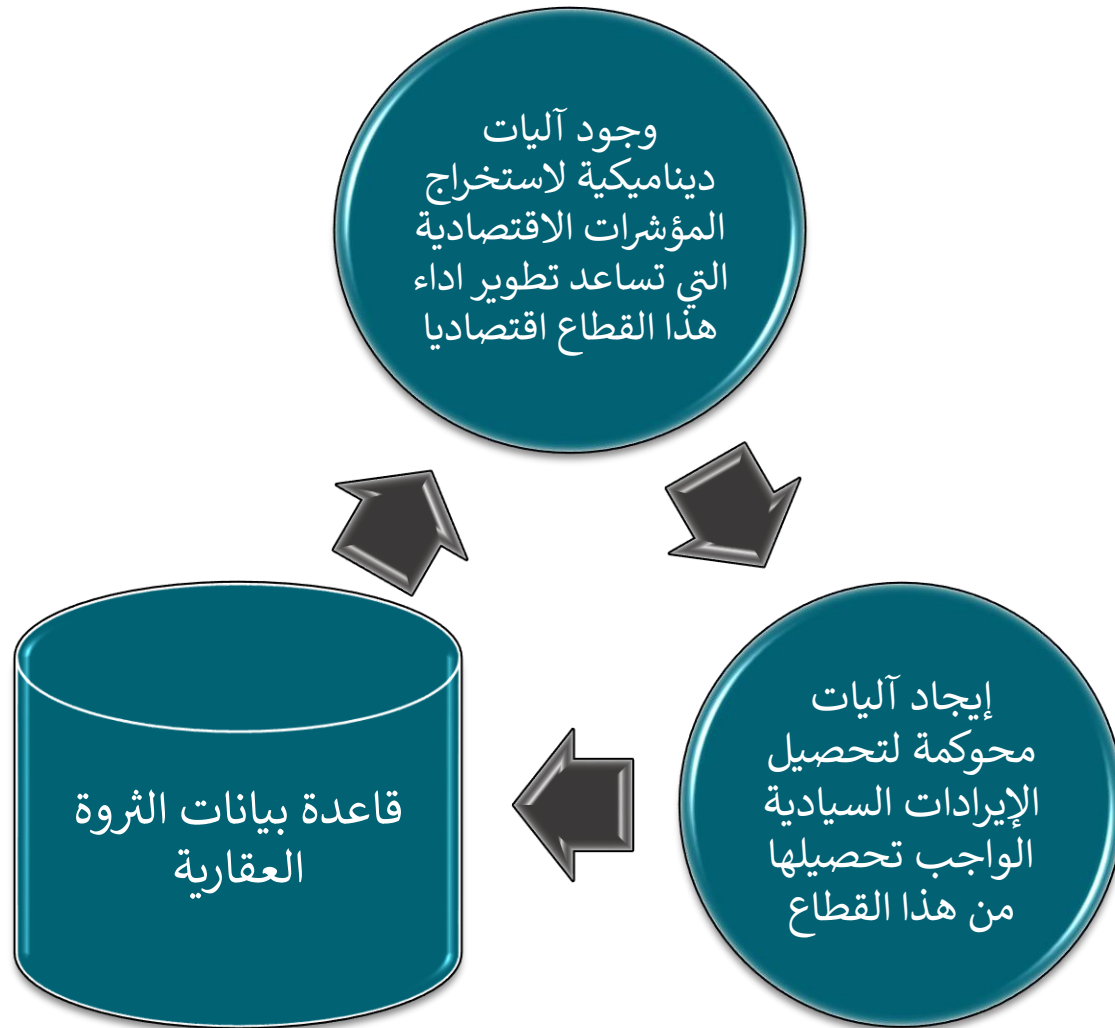


محتويات العرض

مقدمة عامة	٢ دقائق
المحاور البيانية عن الثروة العقارية بجمهورية مصر العربية (قاعدة البيانات)	٣ دقائق
النموذج المعلوماتي المستنبط من المحاور البيانية	٥ دقائق
تحديات تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي	٧ دقائق
مقدمة عن التسجيل العيني - نشأته وتطوره	٣ دقائق
آلية تسجيل العقارات بالسجل العيني	٣ دقائق
أوجه القصور في آلية التسجيل العيني بالوضع القائم	٥ دقائق
الحل المقترح - مشروع إعادة هيكلة التسجيل العيني وتنظيم البناء بمصر	٣٠ دقيقة

- في عام ٢٠٠٨ قامت وزارة المالية المصرية بالإعداد لمشروع قانون الضريبة العقارية – وتم إصداره بقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ – بهدف تفعيل الثروة العقارية في الاقتصاد الرسمي.
- ولأهمية وحساسية البيانات التي سيتم جمعها عن الثروة العقارية بمصر قامت وزارة المالية بإسناد عملية تجهيز وإنشاء قاعدة بيانات الثروة العقارية بمصر لأحد الجهات السيادية بهدف تنفيذ الإطار الفني للمنظومة وبناء النموذج المعلوماتي.
- اختير الباحث كاستشاري رئيسي لأعمال تجهيز وإنشاء قاعدة بيانات الثروة العقارية وبناء النموذج المعلوماتي المستنبط منها.
- تم الانتهاء من كافة الأعمال الفنية لتنفيذ قاعدة البيانات الثروة العقارية وبناء النموذج المعلوماتي المستنبط منها وجاري الإعداد لفترة حصر عقاري تالية.

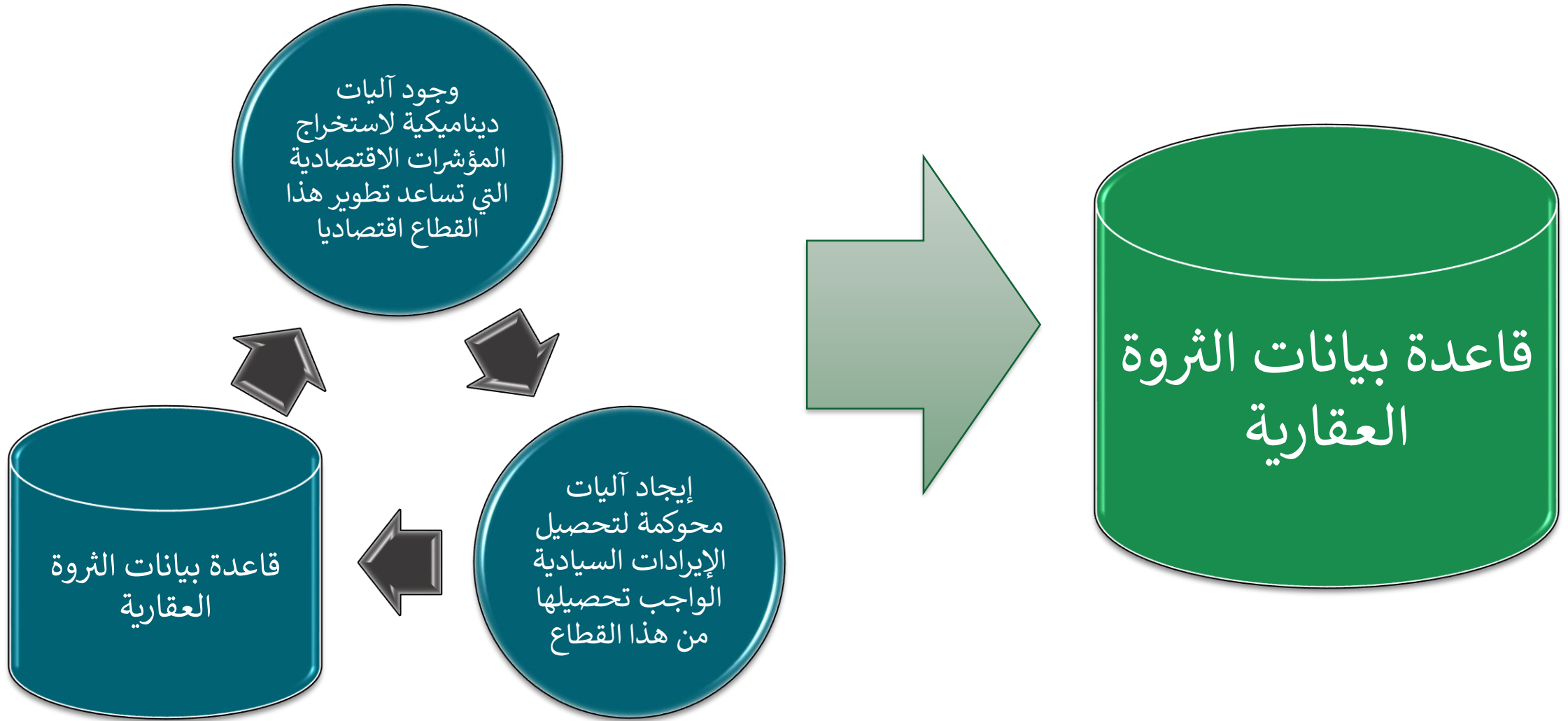
ماذا تعني جملة: تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي؟



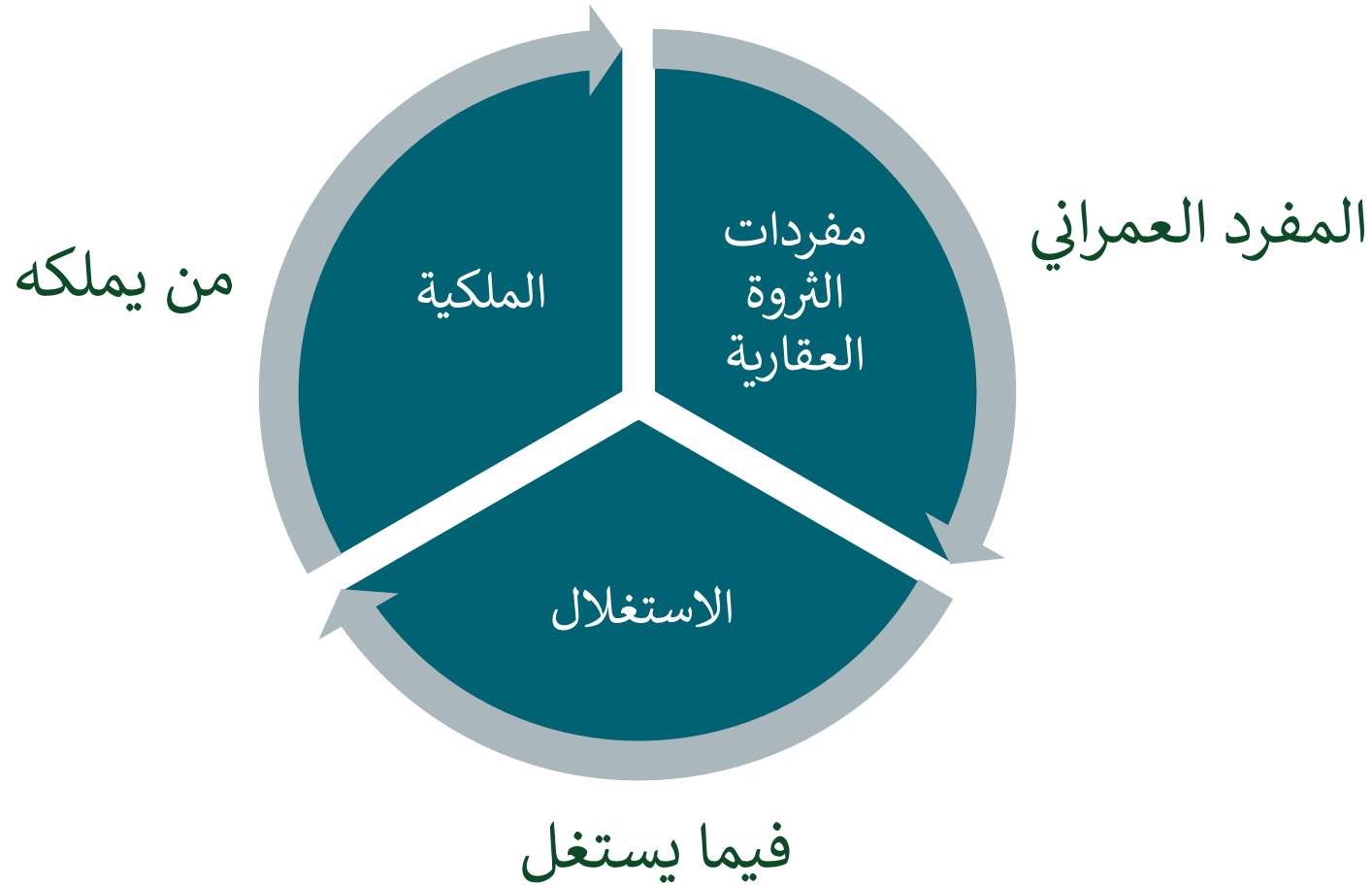
محتويات العرض

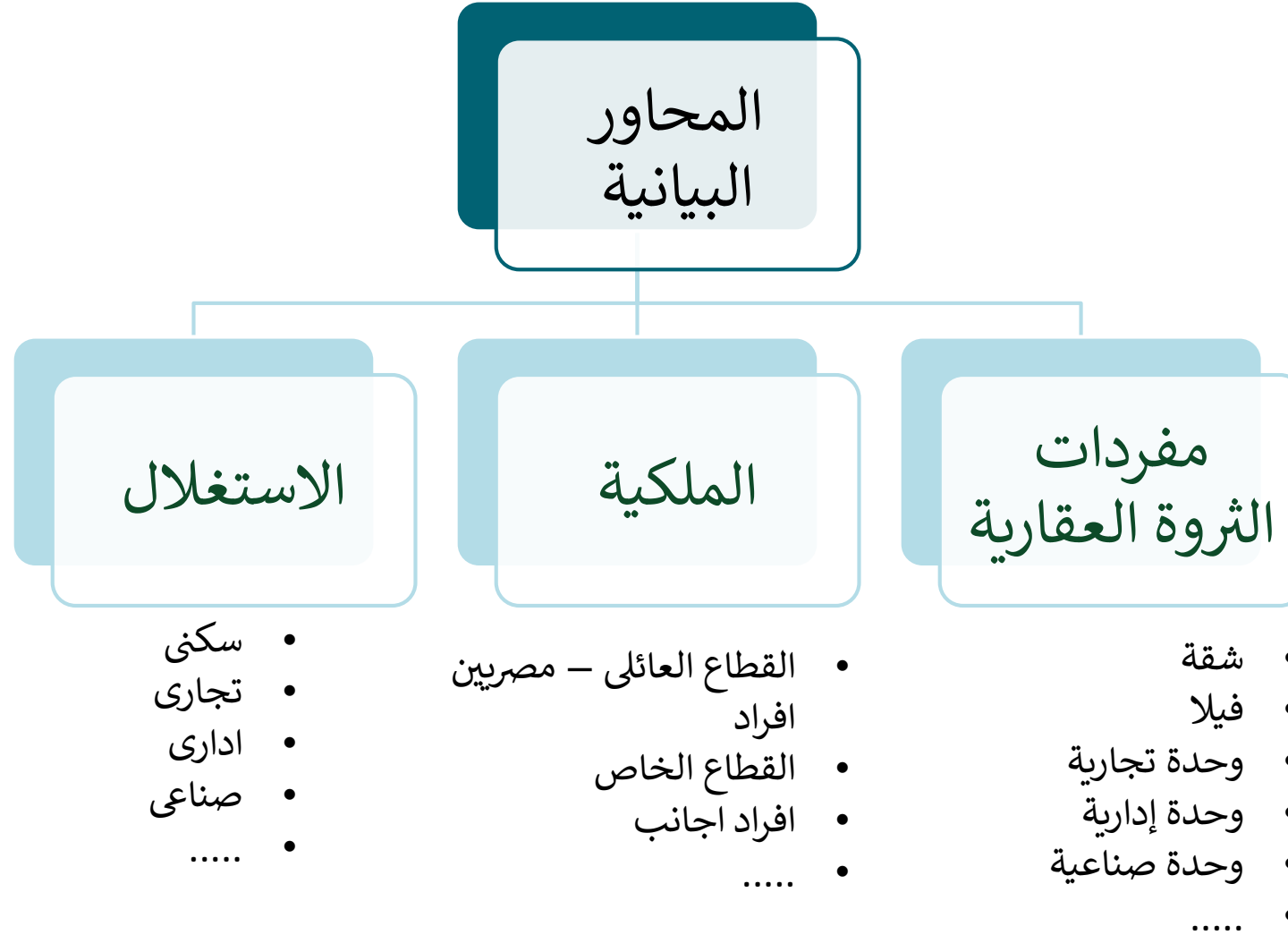
١ دقيقة	مقدمة عامة
٣ دقائق	المحاور البيانية عن الثروة العقارية بجمهورية مصر العربية (قاعدة البيانات)
١٠ دقائق	النموذج المعلوماتي المستنبط من المحاور البيانية
٥ دقائق	تحديات تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي
٣ دقائق	مقدمة عن التسجيل العيني - نشأته وتطوره
٣ دقائق	آلية تسجيل العقارات بالسجل العيني
٥ دقائق	أوجه القصور في آلية التسجيل العيني بالوضع القائم
٣٠ دقيقة	الحل المقترح - مشروع إعادة هيكلة التسجيل العيني وتنظيم البناء بمصر

ماذا تعني جملة: تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي؟

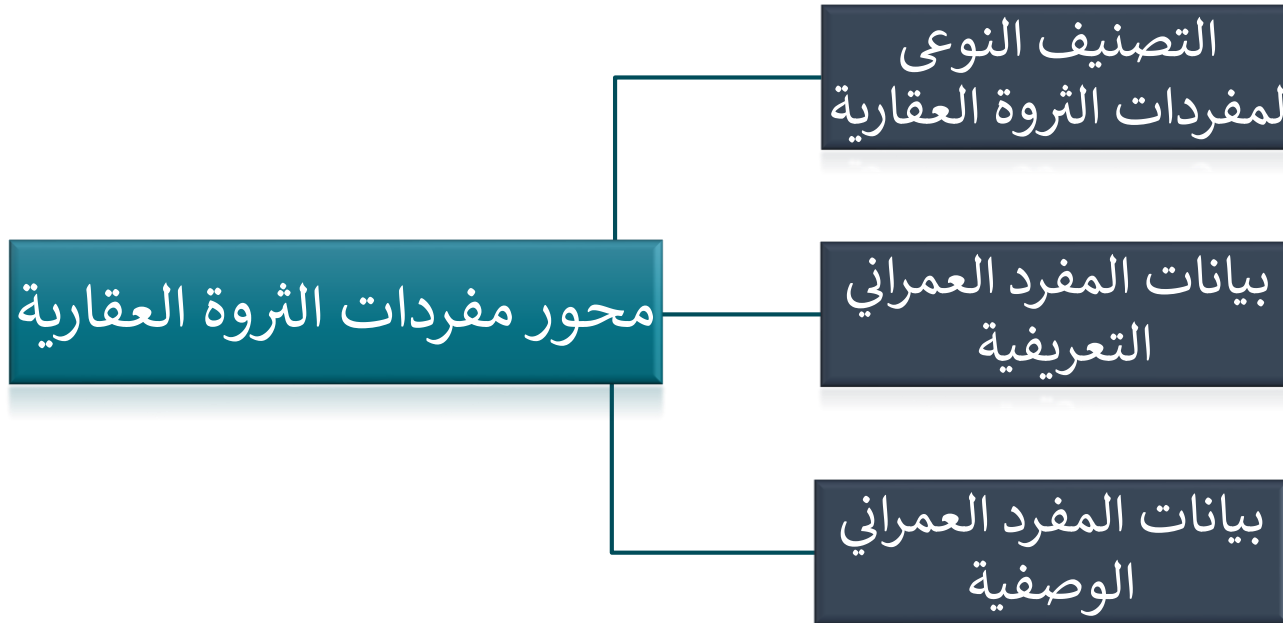


المحاور البيانية للثروة العقارية





هو محور الأساس، حيث انه يهتم أساسا " بدراسة العناصر البيانية لمفردات الثروة العقارية وتصنيفها نوعيا" ودراسة البيانات التي يجب حصرها عن المفرد العمراني والتي تنقسم الى :



نستطيع استخلاص مجموعة من التقارير النوعية عن التركيبة العمرانية في نطاق ادارى / تنظيمي/ جغرافي ما داخل جمهورية مصر العربية فعلى سبيل المثال :

- التركيبة العمرانية (الأنماط العمرانية المتاحة في حيز ادارى/جغرافي معين)
- الكثافة العمرانية (عدد الوحدات في نطاق ادارى /جغرافي معين) بهدف تخطيط الخدمات. فمثلاً النطاق الإداري لقسم شرطة المرج مدرج عليه ٦٤,٦٥٩ عقار وهذا يعنى حوالى ٤٥٠ ألف وحدة عقارية تقريباً في حين ان النطاق الإداري لقسم شرطة مصر الجديدة به ٥٧٥٧ عقار اى حوالى ٤٠ ألف وحدة عقارية تقريباً

السؤال: هل حجم الاحتياج النوعى للخدمات (صرف- مياه - كهرباء - تعليم...الخ) المطلوبة في النطاق الإداري لدائرة قسم شرطة المرج تساوى كماً ونوعاً لتلك المطلوبة في النطاق الإداري لدائرة قسم شرطة مصر الجديدة؟

الكثافة العمرانية في الكيلو متر المربع (مرفق في نهاية العرض)

يعد هذا المحور البياني هو نطاق بحثنا هذا، حيث ان الاستحواذ على ملكية الثروة العقارية وحلقات التداول عليها تعد من الأنشطة الاقتصادية ذات الأهمية القصوى وذلك لما لها من مردود مباشر على الاقتصاد القومي للدولة، ويقوم هذا المحور البياني على دراسة مايلي:



وهو محور بياني يهتم أساساً " بدراسة عناصر استغلال الثروة العقارية وتفنيدها تبعاً " لطبيعة أنشطة الاستغلال النوعي لهذه الثروة، ويهتم هذا المحور البياني بدراسة مايلي:

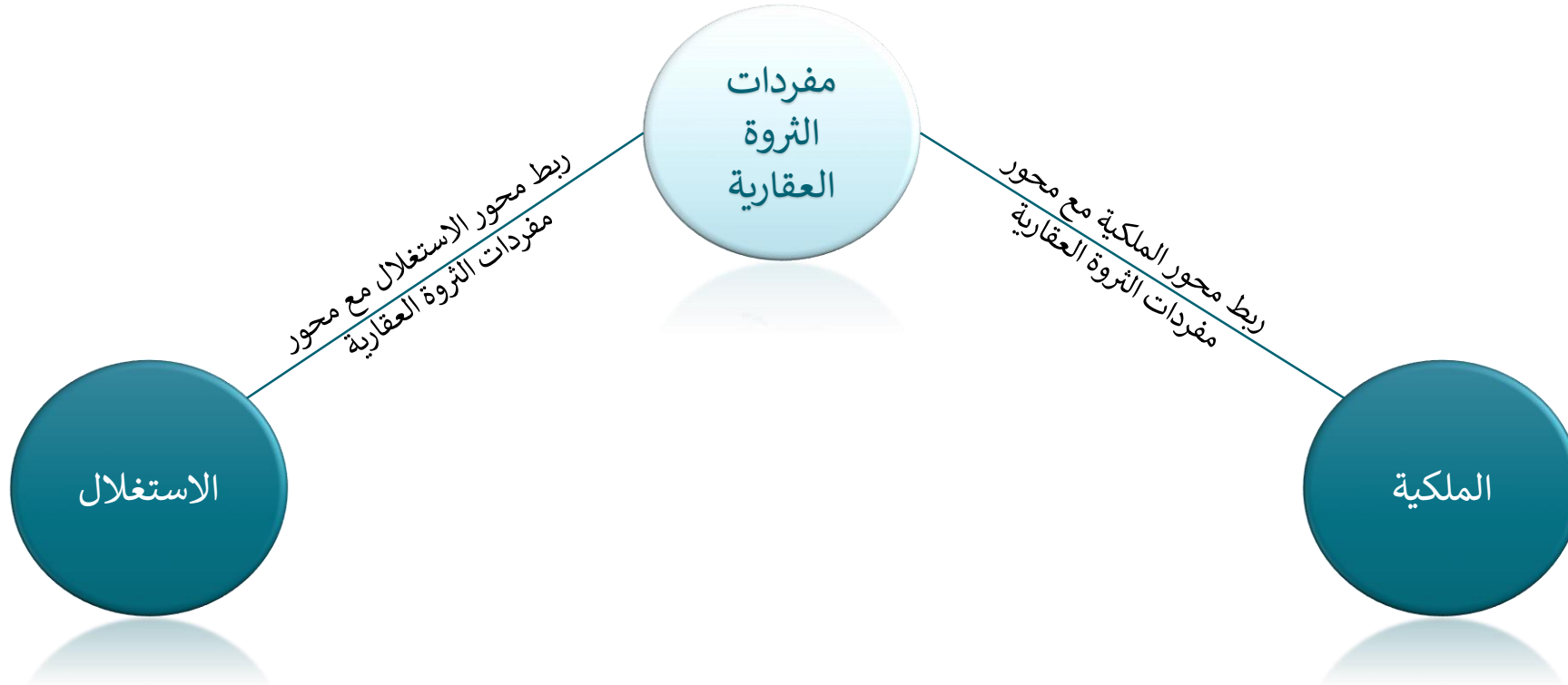


محتويات العرض

١ دقيقة	مقدمة عامة
٣ دقائق	المحاور البيانية عن الثروة العقارية بجمهورية مصر العربية (قاعدة البيانات)
١٠ دقائق	النموذج المعلوماتي المستنبط من المحاور البيانية
٥ دقائق	تحديات تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي
٣ دقائق	مقدمة عن التسجيل العيني - نشأته وتطوره
٣ دقائق	آلية تسجيل العقارات بالسجل العيني
٥ دقائق	أوجه القصور في آلية التسجيل العيني بالوضع القائم
٣٠ دقيقة	الحل المقترح - مشروع إعادة هيكلة التسجيل العيني وتنظيم البناء بمصر

النموذج المعلوماتي المستنبط من المحاور البيانية

ويعني ربط كل محور بياني مرتبط بالثروة العقارية بالمحور الأساسي وهو مفردات الثروة العقارية للخروج بنموذج معلوماتي يساعد متخذ القرار في استكمال الجانب المعرفي اللازم لاتخاذ القرار سواء " في قطاع الثروة العقارية ام في القطاعات الأخرى.



أهمية ربط محور الاستغلال مع محور مفردات الثروة العقارية

يعد الربط بين مفردات الثروة العقارية والاستغلال لهذه المفردات العمرانية من الأهمية لما له من تأثير معرفي مباشر في إعادة تنظيم الكتلة العمرانية وأيضاً "تأثيره على كشف الأنشطة الاقتصادية الغير رسمية بالدولة – النشاط الاقتصادي الغير منظور- وبالتالي فإن تحقيق الربط بين هذين المحورين البيانيين يؤدي الى:

1. توصيف الوضع الحقيقي لطبيعة استغلال الثروة العقارية

2. كشف الاستغلال المغاير لطبيعة نشاط المفرد العمرانى – شقة سكنية (طبيعة النشاط سكنى) تستغل في نشاط تجارى او ادارى.

3. كشف التشوهات الموجودة بالكتل العمرانية الناتجة عن نمو طبيعة استغلال مغايرة لطبيعة الكتلة العمرانية مثلاً "منطقة باسوس (كتلة سكنية يتم استغلالها في أنشطة صناعية)

4. كشف حجم الأنشطة الاقتصادية (الغير سكنية) الموجودة فعليا" مقارنة بحجم الأنشطة الاقتصادية المثبتة رسميا" في

نفس النطاق الإداري - قام الباحث بدراسة نسب الأنشطة الاقتصادية الرسمية من واقع سجلات مصلحة الضرائب

المصرية الرسمية في مدينة نصر (قسم اول وثان إداريا") وكانت حوالي ٢٨٥٣٢ نشاط طبقا" لسجلات عام ٢٠١٢

أما الفعلى من واقع الحصر الميداني فوجد انه ٤٢٣٤٧ نشاط تجارى اى بمعدل حوالي ٥٠% زيادة عن النشاط

الرسمي والمنظور من قبل الدولة.

5. إعادة هيكلة التصنيف النوعى للمناطق حسب طبيعة الاستغلال الفعلى وليس الرسمي (طبقا" لرخص انشاء المكون

العمرانى).

6. توفير معايير كمية/إحصائية عن طبيعة نشاط استغلال ما داخل كل نطاق عمرانى ما.

ان ناتج ربط محور الاستغلال مع محور مفردات الثروة العقارية يؤدي الى:

كشف النشاط الاقتصادي الغير
رسمي

أعادة تنظيم الكتلة العمرانية

أهمية ربط محور الملكية مع محور مفردات الثروة العقارية

وهو الربط البياني المعنى بتحديد بيان ملكية كل مفرد عمراني وتعديل بيان الملكية مع كل حركة نقل ملكية تتم على هذا المفرد العمراني، وذلك لاستخراج المؤشرات الاقتصادية عن القطاع العقاري وتحديد مايلي:

معدل تداول الملكية
مؤشر لدراسة تداول الملكية العقارية (تواتر التصرفات العقارية)

معدل دوران الثروة العقارية
(مؤشر لدراسة المدة الزمنية للاحتفاظ بالثروة)

أهمية ربط محور الملكية مع محور مفردات الثروة العقارية...تابع

- معدل التضخم المتوقع في الأسعار نتيجة زيادة معدل دوران الثروة العقارية مما يؤدي الى زيادة الطلب وبالتالي رفع الأسعار والتي قد تصل في بعض الأحيان الى حد المضاربة وذلك لعدم وجود آليات للإنذار المبكر لكشف معدلات دوران الثروة العقارية الغير نمطية.
- نسبة استحواذ كل قطاع نوعي على الثروة العقارية
- حجم النشاط التجاري العقاري الناتج عن حركات البيع والشراء داخل القطاع العائلي وما يستتبعه من جني الأرباح الرأسمالية (يعد هذا النشاط التجاري من اهم الأنشطة الاقتصادية الغير منظورة داخل الدولة لعدم وجود آليات محددة لنقل ملكية الثروة من يد لأخرى داخل القطاع العائلي او بين القطاع الخاص والقطاع العائلي).
- البعد الاجتماعي وتطبيق العدالة الاجتماعية ومدى تأثيرها بخروج شرائح من المجتمع من القدرة الشرائية او الاستحواذ على الثروة العقارية ومدى تأثير هذه الشرائح اجتماعيا" ومدى مردود ذلك على الفئات العمرية في سن الزواج.

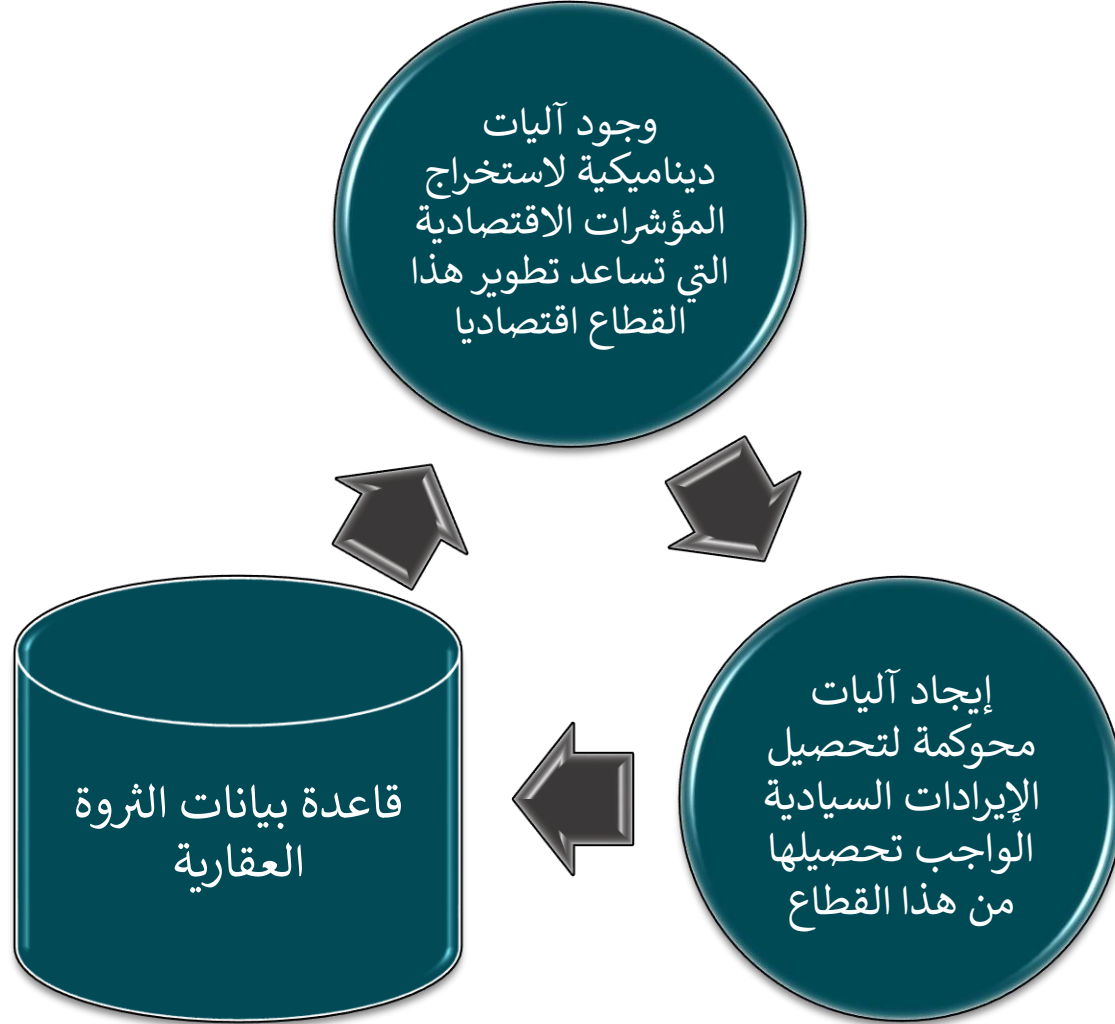
أهمية ربط محور الملكية مع محور مفردات الثروة العقارية...تابع

- اثبات حركات التداول ونقل الملكيات يساعد الدولة على بناء مؤشر أسعار الثروة العقارية (Property Price Index) مما يساعد الدولة على الأخذ بقيادة السوق العقارى بل يعد ذلك نواة لإنشاء بورصة التداول العقارى.
- الدراسات الاقتصادية المرتبطة بمعدلات القيمة المضافة للقيمة الرأسمالية والتي تنشئ عنها القيمة السوقية والتي قد يؤدي ارتفاعها عن المستوى الحقيقي للأسعار الى انهيار السوق العقارى وبالتالي دخول النشاط الاقتصادي ككل في دورة كساد اقتصادي - حيث ان انهيار سعر القيمة السوقية يؤدي الى انهيار في النشاط الاقتصادي بمثلين بمعنى ان انهيار ١٠% من القيمة السوقية تعنى انهيار ٢٠% من النشاط الاقتصادي المباشر وذلك لانهايار ١٠% من حقوق الملكية وانهيار العائد من الثروة نفسها بنفس القيمة.
- بناء المؤشرات الاقتصادية عن السوق العقارى والتي تهدف الى دراسة آليات العرض والقدرة الشرائية للقطاع العائلى او القطاع الخاص من خلال مؤشر HOUSING AFFORDABILITY INDICATOR - ومؤشر Commercial/Industrial Affordability Indicator

محتويات العرض

١ دقيقة	مقدمة عامة
٣ دقائق	المحاور البيانية عن الثروة العقارية بجمهورية مصر العربية
١٠ دقائق	النموذج المعلوماتي المستنبط من المحاور البيانية
٥ دقائق	تحديات تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي
٣ دقائق	مقدمة عن التسجيل العيني - نشأته وتطوره
٣ دقائق	آلية تسجيل العقارات بالسجل العيني
٥ دقائق	أوجه القصور في آلية التسجيل العيني بالوضع القائم
٣٠ دقيقة	الحل المقترح - مشروع إعادة هيكلة التسجيل العيني وتنظيم البناء بمصر

تحديات تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي



وجود آليات
ديناميكية لاستخراج
المؤشرات الاقتصادية
التي تساعد تطوير إداء
هذا القطاع اقتصاديا

وجود آليات ديناميكية لاستخراج المؤشرات الاقتصادية التي تساعد الدولة على تطوير إداء هذا القطاع اقتصاديا

حتى نستطيع توفير آليات ديناميكية لاستخراج المؤشرات الاقتصادية لابد وان يكون هناك:

١- حصر للملكية العقارية.

٢- حصر للتصرفات العقارية على هذه الملكية.

وذلك بهدف متابعة حركة دوران الثروة العقارية ومعدل تداول الملكية وبناء المؤشرات الاقتصادية

ولكن في الواقع فأننا لم نستطع حصر الملكية الأولية لمفردات الثروة العقارية – حيث لا توجد آلية موحدة بالدولة لحصر الملكيات العقارية حتى نستطيع الاستعانة بها (لتعدد جهات تسجيل الملكية) وأيضاً لا توجد آلية لحصر التصرفات على الثروة العقارية وبالتالي حصر تغير الملكية العقارية على المفرد العقاري.



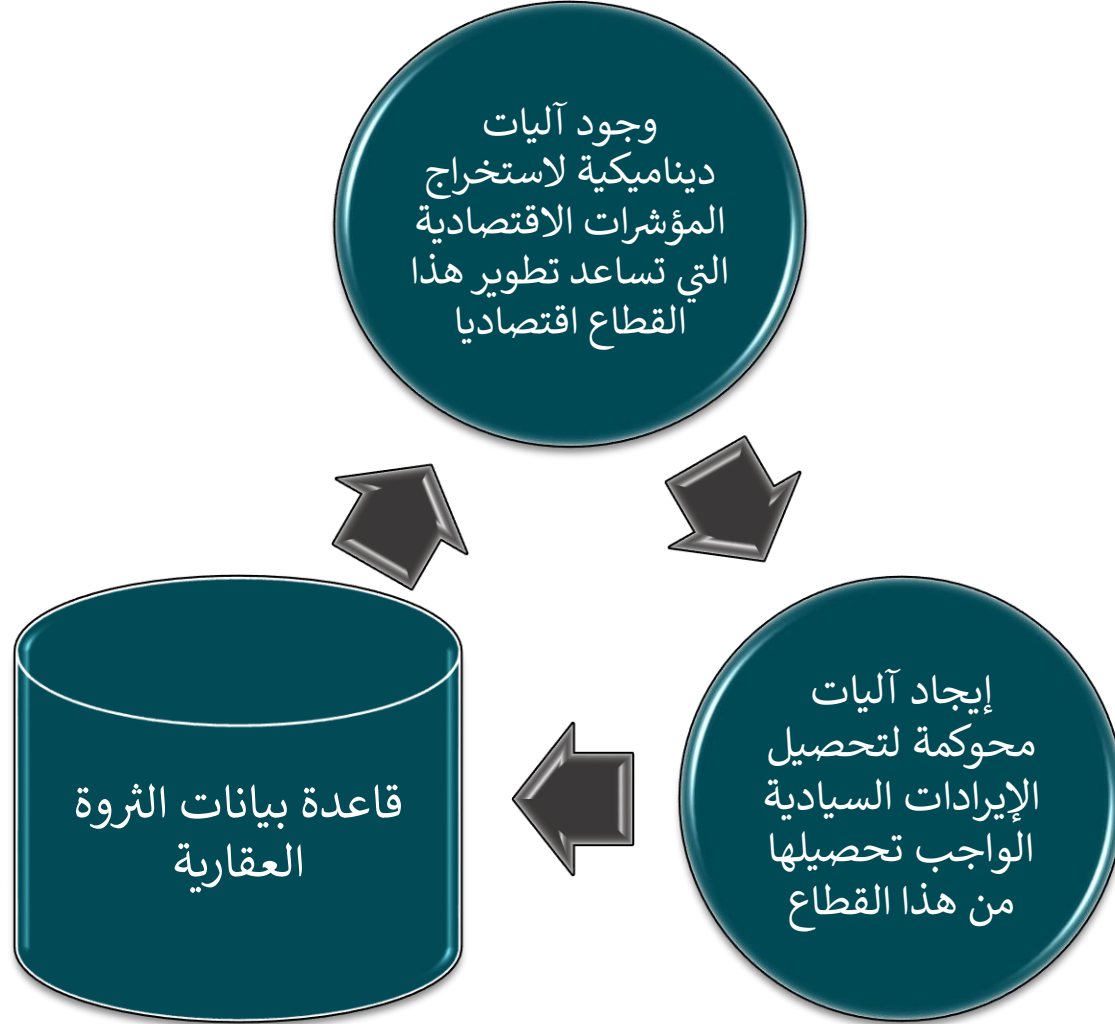
التسجيل العيني العقارى

تحديات تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي

وجود آليات ديناميكية لاستخراج المؤشرات الاقتصادية التي تساعد الدولة على تطوير إداء هذا القطاع اقتصاديا

التسجيل العيني العقارى

تحديات تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي



تحديات تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي

إيجاد آليات
محوكمة لتحصيل
الإيرادات السيادية
الواجب تحصيلها
من هذا القطاع

تحديات تفعيل الثروة العقارية داخل النشاط الاقتصادي الرسمي للدولة

(تحصيل الإيراد السيادي)

أن الهدف من اصدار قانون الضريبة العقارية هو تحصيل ضريبة على العقارات المبنية وبالتالي تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي ولو جزئياً - ولمعرفة حجم وأهمية تفعيل الثروة العقارية داخل منظومة الاقتصاد الرسمي للدولة، نسوق الأمثلة التالية:

- تمثل الإيرادات السيادية على التصرفات العقارية نسبة ٣٥% من إجمالي الإيرادات الفيدرالية المتحصلة داخل الولايات المتحدة الأمريكية (طبقاً لتقرير مكتب الإحصاء الفيدرالي الأمريكي بتاريخ ٢٠١٠)
- تمثل نسبة ٤٨,٧% من إجمالي الإيرادات السيادية المحصلة بأستراليا (طبقاً لتقرير مكتب الإحصاء الأسترالي لعام ٢٠١٣ - ٢٠١٤)
- أما في مصر فهي تقل عن ٠,٥% من إجمالي الإيرادات السيادية المحصلة للدولة (وتمثل أساساً الحصيلة من الضرائب العقارية أما باقي الإيرادات السيادية الواجب تحصيلها من قطاع الثروة العقارية فهي شبه منعدمة)

تحديات تفعيل الثروة العقارية داخل النشاط الاقتصادي الرسمي للدولة (تابع)

ولعرض حجم المشكلة بمصر سنقوم بعرض حجم الضريبة العقارية المقدرة كإيراد سيادي واجب التحقيق بل هو الإيراد السيادي الوحيد المحصل من الثروة العقارية بمصر:

- تم تقدير الثروة العقارية اجمالياً على مستوى جمهورية مصر العربية في عام ٢٠١٠ لعدد ٢١ مليون وحدة داخل الكتلة العمرانية الحضرية بجمهورية مصر العربية بقيمة ٣٣,٥ ترليون جنيه مصري.
- قيمة الضريبة المفروضة على العقارات الخاضعة تمثل تقريباً ٢١,٠ % من القيمة السوقية للعقار كمؤشر عام.
- نسبة العقارات الخاضعة للضريبة العقارية تمثل ١٠% - ١٥% من إجمالي العقارات المبنية.
- تمثل العقارات الخاضعة نسبة ٤٠% من إجمالي قيمة الثروة العقارية.

تحديات تفعيل الثروة العقارية داخل النشاط الاقتصادي الرسمي للدولة (تابع)

- إذا ما فرضنا ان نسبة العقارات الخاضعة تمثل نفس حصتها من قيمة الثروة العقارية (اي انها تمثل ١٠%-١٥% من قيمة الثروة وذلك لأغراض الحيطة والحذر) نجد ان قيمة الضريبة الواجب تحصيلها هي حوالي ١٠,٥ مليار جنية سنوياً وهو نفسه المستهدف من عام ٢٠١٠.

بعد سبع سنوات (حيث ان قيمة الثروة تضاعفت عدة مرات وتخطت حاجز ال ١٠٠ ترليون جنية مصري طبقاً للتقديرات الجديدة للثروة العقارية) قامت مصلحة الضرائب العقارية بتحصيل مبلغ ٢ مليار جنية في موازنة ٢٠١٦-٢٠١٧ وهو اعلى حصيلة ضريبية تمت خلال التسع سنوات التي تم فيها إقرار قانون الضريبة العقارية.

ماهي أنواع الإيرادات السيادية الواجب تحصيلها من الثروة العقارية ؟

هناك خمسة أنواع من الإيرادات الواجب تحصيلها من الثروة العقارية حتى نستطيع ان نقول ان الثروة العقارية تم تفعيلها في النشاط الاقتصادي الرسمي للدولة، وهى:

1. رسوم تسجيل الوحدة العقارية في السجل العيني – تحصل من خلال التسجيل العيني
2. رسوم نقل ملكية الوحدة العقارية المسجلة – تحصل من خلال التسجيل العيني
3. ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن تداول الملكية العقارية المسجلة – يتم تحقيقها بمعرفة السجل العيني
4. ضريبة الأرباح التجارية الناشئة عن حركات البيع المتكررة والتي يقوم بها افراد القطاع العائلي وبدون وجود شكل تجارى رسمي – يتم تحقيقها بمعرفة السجل العيني
5. ضريبة العقارات المبنية والقابلة للأشغال (الضريبة العقارية) – يتم تقدير السعر بمعرفة السجل العيني

وبالتالي فإنه لتفعيل الثروة العقارية داخل النشاط الاقتصادي الرسمي للدولة من خلال تحصيل الإيرادات السيادية فإنه يجب تفعيل



التسجيل العيني العقارى

تفعيل الثروة العقارية داخل النشاط الاقتصادي الرسمي للدولة

إيجاد آليات محوكة لتحصيل الإيرادات السيادية الواجب تحصيلها
من هذا القطاع

وجود آليات ديناميكية لاستخراج المؤشرات الاقتصادية التي تساعد الدولة على تطوير إداء هذا
القطاع اقتصاديا

التسجيل العيني العقارى

تحديات تفعيل الثروة العقارية داخل النشاط الاقتصادي الرسمي للدولة (تابع)

والسؤال الذي يطرح نفسه بقوة، لماذا لم يتم تفعيل السجل العيني لأثبات الملكية العقارية وتفعيل الثروة العقارية داخل منظومة النشاط الاقتصادي الرسمي للدولة حتى الآن؟

محتويات العرض

١ دقيقة	مقدمة عامة
٣ دقائق	المحاور البيانية عن الثروة العقارية بجمهورية مصر العربية
١٠ دقائق	النموذج المعلوماتي المستنبط من المحاور البيانية
٥ دقائق	تحديات تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي
٣ دقائق	مقدمة عن التسجيل العيني - نشأته وتطوره
٣ دقائق	آلية تسجيل العقارات بالسجل العيني
٥ دقائق	أوجه القصور في آلية التسجيل العيني بالوضع القائم
٣٠ دقيقة	الحل المقترح - مشروع إعادة هيكلة التسجيل العيني وتنظيم البناء بمصر

مقدمة عن التسجيل العيني – نشأته وتطوره

لاحت فكرة إدخال نظام السجل العيني في الاقليم المصري عام ١٩٠٢ م ، حيث قامت الحكومة المصرية بتقديم مشروعين الى اللجنة التشريعية الدولية بهدف اصلاح نظام الشهر ، حيث كان المشروع الاول يهدف الى توحيد جهات الشهر وسجلاته واستهدف المشروع الثاني إدخال نظام السجل العيني بمصر اسوة بمعظم دول العالم وقد مكثت هذه اللجنة سنتين في دراسة هذين المشروعين وادخلت عليهما بعض التعديلات وجعلتهما صالحين للتطبيق واقترهما سنة ١٩٠٤ لكنهما لم يصدرا وظلا حبيسي الادراج وظل الامر على ذلك حتى عم الشعور بمسيس الحاجة الى اصلاح نظام التسجيل سنة ١٩٢٠ مما دعا الى تشكيل لجنة اخرى لبحث موضوع السجل العيني ، فأقرت مشروع الاصلاح سالف الذكر ، واوضحت ان ادخال نظام السجل العيني يتطلب توافر امرين:

الامر الاول: إعادة مسح البلاد لتحديد العقارات تحديدا دقيقا.
الامر الثاني: تحديد الموقف القانوني لهذه العقارات.

مقدمة عن التسجيل العيني – نشأته وتطوره (تابع)

تمهيدا للإصلاح المنتظر والمأمول وقتها الذي يتضمن ادخال نظام السجل العيني، وصدر قانون التسجيل المزدوج رقمي (١٨ ، ١٩) لسنة ١٩٢٣ ، ثم اعقبه صدور القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري ، الى ان صدر القرار بقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني ، وبالرغم من ذلك كله لم تنجح الحكومة المصرية في تعميم نظام السجل العيني حتى الان.

محتويات العرض

١ دقيقة	مقدمة عامة
٣ دقائق	المحاور البيانية عن الثروة العقارية بجمهورية مصر العربية
١٠ دقائق	النموذج المعلوماتي المستنبط من المحاور البيانية
٥ دقائق	تحديات تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي
٣ دقائق	مقدمة عن التسجيل العيني - نشأته وتطوره
٣ دقائق	آلية تسجيل العقارات بالسجل العيني
٥ دقائق	أوجه القصور في آلية التسجيل العيني بالوضع القائم
٣٠ دقيقة	الحل المقترح - مشروع إعادة هيكلة التسجيل العيني وتنظيم البناء بمصر

آلية تسجيل العقارات بالسجل العيني

اثبات الملكية المسجلة للأرض المقام عليها العقار

اثبات ملكية البائع للعقار المسجل

إذا كان البائع غير مسجل في ملكية العقار المسجل فلا بد من تتبع حلقات التداول العرفي

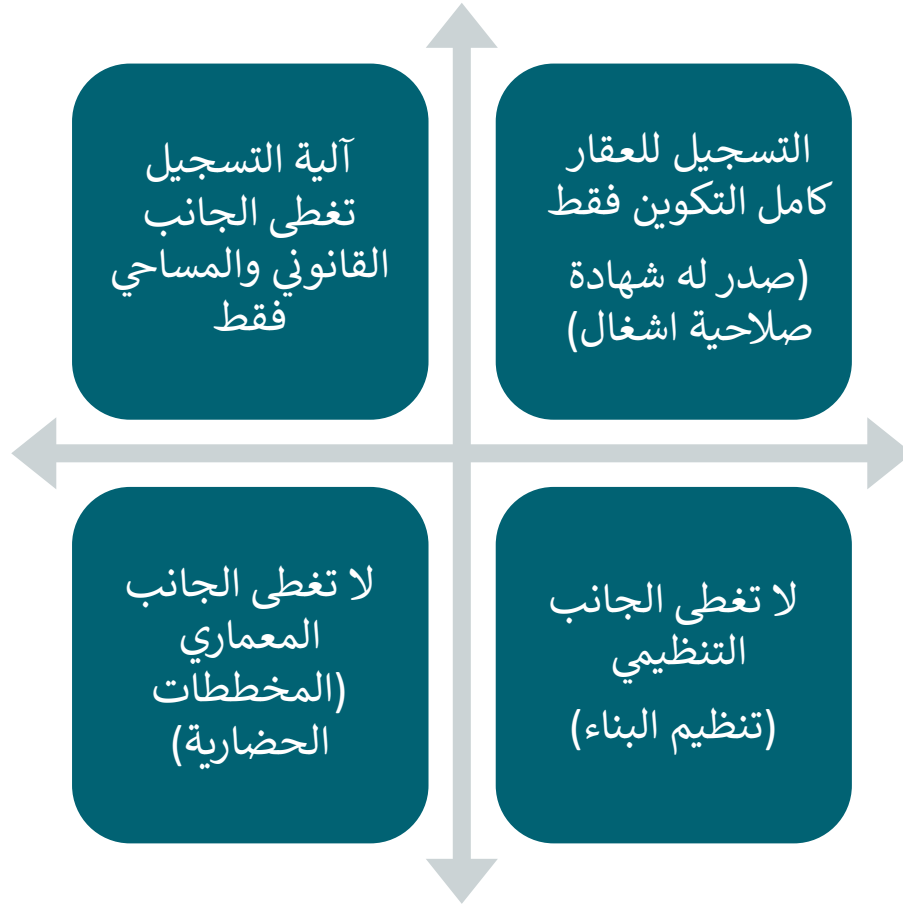
إذا كان العقار او الوحدة العقارية غير مسجله من الأساس فإن هذا يعتمد على أولوية طلب التسجيل

الحقوق العينية او التبعية على العقار كالرهن الحيازي

كشف التحديد المساحي - الهيئة المصرية العامة للمساحة

آلية تسجيل العقارات بالسجل العيني...تابع

من العرض السابق يتضح لنا مايلي:



أن آلية التسجيل بوضعها الحالي تهدف الى الشرح الهندسي للمكون العقارى واثبات قانونية تسجيله اى تحويل المحرر العرفي للملكية (العقد بين البائع والمشتري) الى عقد رسمي معترف به من الدولة وذلك هو الهدف الرئيسي الذي انشاء من اجله السجل العيني وهو ضمان الحقوق واثبات الموقف القانوني للعقار في مواجهة الغير.

محتويات العرض

١ دقيقة	مقدمة عامة
٣ دقائق	المحاور البيانية عن الثروة العقارية بجمهورية مصر العربية
١٠ دقائق	النموذج المعلوماتي المستنبط من المحاور البيانية
٥ دقائق	تحديات تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي
٣ دقائق	مقدمة عن التسجيل العيني - نشأته وتطوره
٣ دقائق	آلية تسجيل العقارات بالسجل العيني
٥ دقائق	أوجه القصور في آلية التسجيل العيني بالوضع القائم
٣٠ دقيقة	الحل المقترح - مشروع إعادة هيكلة التسجيل العيني وتنظيم البناء بمصر

أوجه القصور في آلية التسجيل العيني بالوضع القائم

أولاً - عدم تطور الهدف من عملية التسجيل العقاري

أن الهدف الأساسي الذي إنشأ من أجله السجل العيني هو إثبات الملكية العقارية وبالتالي تحويل المحرر العرفي بين البائع والمشتري إلى محرر رسمي. إلا أننا لا بد أن نتوقف أمام أمرين في غاية الأهمية هما:

أثبتت الملكية هو ضمان الحقوق القانونية للمالك وبالتالي إمكانية تصرفه فيه

ضمان الحقوق القانونية في الملكية وبالتالي نقلها بالإرث أو الهبة للأبناء وعدم منازعة الغير فيها

وبالتالي إذا ما توافرت آليات بديله عن الشهر العقاري لإثبات هذه الحقوق وتم الاعتراف بها سواءً في المنازعات القانونية للملكية أم في الاعلام الشرعي للورثة (التركة) أم في شأن البيوع

إذاً لماذا نلجأ إلى إجراءات التسجيل العيني طالما توافر البديل لها؟

أوجه القصور في آلية التسجيل العيني بالوضع القائم

لاحت فكرة إدخال نظام السجل العيني في الاقليم المصري عام ١٩٠٢ م ، حيث قامت الحكومة المصرية بتقديم مشروعين الى اللجنة التشريعية الدولية بهدف اصلاح نظام الشهر ، حيث كان المشروع الاول يهدف الى توحيد جهات الشهر وسجلاته ، واستهدف المشروع الثاني إدخال نظام السجل العيني بمصر اسوة بمعظم دول العالم ، وقد مكثت هذه اللجنة سنتين في دراسة هذين المشروعين وادخلت عليهما بعض التعديلات وجعلتهما صالحين للتطبيق واقترهما سنة ١٩٠٤ لكنهما لم يصدرا وظلا حبيسي الادراج وظل الامر على ذلك حتى عم الشعور بمسيس الحاجة الى اصلاح نظام التسجيل سنة ١٩٢٠ مما دعا الى تشكيل لجنة اخرى لبحث موضوع السجل العيني ، فأقرت مشروع الاصلاح سالف الذكر ، واوضحت ان ادخال نظام السجل العيني يتطلب توافر امرين:

ومن هنا ينشئ الجانب الرئيسى من جوانب القصور في آلية التسجيل العيني للعقارات بالشهر العقارى وهى

وجود طرق إجرائية بديلة لآلية التسجيل فى السجل العيني العقارى **ومعترف بها قانونيا** مع **عدم وجود**

الصفة الإلزامية للتسجيل العيني الرسمى وذلك **لاعترااف الدولة بالمحرر العرفى كأداة اثبات ملكية** متناظرا"

مع المحرر الرسمى الصادر من السجل العينى.

أوجه القصور في آلية التسجيل العيني بالوضع القائم

ثانياً- قصور الرؤية الشمولية في آلية التسجيل العقاري

تعتمد آلية التسجيل على اثبات المركز القانوني للملكية وصفة المالك في مواجهة الغير، وفي نفس الوقت تهتم بوصف العين هندسياً من الجانب المساحي سواءً بالقياسات المساحية للعين ام بالحقوق العينية كحقوق الارتفاق. وبتحليل هذه الرؤية نجد انها اغفلت شقين في غاية الأهمية وهما:

البعد المعماري – مدى التزام العقار بالمخطط العمراني الحضري التفصيلي للمدينة

البعد التنظيمي – مدى التزام العقار بالقواعد والاشتراطات التنظيمية وقواعد التصميم الهندسية القياسية للمرافق والكهرباء والأمن والسلامة وخلافه

أوجه القصور في آلية التسجيل العيني بالوضع القائم

ثالثاً- طول مدة الإجراءات خاصة الإجراءات الهندسية

رابعاً- عدم وجود رقم قومي عقارى موحد معتمد على مستوى الدولة

يعتمد التسجيل العيني حتى تاريخه على العنوان الوصفي للوحدة كما يتم قيده بالاتفاق العرفي الناقل

للملكية وتأكيداها بكشف التحديد المساحي الصادر من الهيئة المصرية العامة للمساحة بهدف إتمام

اعمال التسجيل العيني بشهر شخصي وليس عيني، وذلك بسبب انه لا يوجد رقم قومي عقارى موحد

لكل عقار يتم تسجيله بل يتخذ عنوان العقار وكشفة المساحي كوسيلة لأثبات كينونة الوحدة العقارية.

يمكن ان نخلص مما سبق ان أوجه القصور وعناصر الخلل في آلية التسجيل العيني القائمة يمكن تلخيصها فيما يلي:

تعدد جهات وإجراءات التسجيل العيني
عرفيا" واعتراف الدولة بها قانونا"

عدم وجود الصفة الإلزامية في التسجيل
العيني

قصور الرؤية الشمولية

عدم وجود رقم قومي عقاري موحد

طول المدة الزمنية للإجراءات

محتويات العرض

١ دقيقة	مقدمة عامة
٣ دقائق	المحاور البيانية عن الثروة العقارية بجمهورية مصر العربية
١٠ دقائق	النموذج المعلوماتي المستنبط من المحاور البيانية
٥ دقائق	تحديات تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي
٣ دقائق	مقدمة عن التسجيل العيني - نشأته وتطوره
٣ دقائق	آلية تسجيل العقارات بالسجل العيني
٥ دقائق	أوجه القصور في آلية التسجيل العيني بالوضع القائم
٣٠ دقيقة	الحل المقترح - مشروع إعادة هيكلة التسجيل العيني وتنظيم البناء بمصر

الإطار العام لإعادة هيكلة آلية التسجيل العيني – الحل المقترح

أوجه القصور وعناصر الخلل في آلية التسجيل العيني القائمة





ECES

المركز المصري للدراسات الاقتصادية
The Egyptian Center for Economic Studies

الهيكلية التنظيمية

(بناء كيان قومي جديد للقيام بمسئوليات التسجيل العيني وتنظيم البناء)



مفوضية (الهيئة العليا)

التسجيل العيني وتنظيم البناء

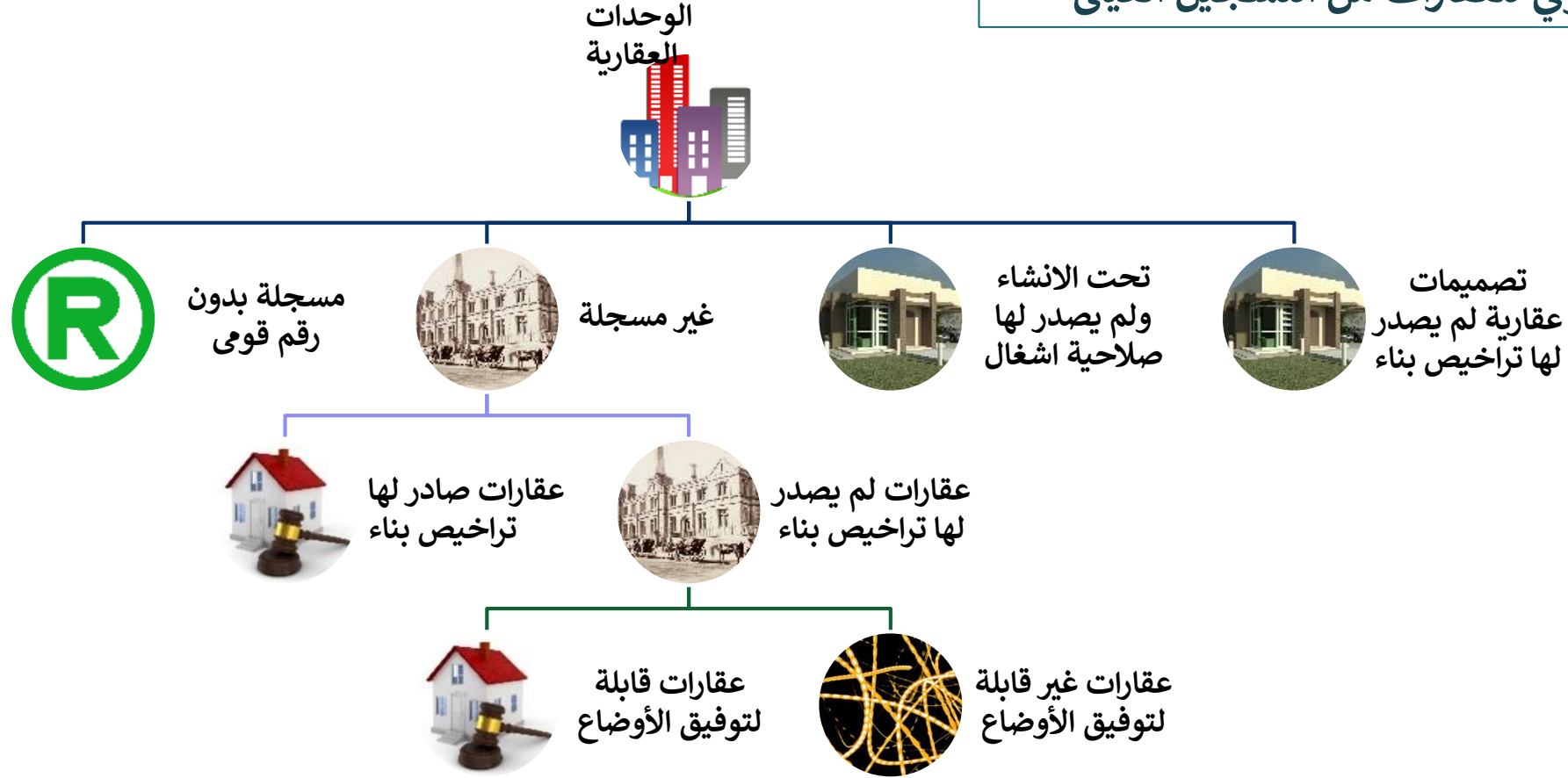


ECES

المركز المصري للدراسات الاقتصادية
The Egyptian Center for Economic Studies

الهيكلية الإجرائية

المركز القانوني للعقارات من التسجيل العيني



المركز القانوني للعقارات من التسجيل العيني

الوحدات العقارية



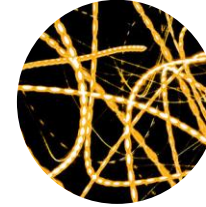
عقارات قائمة وغير
مخالفة
(مسجلة ام غير مسجلة)

الدورة الإجرائية المؤقتة
للتسجيل العيني



عقارات جديدة

الدورة الإجرائية المستديمة
للتسجيل العيني



عقارات مخالفة وغير
قابلة للتوفيق

قيد الدراسة لوضع حل
قانوني

الدورة الإجرائية المستديمة

تراخيص البناء

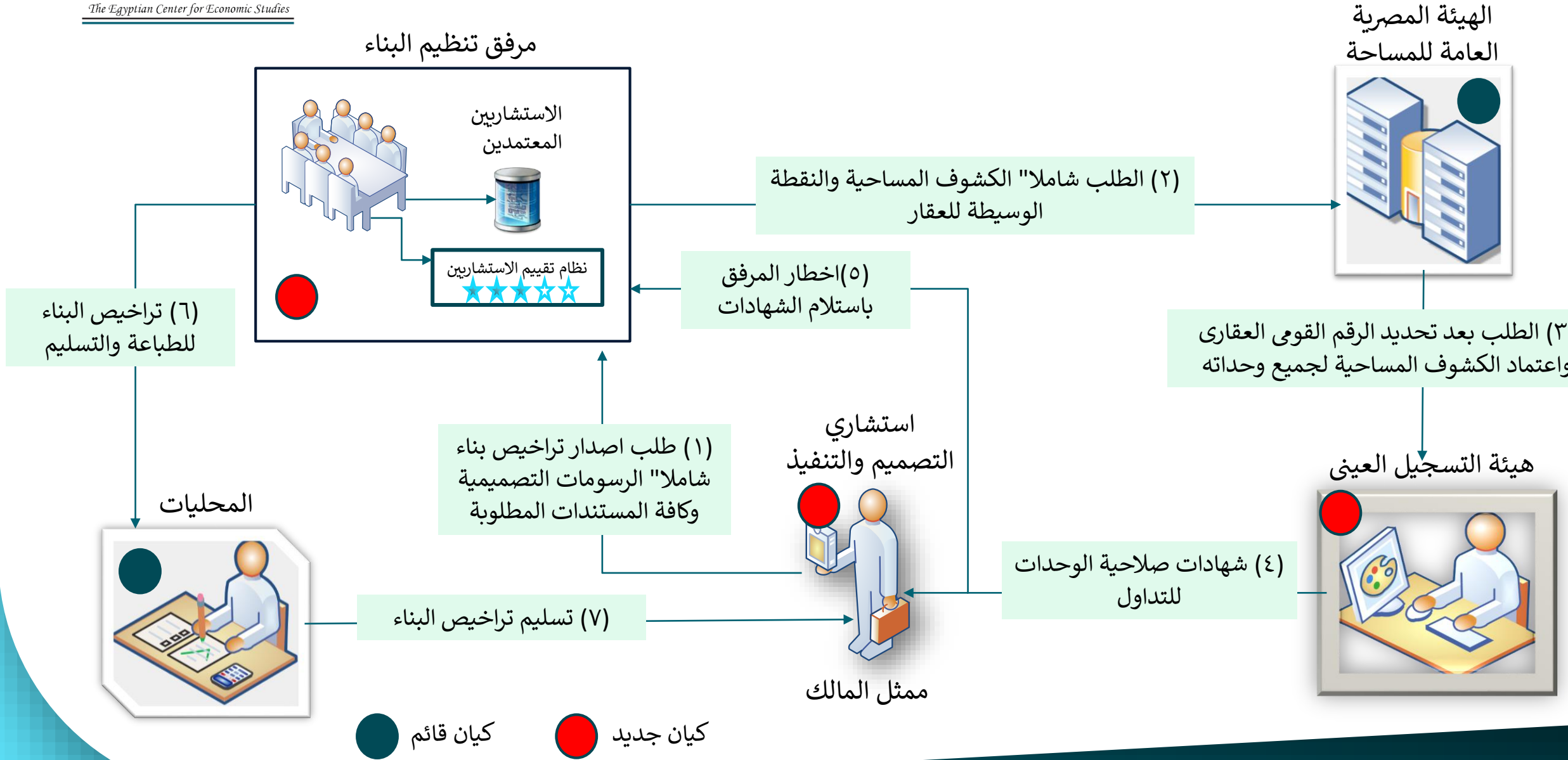
- إصدار شهادة صلاحية الوحدة للتداول
- إصدار تراخيص البناء

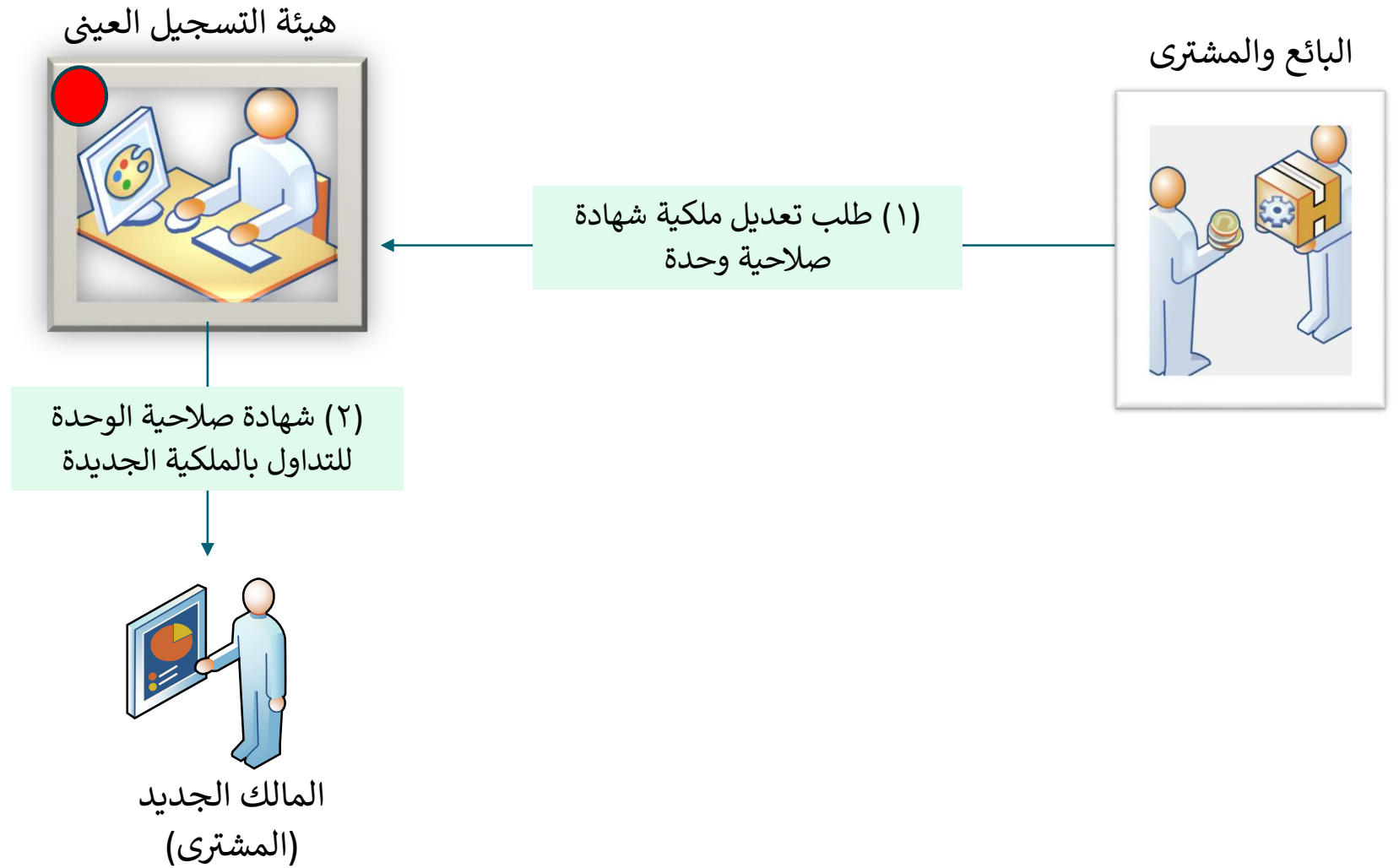
التداول العقاري

- تسجيل التصرفات العقارية
- نقل الملكية العقارية

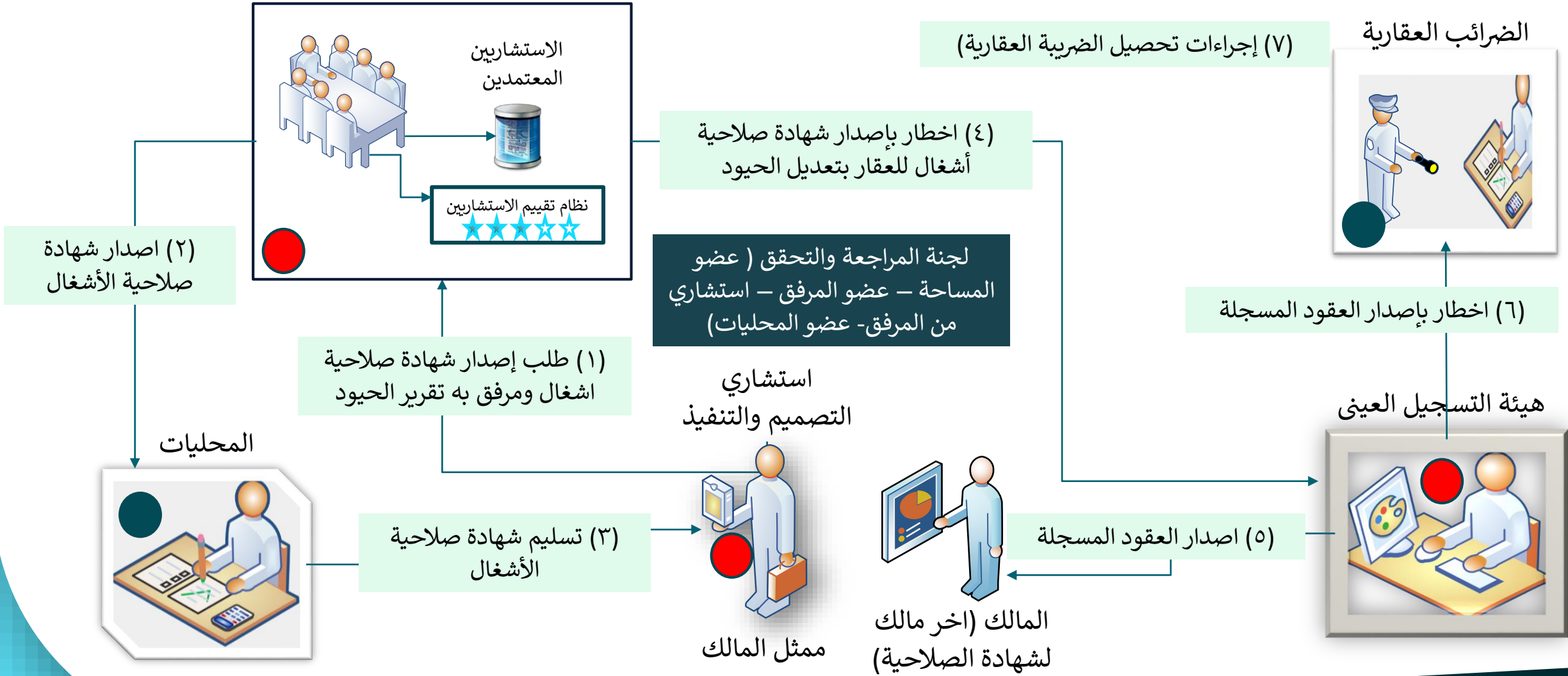
التسجيل العقاري

- إصدار شهادة صلاحية العقار للإشغال
- إصدار عقود الملكية المسجلة





مرفق تنظيم البناء



الوحدات العقارية



المركز القانوني للعقارات من التسجيل العيني

العقارات القائمة



عقارات قائمة وغير
مخالفة
(مسجلة ام غير مسجلة)

الدورة الإجرائية المؤقتة
للتسجيل العيني

هيئة التسجيل العيني



بموجب ترخيص المزاولة – تتعامل
الشركة مع الجهات المعنية لإتمام
عملية التسجيل للمالك المتعاقد معها

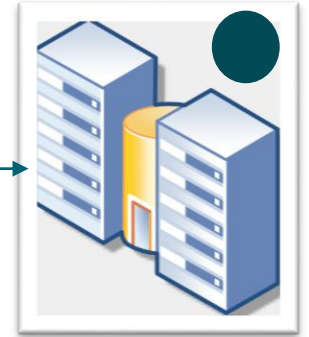
شركة خاصة حاصلة على
رخصة التسجيل العيني



يتعاقد مالك الوحدة مع احدى
شركات الحاصلة على رخصة
التسجيل العيني لتسجيل عقاره

المالك

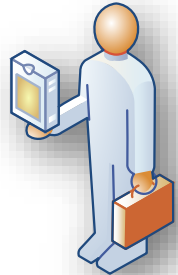
الهيئة المصرية
العامة للمساحة



تجهيز ملف الوحدة – مثلاً:

- اذا كانت مسجلة فعلا" ومطلوب لها الرقم القومي – يتم
تحديد احداثيات العقار واستخراج النقطة الوسيطة
واعتمادها من المساحة وبالتالي إتمام اعمال التسجيل
الجديد للعقار بالتسجيل العيني.
- اذا كان العقار حاصل على رخصة بناء سليمة – يتم عمل
الكشوف المساحية والرقم القومي واعتمادهم من
المساحة – ودراسة المركز القانوني للملكية لاثبات
الملكية الأولى وهكذا

● كيان قديم ● كيان جديد



طالب التسجيل
العيني



ECES

المركز المصري للدراسات الاقتصادية
The Egyptian Center for Economic Studies

الهيكلية التشريعية

التعديلات التشريعية المصاحبة لإعادة الهيكلة – الهيكلة التشريعية

أولاً – تعديلات فورية غير مرتبطة بمدة زمنية لتفعيلها – قانون المرافعات

1. تعديل شروط قبول دعاوى الصحة والنفاز عن عقود بيع الوحدات العقارية بحيث لا تقبل الدعاوى الا بشرط ان يكون العقار مسجلاً" في هيئة التسجيل العقاري العيني فقط وعلى النحو الذى ينظمه قانون رقم "قانون هيئة التسجيل العيني الجديد".

ثانياً – تعديلات تشريعية مرتبطة بمدة زمنية لتفعيلها – خمس سنوات مثلاً" – قانون المرافعات

1. عدم قبول دعاوى المنازعات القضائية في شأن العقارات إلا بالعقارات المسجلة فقط في هيئة التسجيل العقاري العيني فقط على النحو الذى ينظمه قانون رقم " قانون هيئة التسجيل العيني الجديد".
2. لا يعتد بالعقود العرفية و السجلات العرفية في إثبات الملكية العقارية وحصر الممتلكات في دعاوى اعلام الوراثة ويعتد فقط بالعقود الرسمية للعقارات المسجلة في هيئة التسجيل العقاري العيني على النحو الذى ينظمه قانون رقم " قانون هيئة التسجيل العيني الجديد".



ECES

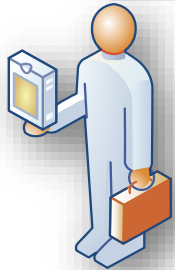
المركز المصري للدراسات الاقتصادية
The Egyptian Center for Economic Studies

الهيكلية المعلوماتية

شركة خاصة حاصلة على
رخصة التسجيل العيني



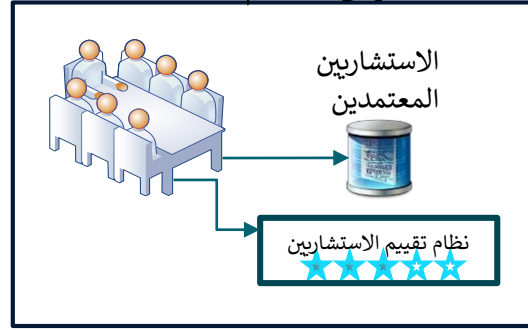
استشاري
التصميم والتنفيذ



Authorized



مرفق تنظيم البناء



المجموعة الاقتصادية



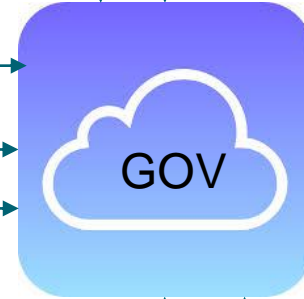
البورصة العقارية



المحليات



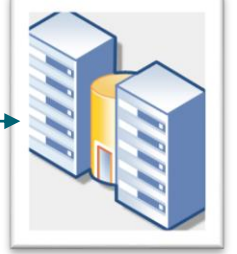
GOV



هيئة التسجيل العيني



الهيئة المصرية
العامة للمساحة



الضرائب
العقارية





ECES

المركز المصري للدراسات الاقتصادية
The Egyptian Center for Economic Studies

البورصة العقارية بورصة تداول العقارات المسجلة فقط

المحرك الرئيسي لهذه المنظومة هو سعر تداول العقار

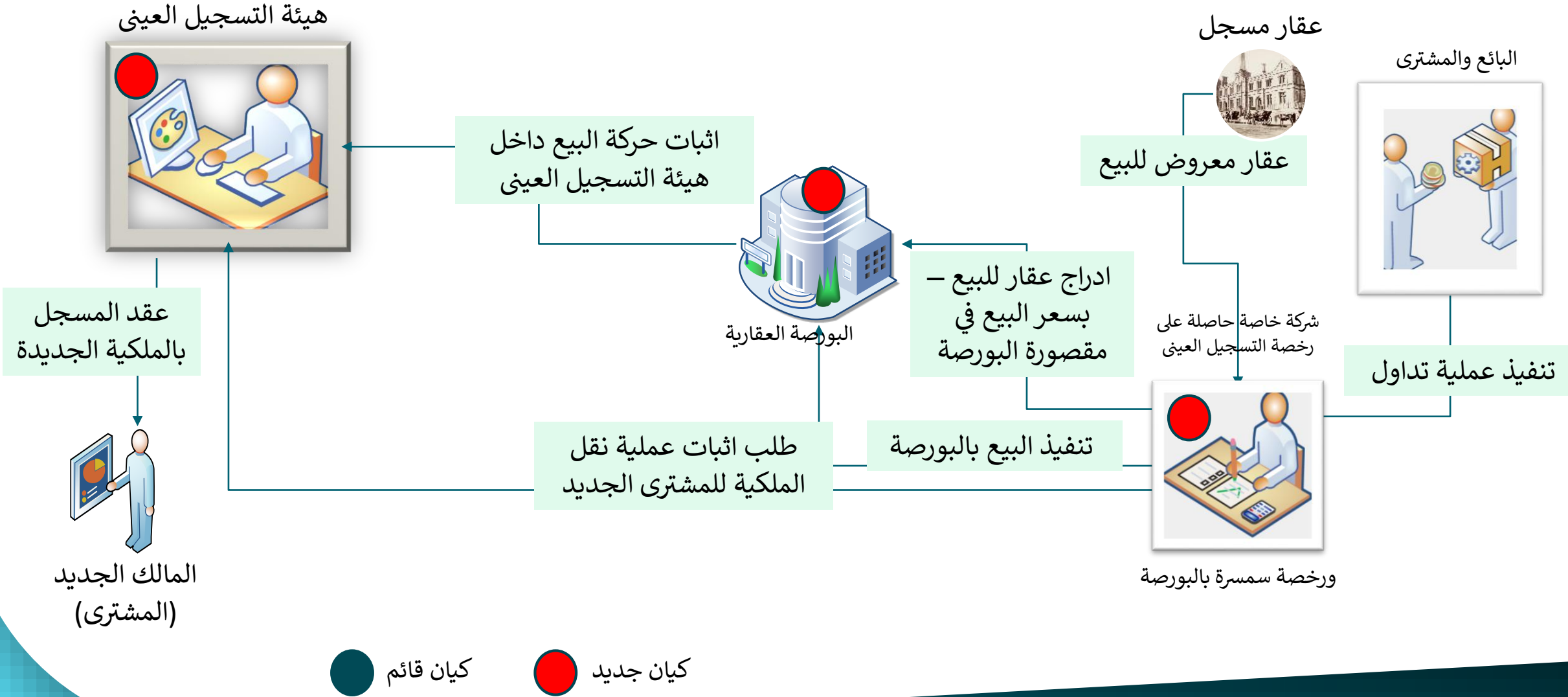
طالما لا توجد آليات محوكة لكشف السعر الحقيقي للعقار بين البائع والمشتري، لن يكون لدينا آلية تحصيل

إيرادات منضبطة وبالتالي لن تكون لدينا مؤشرات اقتصادية وآليات انذار مبكر منضبطة

وهذا هو الهدف من إنشاء بورصة التداول العقاري – لأثبات حالات البيع والشراء بقيمتها الحقيقية وبالتالي ضبط

إيقاع السوق العقاري واحكام سيطرة الدولة على إدارة هذا القطاع الأقتصادي الهام ان لم يكن الأهم على الاطلاق

بورصة تداول العقارات المسجلة فقط (آلية العمل)



الإطار العام لإعادة هيكلة آلية التسجيل العيني – الحل المقترح

حوكمة وتنظيم آليات التنفيذ

- قصر دور
المحليات على
تسليم تراخيص
البناء فقط

تحصيل الإيرادات السيادية

- وضع آليات
محوكمة
لتحصيل الرسوم
والضرائب

تفعيل المؤشرات اقتصادية

- متابعة حركات
البيع والشراء
على العقارات
قيد البناء

بناء رؤية شمولية

- ربط آلية
التسجيل العيني
مع آلية اصدار
تراخيص البناء

معامل مخاطر منخفض

- بناء كيانات
جديدة لخفض
مخاطر عمليات
التحول الرقمية

الإطار العام لإعادة هيكلة آلية التسجيل العيني – تابع

الرؤية الشمولية

- الحد من مخلفات البناء والسيطرة على التطور العمراني الجديد

بناء الصفة الإلزامية للتسجيل العيني

- ضبط الاطار القانوني للتعامل على الوحدات العقارية

الهيكلية المعلوماتية

- التكامل والترابط المعلوماتي بين وحدات الجهاز الإداري للدولة

الهيكلية المعلوماتية

- اصدار الرقم القومي العقارى قبل بداية عملية البناء للعقار

الخلاصة

ان بناء آلية تسجيل عيني عقاري حقيقية ستعزز قدرة الدولة المصرية على مايلي:

تحصيل الإيرادات السيادية المهدرة للدولة من الثروة العقارية

استخلاص المؤشرات الاقتصادية اللازمة لتطوير إداء قطاع التطوير العمراني اقتصادياً

توفير آليات الإنذار المبكر عن الأنشطة الاقتصادية التي تؤثر على آليات العرض والطلب على الثروة العقارية

توفير الحجم المعلوماتي اللازم للدولة لرصد المجتمع العمراني واستغلاله وبالتالي تخطيطه

خطة التنفيذ المقترحة

- اقتراح تكوين لجنة عليا تحت إشراف السيد رئيس الجمهورية لوضع الإطار والخطة التنفيذية للمشروع – وتتكون من عضوية كل من : وزارة التخطيط – وزارة الإسكان – وزارة العدل (المكتب الفني)- وزارة العدل (السجل العيني) - الهيئة الفنية للمخابرات العامة – إدارة المساحة العسكرية – وزارة المالية (مجموعة اقتصادية) - وذوى الخبرة في هذا الشأن.

مرحلة
تمهيدية

- وضع إطار زمني وتنفيذي للمشروع
- تحديد مهام تنفيذية محددة ومسئوليات كل طرف مرتبط بالمنظومة وذلك فيما يخص: الهيكلية التشريعية – الهيكلية التنظيمية - الهيكلية الإجرائية – الهيكلية المعلوماتية
- الخطة التنفيذية للمشروع شاملا" الالتزامات المالية

الأهداف

(٣-٤) شهور لتحقيق الأهداف الموضوعه

المدة
الزمنية



ECES

المركز المصري للدراسات الاقتصادية
The Egyptian Center for Economic Studies

شكرا " لحسن استماعكم

الكثافات العمرانية لأكثر من 5000 عمار في الكيلومتر المربع الواحد - عدد الوحدات > 35000 وحدة وعدد السكان > 175000 نسمة

#	المحافظة	عدد العقارات	الرقم القومي	التوزيع العمارى	قسم/ مركز الشرطة
1	الجيزة	8316	C-17-006	8316	قسم إمبابية
2	القاهرة	7129	C-26-426	7129	قسم المرج
3	القليوبية	6888	C-16-656		
				199	قسم أول شبرا الخيمة
				6689	قسم ثان شبرا الخيمة
4	الجيزة	6812	C-07-846		
				6632	قسم بولاق الدكرور
				180	لا يوجد
5	الجيزة	6694	C-16-096		
				373	قسم الوراق
				6321	قسم امبابية
6	6 اكتوبر	6581	C-07-156	6581	قسم بولاق الدكرور
7	القاهرة	6416	C-18-516	6416	قسم البساتين
8	الفيوم	6335	D-75-355	6335	قسم الفيوم
9	اسيوط	6258	F-66-725	6258	مركز القوصية
10	القاهرة	6205	C-26-326	6205	قسم المرج
11	الشرقية	6153	C-43-536	6153	مركز بلبيس
12	القليوبية	6130	C-16-446	6130	قسم أول شبرا الخيمة
13	القليوبية	6104	C-16-546	6104	قسم أول شبرا الخيمة
14	الاسكندرية	6079	B-93-594		
				4169	قسم أول الرمل
				1910	قسم ثان الرمل
15	الغربية	5973	B-07-716		
				1218	قسم أول المحلة الكبرى
				4755	قسم ثان المحلة الكبرى
16	اسيوط	5818	F-09-226	5818	قسم أول اسيوط
17	الغربية	5541	B-07-726		
				1758	قسم أول المحلة الكبرى
				3783	قسم ثان المحلة الكبرى
18	القاهرة	5531	C-18-526	5531	قسم البساتين
19	القاهرة	5529	C-16-956	5529	قسم المطرية
20	الجيزة	5468	C-08-906		
				127	قسم الجيزة
				5341	قسم العمرانية
21	الاسكندرية	5451	B-94-504		
				3568	قسم أول الرمل
				1883	قسم ثان الرمل
22	القاهرة	5422	C-16-886		

				1995	قسم الزيتون
				3427	قسم حدائق القبة
23	الدقهليه	5399	B-26-846	5399	قسم اول المنصورة
24	6 اكتوبر	5394	C-19-506	5394	قسم الحوامدية
25	أسوان	5375	K-73-447	5375	قسم أسوان
26	الشرقية	5353	B-59-696	5353	مركز أبوكبير
27	قنا	5317	J-30-817	5317	مركز إسنا
28	المنيا	5278	E-64-855	5278	مركز بنى مزار
29	القاهرة	5273	C-17-846		
				501	قسم ثان مدينة نصر
				4772	منشأة ناصر
30	القاهرة	5265	C-16-786		
				2341	قسم الزاوية الحمراء
				103	قسم الزيتون
				2821	قسم حدائق القبة
31					
32	الجيزة	5255	C-07-996	5255	قسم العمرانية
33	الغربية	5192	B-07-806		
				5037	قسم أول المحلة الكبرى
				155	قسم ثان المحلة الكبرى
34	6 اكتوبر	5182	C-19-656	5182	مركز البدرشين
35	القاهرة	5162	C-18-406		
				3457	قسم البيسنتين
				1705	مصر القديمة
36	الدقهليه	5149	B-26-826	5149	مركز طلخا
37	القاهرة	5088	C-18-616	5088	قسم البيسنتين
38	سوهاج	5076	G-56-326		
				3455	قسم اول سوهاج
				1621	قسم ثان سوهاج
39	قنا	5056	H-50-557	5056	قسم قنا
40	الاسماعيلية	5053	C-11-237	5053	قسم ثان الاسماعيلية
41	الاسكندرية	5039	B-93-694		
				99	قسم المنزة
				4874	قسم أول الرمل
				64	قسم ثان الرمل
الأجمالي				230737	