

مقترح توصيات من لجنة التطوير العقاري والمقاولات بجمعية رجال الأعمال المصريين

نحو نموذج متكامل لتنظيم السوق العقاري المصري

(دراسة مقارنة وتوصيات تشريعية وتنظيمية)

مقدمة للعرض على الجهات الحكومية والتشريعية المعنية

مقدمة

يشهد السوق العقاري المصري خلال المرحلة الحالية نقاشاً تشريعياً ومؤسسياً حول أفضل الآليات الكفيلة بتنظيم القطاع وتعزيز كفاءته، في ظل المقترحات المطروحة بشأن إنشاء اتحاد للمطورين العقاريين أو إنشاء جهة تنظيمية مستقلة تتولى تنظيم السوق والإشراف عليه.

وانطلاقاً من دور لجنة التطوير العقاري والمقاولات بجمعية رجال الأعمال المصريين في دعم جهود الدولة لتطوير البيئة التشريعية والاستثمارية، قامت اللجنة بإعداد دراسة مقارنة لتجربتي دولة الإمارات العربية المتحدة (إمارة دبي) والمملكة العربية السعودية، باعتبارهما من أبرز التجارب الإقليمية في تنظيم السوق العقاري.

بالإضافة إلى قيام اللجنة بالاجتماع مع الخبراء وكبار المطورين للاستماع إلى آرائهم ومقترحاتهم بخصوص تنظيم السوق العقاري

وقد خلصت الدراسة إلى أن نجاح تنظيم السوق لا يرتبط فقط بشكل الجهة المنظمة، وإنما يعتمد بالأساس على تكامل منظومة الرقابة والتنظيم، بما يضمن تحقيق التوازن بين حماية حقوق الدولة، والمطور العقاري، والمشتري، والوسيط العقاري، وتعزيز ثقة المستثمرين في السوق.

الملخص التنفيذي

خلصت الدراسة إلى أن التجارب الدولية الناجحة في تنظيم السوق العقاري تركز على أربعة محاور رئيسية هي:

- وجود جهة تنظيمية موحدة تتولى الترخيص والرقابة والإشراف.
- تطبيق نظام حساب ضمان مستقل لكل مشروع بيع على الخارطة.
- إنشاء منظومة سريعة ومتخصصة لفض المنازعات العقارية.
- تنظيم وترخيص أنشطة الوساطة العقارية والإعلانات والتسويق العقاري.

وترى اللجنة أن إنشاء اتحاد للمطورين العقاريين يمثل خطوة مهمة لتنظيم المهنة وتمثيل القطاع، إلا أنه لا يغني عن وجود هيئة مستقلة تتمتع بالاستقلال والصلاحيات القانونية اللازمة لممارسة الرقابة والإشراف وحماية حقوق جميع الأطراف.

أولاً: تجربة دولة الإمارات العربية المتحدة (إمارة دبي)

١- الإطار المؤسسي

تتولى مؤسسة التنظيم العقاري (RERA) تنظيم السوق العقاري باعتبارها جهة حكومية تجمع تحت مظلتها مختلف الاختصاصات الرقابية والتنظيمية، وتشمل:

- إصدار تراخيص المطورين والوسطاء والاستشاريين والمقيمين العقاريين ومنع مزاولة النشاط دون ترخيص.
- الإشراف على حسابات الضمان (Escrow Accounts) لحماية أموال المشترين.
- تنظيم ومراقبة الإعلانات العقارية ومنع الإعلان عن مشروعات غير مرخصة.
- فض المنازعات من خلال مراكز متخصصة لتسوية المنازعات العقارية.
- إصدار اللوائح الرقابية ومتابعة الالتزام بها وسحب التراخيص عند المخالفة.

٢- نظام حساب الضمان

ألزم القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ جميع مشروعات البيع على الخارطة بفتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع لدى بنك معتمد، تودع فيه جميع أموال المشترين، ولا يتم الصرف منه إلا وفق نسب الإنجاز الفعلية للمشروع وتحت إشراف الجهة التنظيمية.

كما يشترط قبل الترخيص للمشروع استيفاء مستندات الملكية، واعتماد التصميمات، وتقديم دراسة الجدوى، والالتزام بالبدء الفعلي في التنفيذ. وفي حال تعثر المشروع، تتولى الجهة المختصة إدارة التصفية واسترداد الأموال من حساب الضمان لصالح المستحقين.

٣- تنظيم الوساطة العقارية

لا يسمح بمزاولة نشاط الوساطة العقارية إلا بعد الحصول على ترخيص رسمي واجتياز برنامج تأهيلي معتمد، مع وجود قاعدة بيانات إلكترونية تتيح التحقق من تراخيص الوسيط أو المشروع قبل التعامل معه.

ثانياً: تجربة المملكة العربية السعودية

١- الهيئة العامة للعقار

أنشأت المملكة الهيئة العامة للعقار كجهة تنظيمية مستقلة تتولى تنظيم الأنشطة العقارية والترخيص لها، ووضع الضوابط والمعايير، والإشراف على التسجيل العيني للعقار، وتشجيع الاستثمار العقاري، من خلال برامج متخصصة أبرزها برنامج "وافي" للبيع على الخارطة، ونظام "فال" للوساطة العقارية.

٢- برنامج "وافي" للبيع على الخارطة

يشترط البرنامج:

- تسجيل المطور العقاري والحصول على ترخيص البيع للمشروع على الخارطة.
- فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع.
- الصرف وفق نسب الإنجاز المعتمدة بواسطة استشاري هندسي ومحاسب قانوني.
- وضع قيود على التصرف في أرض المشروع طوال مدة التنفيذ.
- تعويض المشترين عند التأخير غير المبرر.
- إمكانية إحلال مطور بديل لاستكمال المشروع عند التعثر.

٣- نظام "فال" للوساطة العقارية

ألزم النظام جميع الوسطاء بالحصول على ترخيص رسمي، واجتياز برامج تأهيلية، مع تحديد قواعد للعمليات والعربون، والإفصاح عن تعارض المصالح، وإحالة المنازعات إلى الجهات المختصة.

ثالثاً: الركائز المشتركة بين التجريبتين

على الرغم من اختلاف الأطر التشريعية، إلا أن التجريبتين الإماراتية والسعودية اتفقتا على أربع ركائز رئيسية لنجاح تنظيم السوق العقاري:

١. جهة تنظيمية موحدة (مستقلة) تجمع اختصاصات الترخيص والرقابة والتفتيش تحت مظلة واحدة.
٢. حساب ضمان إلزامي لكل مشروع بيع على الخارطة يدار من أمين الحساب بالبنك المرخص ويصرف منه وفق نسب إنجاز فعلية.
٣. لجان/ مراكز متخصصة وسريعة لفض المنازعات العقارية بسرعة بمعزل عن التقاضي العادي طويل الأمد.
٤. إطار موحد لتراخيص ومراقبة الإعلانات للتسويق العقاري لمنع الترويج لمشروعات غير مرخصة.

وتؤكد الدراسة أن إنشاء اتحاد اللطورين العقاريين مهم (لتمثيل القطاع وتصنيف الأعضاء) ويدافع عن مصالحه، ولكنه لا يمكن أن يحل محل الجهة الرقابية المستقلة المختصة بالرقابة أو الترخيص أو إدارة أموال حسابات الضمان، تجنباً لتعارض المصالح وهو ما يمثل نقطة خلاف جوهرية في النقاش المصري الحالي حول الاكتفاء باتحاد المطورين وحده

رابعاً: الإطار المؤسسي المقترح لتنظيم السوق العقاري المصري

- تقترح اللجنة إنشاء منظومة متكاملة تراعي خصوصية السوق العقاري المصري، وتقوم على المبادئ التالية:
- الفصل الكامل بين الدور المهني والتمثيلي لاتحاد المطورين، والدور الرقابي والتنفيذي الذي تمارسه جهة مستقلة تتمتع بالحياد والسلطة القانونية لمنع تعارض المصالح بين كون الاتحاد خصماً وحكماً في آن واحد.
 - اعتبار حساب الضمان الركيزة الأساسية لحماية أموال المشترين، مع تطبيقه تدريجياً وفق ضوابط واضحة ترتبط بنسب الإنجاز الفعلية.
 - تنظيم وترخيص نشاط الوساطة العقارية باعتباره نشاطاً مهنيّاً مستقلاً يخضع للرقابة بدلا من تركه دون إطار قانوني كما هو الحال بمصر حالياً.
 - إنشاء لجنة أو مركز متخصص أو محاكم متخصصة لفض المنازعات العقارية بصورة سريعة وفعالة لتلافي تكديس القضايا أمام المحاكم العادية.
 - إنشاء منصة إلكترونية تتيح التحقق من تراخيص المشروعات والمطورين والوسطاء قبل التعاقد لحماية المشتري
 - تطبيق المنظومة بصورة تدريجية، تبدأ بالمشروعات الكبرى والمدن الجديدة، ثم التوسع وفقاً لنتائج التطبيق.

خامساً: التوصيات

في ضوء ما سبق، توصي لجنة التطوير العقاري والمقاولات بجمعية رجال الأعمال المصريين بما يلي:

١. إنشاء منظومة تابعة لهيئة مستقلة تكون مسئولة وتولي الرقابة والمتابع على الأربع ركائز رئيسية:
 - الترخيص والرقابة على تسجيل المطورين والوسطاء والاستشاريين ومتابعة الالتزام.
 - حسابات الضمان والإزام كل مشروع بالبيع على الخارطة بحساب ضمان مستقل وربط الصرف بنسب الإنجاز المعتمدة من طرف ثالث
 - لجان أو مراكز متخصصة لفض المنازعات العقارية وسريعة الفصل في نزاعات التأخير والتسليم والجودة.
 - تنظيم الإعلانات العقارية وحظر الإعلان أو التسويق لأي مشروع قبل ترخيصه
٢. التطبيق التدريجي لحسابات الضمان
 - بدء التطبيق على مشروعات البيع على الخارطة التي تتجاوز حجماً استثمارياً محدداً.
 - ربط الصرف من حساب الضمان بنسبة الإنجاز الفعلية، وفق تقارير معتمدة من استشاري هندسي ومحاسب قانوني مستقل.

٣. إصدار قانون مستقل لتنظيم الوساطة العقارية

بحيث يتضمن:

- ترخيص وبرنامج تأهيلي وسجل معتمد للوسيط / شركة وساطة عقارية.
- تحديد قواعد العمولات والعربون والإفصاح عن تعارض المصالح.

٤. إنشاء منصة إلكترونية وطنية

تضم قاعدة بيانات رسمية تتيح للمواطنين والمستثمرين التحقق من ترخيص المشروع، أو المطور، أو الوسيط العقاري، أو الإعلان قبل التعاقد تحت رقابة ومتابعة الهيئة المستقلة

٥. تنظيم العلاقة بين الجهة التنظيمية واتحاد المطورين

في حال إنشاء اتحاد للمطورين، يقتصر دوره على:

- تمثيل القطاع.
- تصنيف الأعضاء.
- تقديم الرؤى الفنية والاستشارية.
- المشاركة في إعداد اللوائح التنفيذية.

دون أن يتولى أي اختصاصات رقابية أو تنفيذية أو سلطات تتعلق بحسابات الضمان أو فض المنازعات.

الخاتمة

تؤكد لجنة التطوير العقاري والمقاولات بجمعية رجال الأعمال المصريين أن هذه الورقة تأتي دعماً لجهود الدولة في تطوير الإطار التشريعي والتنظيمي للسوق العقاري المصري، وبما يعزز ثقة المستثمرين، ويحمي حقوق المتعاملين، ويحقق استدامة النمو في أحد أهم القطاعات الاقتصادية.

كما تؤكد اللجنة استعدادها الكامل للمشاركة في أي لجان فنية أو جلسات تشاورية أو مناقشات تشريعية تعقدتها الجهات التنفيذية أو التشريعية، للمساهمة في صياغة منظومة تنظيمية حديثة تتوافق مع أفضل الممارسات الدولية، وتراعي في الوقت ذاته خصوصية وحجم السوق العقاري المصري.