

# جمهورية مصر العربية



مَعهد التخطيط القومى

مذكرة خارجية رقم ( ١٦١٤ )  
قانون التمويل العقاري والتنمية في مصر

إعداد

أ.د. لطف الله إمام صالح

مايو ٢٠٠٣

معهد التخطيط القومى

مركز دراسات التنمية البشرية

قانون التمويل العقارى والتنمية فى مصر

إعداد

أ.د. لطف الله إمام صالح

٢٠٠٣

## قائمة المحتويات

رقم الصفحة

الموضوع

المقدمة:

٢

الفصل الأول: المشكلة الاسكانية واستراتيجية حلها

٤

القسم الاول:

حجم الطلب الاسكاني:

٤

القسم الثاني:

مجاور استراتيجية الدولة في مواجهة مشكلة الاسكان :

٥

اللجوء الى حلول غير تقليدية.

(أولا)

٥

القطاع الخاص مشارك فعال في حل مشكلة الاسكان.

(ثانيا)

٥

قطاع الاعمال العام مشارك فعال في حل مشكلة الاسكان :

(ثالثا)

٦

١- اعادة هيكلة وتأهيل شركات المقاولات والاسكان القطاع العام.

٦

٢- مشاركة شركات اسكان القطاع العام في حل مشكلة الاسكان بمحافظة

٨

القاهرة.

اعادة تأهيل البنية العمرانية :

(رابعا)

١٠

١- اعداد وتسجيل المخططات العمرانية للمدن والقرى.

١٠

٢- توفير مياه الشرب والصرف الصحي.

١٠

٣- تنمية المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة.

١٠

٤- الحفاظ على الثروة العقارية وتنميتها.

١١

٥- تسوية أوضاع سكان العشوائيات.

١١

اعادة التوازن في العلاقات العقارية :

(خامسا)

١٢

١- اعادة التوازن لسوق العقارات.

١٢

٢- احداث توازن في العلاقة بين ملاك الاماكن غير السكنية ومستأجريها.

١٣

٣- ارساء تشريع متكامل للاسكان.

١٧

تحديث ادارة المدن الجديدة:

(سادسا)

١٩

١- تطوير الادارة وليس خصصتها.

١٩

٢- الخصخصة المعدلة.

٢٢

دعم تنافسية قطاع التشييد المصري بشبكة معلومات اقليمية على الانترنت.

(سابعا)

٢٤

الفصل الثاني: اعادة هندسة نظام الائتمان العقاري المصري

٢٦

القسم الاول:

منهج اعادة الهندسة :

٢٦

(أولا)

اعادة هيكلة نظام الائتمان العقاري.

٢٦

(ثانيا)

انشاء آلية لنظام جديد للائتمان العقاري.

٢٨

القسم الثاني:

أداة اعادة الهندسة (مشروع المنظومة التشريعية لنظام الائتمان العقاري) :

٢٩

(أولا)

أهداف المنظومة التشريعية الجديدة.

٢٩

٣٠	أهم ملامح المنظومة التشريعية الجديدة :	(ثانيا)
٣٠	١- تحديد مجالات الائتمان العقاري.	
٣٠	٢- تحديد الجهات المرخص لها مزاولة نشاط الائتمان العقاري ومعايير المزاولة.	
٣٠	٣- تنظيم العلاقة الائتمانية العقارية بين الاطراف ذات الصلة:	
٣١	١٠٣- التوازن بين حقوق المقرض وحقوق المقترض.	
٣٢	٢٠٣- اعلام المقترض بشروط القرض.	
٣٢	٣٠٣- الاضرار والاعذار للمقترض المتعثر واثبات التعثر.	
٣٢	٤٠٣- تجنب اطالة أمد تطبيق الاجراءات على المقترض المتعثر دون مقتضى.	
٣٣	٥٠٣- وفاء المقترض المتعثر يوقف كل اجراءات البيع.	
٣٣	٤- الاخذ بنظام الوكيل العقاري الخاضع لاشراف القضاء.	
٣٣	٥- حوالة الحقوق بالتوريق دون زج لا بالمقترض ولا بضمان القرض في الامر.	
٣٤	نص مشروع قانون التمويل العقاري وما اقترح ادخاله من تعديلات مقارنة بالنص النهائي للقانون المصدر في هذا الشأن.	(ثالثا)
٥٧	توصيات المهتمين بالشأن الائتماني العقاري :	(رابعا)
٥٧	١- ضرورة ابراء مشروع قانون التمويل العقاري من عدم الدستورية.	
٥٩	٢- توجيه الائتمان العقاري للطبقات المتوسطة ومحدودة الدخل.	
٦٠	٣- التوصية باختزال النفقات لدى تطبيق القانون.	
٦١	<u>الانعكاسات التنموية للنظام الجديد للائتمان العقاري :</u>	القسم
		الثالث:
٦٢	الانتقال من المفهوم الضيق للرهن العقاري الى المفهوم الشامل للائتمان العقاري.	(أولا)
٦٣	افساح المجال الاسكاني للطبقة المتوسطة ولمحدودي الدخل.	(ثانيا)
٦٤	اعادة ترتيب أوضاع الاستثمار في قطاعات : التشييد - العقارات - الاسكان - سوق المال.	(ثالثا)
٦٤	انعاش حركة الاداء الاقتصادي.	(رابعا)
٦٥	تنشيط سوق الاوراق المالية.	(خامسا)
٦٥	اعادة تنظيم أدوار قطاعات التمويل والمقاولات والاسكان.	(سادسا)
٦٦	جذب الاستثمار الاجنبي في قطاع العقارات والاسكان.	(سابعا)
٦٧	الفصل الثالث: الضوابط المصرفية والتمويلية والائتمانية والاستثمارية لمنع ومعالجة ضعف قطاع المال تجاه قطاع العقارات	

٦٧	<u>الضوابط المصرفية :</u>	القسم الاول:
٦٧	تطبيق الضوابط المصرفية العامة على الائتمان العقاري.	(أولاً)
٦٧	دعم تطبيق ميثاق أعراف وأخلاقيات وسلوكيات العمل المصرفي فى مجال الائتمان العقاري.	(ثانياً)
٦٩	مراعاة ما يضيفه النظام الجديد من أعباء على الجهاز المصرفي.	(ثالثاً)
٧٠	تدبير مصدر لتغطية الفرق بين سعر الفائدة المعمول به فى السوق المصرفية وسعر الفائدة المدعم للائتمان العقاري.	(رابعاً)
٧١	درء الاضطراب المالي عن سوق المال العقاري.	(خامساً)
٧٢	<u>الضوابط التمويلية :</u>	القسم الثاني:
٧٢	توفير التمويل اللازم لتطبيق قانون التمويل العقاري.	(أولاً)
٧٢	حصر نشاط التمويل العقاري فى الشركات ذات الملاءة المالية.	(ثانياً)
٧٣	البحث فى تطبيق البدائل التمويلية الأخرى:	(ثالثاً)
٧٣	١- طرح صكوك اسكانية.	
٧٣	٢- تطبيق نظام البيع بالتقسيط ورهن العقار بالثمن.	
٧٤	٣- تطبيق نظام التأجير التمويلي (الاجارة المنتهية بالتمليك).	
٧٤	٤- التمويل فى اطار عقد الاستصناع.	
٧٤	<u>الضوابط الائتمانية :</u>	القسم الثالث:
٧٤	توفير الطمانينة الائتمانية لسوق العقارات.	(أولاً)
٧٥	ضرورة استكمال منظومة الائتمان العقاري.	(ثانياً)
٧٥	تنظيم العلاقة الائتمانية بين الممول والمستثمر وبائع العقار ومشتريه.	(ثالثاً)
٧٧	صندوق ضمان التمويل العقاري لتقزيم مخاطر الائتمان العقاري.	(رابعاً)
٧٨	انسياب وتيسير الاجراءات ومرونة وبساطة القواعد الائتمانية.	(خامساً)
٧٨	قصر تطبيق نظام الائتمان العقاري على السكن الخاص.	(سادساً)
٧٩	تجنب عمليات "التورق" الحارق للأسعار لدى منح الائتمان العقاري.	(سابعاً)
٧٩	سد ما يتوقع من ثغرات فى نظام الائتمان العقاري.	(ثامناً)
٨٠	تطبيق الضوابط الداعمة لنظام الائتمان العقاري.	(تاسعاً)
٨١	<u>الضوابط الاستثمارية :</u>	القسم الرابع:
٨١	مساندة بدء عمل صناديق الاستثمار فى مجال العقارات والاسكان.	(أولاً)
٨١	توفير الضمانات لممولي الاستثمار العقاري.	(ثانياً)
٨٢	حوالة حقوق المقرض بالتوريق لزيادة معدل الدوران الائتماني.	(ثالثاً)
٨٣	انشاء سوق لبيع القروض باعادة شرائها أو توريقها.	(رابعاً)
٨٤	انشاء شركات متخصصة فى التسويق.	(خامساً)
٨٥		المراجع

## المقدمة

تشديد العقارات لأغراض السكن وغيره وبيع العقارات لأغراض السكن وغيره وتأجير العقارات لأغراض السكن وغيره ثلاثية استثمارية في المدى الزمني القصير والمتوسط والطويل الاجل ودفقة استثمارية ذات مضروب تدموي رباعي الابعاد انتاج واستهلاك وتوزيع واستخدام متكامل فيه جهود شركاء التنمية الثلاثة : القطاع الأهلي، القطاع الحكومي، القطاع الخاص، يلعب فيه التمويل مصدرا ومصبا، نقدا وائتمانا دورة الحازم الحاسم من خلال مؤسساته (أو حتى أفراده اعتبارية كانت أم شخصية) وبمختلف وسائطه من تسهيلات أو أوراق مالية أو أوراق تجارية حيث يأتي موقف سوق العقارات تشييدا وبيعا وتأجيرا، رواجا وكسادا وركودا ليؤثر ويتأثر بكفاءة وكفاية نظام الائتمان في المجال العقاري، ليس ذلك فحسب بل تتابع الموجات التأثيرية (فردى وجماعات) لإنعاش وانكاس سوق العقارات على المنظومة الاقتصادية الكلية للمجتمع بما تستخدمه وتستهلكه الحرية العقارية من منتجات أو خدمات البعض أحصاها دون حصر في أكثر من ٩٠ مهنة وحرفة ناهيك عن المنتجات والخدمات المستخدمة كمدخلات بل والآثار الاجتماعية الناجمة عن التعمير والعمران والمعمار التي لا تجرؤ مفردات وأبجديات التنمية الاقتصادية والاجتماعية على تجاهلها.

ومن ثم كانت تلك الأطروحة اجتهادا لرصد الالتمام المضافة الإصلاحية التي يمكن أن تنال من منظومة الائتمان العقاري مما طرأ عليها من تشريعات ابتغت تنظيم العلاقات بين كافة الأطراف ذات الصلة بالعقار استثمارا وتشبيدا وتمويلا

وتمليكا وتأجيرا واستخداما للسكن أو لغيره من اوجه الاستخدام العقاري الأخرى، فجاءت تلك المحاولة في تغطية من ثلاث فصول، تطرق أولها للمشكلة الإسكانية واستراتيجية حلها من حيث حجم الطلب الإسكاني ومحاور استراتيجية الدولة في مواجهة مشكلة الإسكان، بينما تعرض الفصل التالي لموضوع إعادة هندسة نظام الائتمان العقاري أهدافا ومنهجاً وأداتا وتشريعاً مع توصيف للانعكاسات التنموية للنظام الجديد للائتمان العقاري، ثم ولج الفصل الثالث لمناقشة الضوابط المصرفية والتمويلية والائتمانية والاستثمارية لمنع ومعالجة ضعف قطاع المال تجاه قطاع العقارات باعتبار تلك الضوابط صمام الأمان لتقزيم المخاطر وتعظيم العوائد مما ابتغى من إعادة هيكلة منظومة الائتمان العقاري.

والله ولي التوفيق

المؤلف،  
أستاذ دكتور/ لطف الله امام صالح

## الفصل الاول

### المشكلة الاسكانية واستراتيجيات حلها

#### (القسم الاول) حجم الطلب الاسكاني :

إن مشكلة الإسكان في مصر قد تفاقمت بسبب التزايد المستمر في السكان مع ثبات المساحة المأهولة و تصاعد الكثافة السكانية بشكل واضح ، فمن المتوقع أن يبلغ عدد سكان مصر حوالي ٨٤ مليوناً عام ٢٠١٧ بزيادة تبلغ حوالي ٢٤ مليون نسمة عن عام ١٩٩٦ مما سوف يؤدي بدوره الي تفاقم المشكلات العمرانية ولاسيما في ظل النسق العمراني القائم إذا لم توجه هذه الزيادة الي مناطق التنمية الجديدة ، و يزيد من حجم المشكلة عمليات النزوح المستمرة من الريف الي الحضر (المدن) التي صنعت التزاما عشوائيا حول عاصمة بلادنا و عدد من المدن الكبرى في شمال الوطن و جنوبه و هي عشوائيات تتكاثر رغم الجهود المضنية التي تبذل من أجل الحد منها و تطويرها . و يبلغ اجمالي الاستثمارات السنوية المطلوبة في مصر لحل مشكلة الإسكان ٢٠ مليار جنيه و ذلك لبناء نصف مليون وحدة و هو ما يمثل عبئا كبيرا على كاهل الدولة و ميزانيتها .<sup>(١)</sup>

إذ أن ٢٦% من البالغين في سن الزواج لم يستطيعوا تحقيق مطلب الزواج بسبب عدم إمكانية الحصول على المسكن و ٧٠٠ الف أسرة تسكن في غرفة واحدة و ٦٢ الف أسرة تسكن القبور حاليا، حيث ان قانون التمويل العقاري سيحل مشاكل كل هذه الفئات و يتيح لهم فرصة الحصول على المسكن المناسب بأساليب بسيطة.<sup>(٢)</sup>

و رغم ذلك تسعى الحكومة لتحقيق خطط طموح من أجل زيادة الحيز المعمور من ٥,٥% الي ٢٥% من المساحة الكلية لمصر و نشر التنمية العمرانية على كل الحيز الجغرافي المصري بما في ذلك سيناء و الساحل الشمالي الغربي و البحر الأحمر والمستوطنات البشرية بالوادي الجديد و أقاليم الصعيد . كما شهدت السنوات الماضية قفزات هائلة لتنمية المناطق غير المأهولة و تعظيم قدراتها الذاتية لمواجهة المتغيرات الاجتماعية و الاقتصادية الكبيرة التي تمر بها مصر .<sup>(٣)</sup>

إن مشكلة بهذا الحجم مثل مشكلة الإسكان استوجبت العواجهة الكاملة و البحث عن الحلول البديلة و تعاون بناء بين شركاء التنمية أي الحكومة و قطاع الأعمال و الجمعيات الأهلية ، و لقد كان ميلاد جمعية إسكان المستقبل تعبيرا عن ذلك التضافر بين شركاء التنمية من أجل صالح المجتمع كله .<sup>(٤)</sup>

و هناك جهودا مبذولة في هذا الصدد من خلال مشروع مبارك لإسكان الشباب و مشروع سوزان مبارك لمحدودي الدخل و مشروعات الإسكان في بعض المحافظات، إذ أن ما يتم تنفيذه تقريبا من خلال المشروعات الثلاثة يبلغ حوالي ١٠٠ الف وحدة سنويا في حين يبلغ حجم الطلب الاسكاني والاحتياج الفعلي المتزايد والمتراكم حوالي ٧٥٠ الف وحدة سنويا متمثلة في حالات الزواج الجديد لمحدودي الدخل و تبلغ ٤٨٠ الف وحدة سنويا و حالات إحلال للمناطق العشوائية و تبلغ ٢٢ الف وحدة سنويا، و حالات إحلال للمناطق

١) و(٣) و(٤) الأهرام الاقتصادي، سوزان مبارك و مشروعها الجديد: "المسكن للجميع" العدد ١٦٥٤، ١٨/٩/٢٠٠٠، ص ١٤.  
٢) خليفة ادم، سهى عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية والمالية والعقارية تترقب صدور مشروع قانون التمويل العقاري بنشط سوق العقارات و القطاع المالي وحمى الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٧ مارس، ٢٠٠١، ص ١٦.



القديمة الآيلة للسقوط وتبلغ ٥٠ الف وحدة سنويا، ومما سبق يتضح إن نسبة ما يتم تنفيذه لا يوفر سوى ١٥% فقط من الاحتياج والطلب الفعلى من هذا النوع من الإسكان حيث تقدم الدولة للوحدة الواحدة دعما ماليا يصل إلى ٧٠ الف جنيه تتمثل في تنفيذ طرق ومواقف وخدمات تبلغ ١٥ الف جنيه ودعم لسعر الفائدة (٤% بدلا من ١١%) لمدة ٤٠ سنة تصل إلى ٥٥ الف جنيه للوحدة الواحدة بحسبة بسيطة نجد أن ما يجب أن تقدمه الدولة من دعم إلى ٧٥٠ الف وحدة سنويا يصل إلى ٥٠ مليار جنيه كل عام وهذا المبلغ يفوق إمكانيات الدولة لدعم الإسكان كل عام.<sup>(١)</sup>

(القسم الثاني) محاور استراتيجية الدولة في مواجهة مشكلة الاسكان :

(أولا) اللجوء الى حلول غير تقليدية :

لذا فإن حل المشكلة يحتاج إلى جهد وأفكار غير تقليدية. كما يحتاج إلى تشريعات وقرارات تشجع وتفتح الباب للقطاع الخاص ليلعب دور أكثر فاعلية ويشارك مشاركة حقيقية في بناء وحدات لمتوسطى ومحدودى الدخل ومضاعفة نسبة الـ ١٥% إلى أكثر من ٣٠% من حجم الطلب وهذا يتحقق بالسير على محورين الأول تخفيض تكلفة الوحدة المعروضة من خلال عرض منتج جديد للوحدات بمسطح لا يزيد عن ٤٠ مترا غرفة وصالة بجانب ما يعرض حاليا من وحدات ٦٠ مترا و ٧٠ مترا مربعا ، وتقديم الأرض مجانا للقطاع الخاص بشرط بناء وحدات أقل من ٧٠ مترا والتي تخصص لشريحة محدودى الدخل على أن تتحمل الدولة مد المرافق والخدمات لمشروعات الإسكان أقل من ٧٠ مترا مع منح إعفاء ضريبي لمشروعات الإسكان أقل من ٢٧٠م<sup>٢</sup> وهذا سيعمل على خفض التكلفة بنسبة تصل إلى ٥% من حجم تكلفة بناء الوحدة والمحور الثانى هو سرعة إصدار مشروع قانون التمويل العقارى واللائحة المنظمة له ومنح فائدة مدعمة من ٤% إلى ٦% لمدة ٤ سنوات على قروض الإسكان لمشتري الوحدة أقل من ٧٠ مترا أو سعر الوحدة الذى لا يزيد عن ٢٥ الف جنيه.<sup>(٢)</sup>

(ثانيا) القطاع الخاص مشارك فعال في حل مشكلة الاسكان :

و جاء مشروع إسكان شباب المستقبل الذي تساهم الجمعية في تنفيذه بالتعاون مع الحكومة تأكيدا على تحمل القطاع الخاص لمسئولية المساهمة في التنمية الاجتماعية ويعتبر هذا المشروع جزءا من منظومة متكاملة نجحت في وضع اطار عام للبحث عن أساليب جديدة لحلول غير تقليدية لأزمة الإسكان في مصر ، وقد حظي الشباب باهتمام خاص و نصيب في هذه الخطط و ذلك من خلال مشروع مبارك لاسكان الشباب الذي يتكون من ٧٠ ألف وحدة سكنية تم تسليم حوالي ٥٠ ألف وحدة في المدن الجديدة أي ٧٥% من المشروع ، و لقد تعهدت الجمعية عند إنشائها في عام ١٩٩٨ بتنفيذ ٧٠ ألف وحدة سكنية في مجموعة من المدن الجديدة بحيث يجري التنفيذ على ثلاث مراحل حيث تتكون المرحلة الأولى من المشروع من ١٥ ألف وحدة موزعة على عشر من المدن الجديدة في عدد من محافظات مصر، و تم حتى الان تسليم ٦٠٠٠ وحدة سكنية على مراحل ، وسيتم تسليم ٢٠٠٠٠ وحدة سكنية أخرى موزعة على المدن الجديدة في جميع أنحاء الجمهورية بمتوسط ٣٠٠ وحدة سكنية لكل مدينة و ستسلم باقي الوحدات "٦٠٠٠" تباعا خلال عام.<sup>(٣)</sup>

(١) رأفت سليمان، مشروع قانون التمويل العقارى في دائرة التساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

(٢) الأهرام الاقتصادي، "سوزان مبارك ومشروعها الجديد: المسكن للجميع" العدد ١٦٥٤، ١٨/٩/٢٠٠٠، ص ١٤.

(ثالثاً) قطاع الأعمال العام مشارك فعال فى حل مشكلة الإسكان :

١- إعادة هيكلة وتأهيل شركات المقاولات والإسكان القطاع العام :

تم تقسيم برنامج إعادة الهيكلة فيما بين الشركات الخاسرة المتعثرة والشركات قليلة الربحية بالنسبة لقطاع المقاولات حتى تزيد ربحيتها وتصل إلى نقطة البيع ، ففي عام ١٩٩٥ لم يكن هناك برنامج للخصخصة إنما كان هناك برنامج لتوسيع قاعدة الملكية ولم يكن هناك سوى عدد قليل جدا من الشركات المتاحة للبيع وكان قطاع شركات المقاولات يضم ٢٤ شركة متعثرة من إجمالى ٢٤ شركة تختص منها ٩ شركات بنشاط الإسكان.<sup>(١)</sup>

واعتمد برنامج إعادة الهيكلة فى ذلك الوقت على محاور الهيكلة المالية والفنية والعمالية والاقتصادية ومنها تسديد الديون وجدولة جزء مع إسقاط جزء وفصل الخطوط الخاسرة عن الأخرى الربحية على أن يكون هناك مركز تكلفة مستقل لكل شركة داخل القطاع وتبع ذلك أن تحولت هذه الشركات فى قطاع المقاولات بعد ٣ سنوات من إعادة الهيكلة (والتي كانت خسارتها ١,٥ مليار جنيه سنويا مع مجمع خسارة ٢ مليار جنيه وديون وصلت إلى ٣ مليارات جنيه) من خسارة إلى ربحية قدرها ٣ مليارات جنيه فى ٩٧/٩٨ ولم يبق فى ذلك الوقت سوى ٤ شركات خاسرة فقط (منها شركة أطلس ومصر للأسمت المسلح) وقد تم تسديد ٢ مليار جنيه ديونا للبنوك وجدولة ٦٠٠ مليون جنيه ، وزادت معامل ربحية عدد من الشركات (منها شركة المشروعات الصناعية- مختار إبراهيم- المصرية للمباني "منيرو"- وإيجيبكو) وعدد من الشركات أيضا قد حصلت على الأيزو (منها شركة "إيجيبكو") كما تم بيع ١٦ شركة منها ١١ شركة من قطاع المقاولات و ٥ شركات من قطاع الإسكان.<sup>(٢)</sup>

وفى بداية عام ٩٨ كان يوجد لدى وزارة قطاع الأعمال ٨٥ شركة متعثرة منها ٢٩ شركة تمثل حالات حرجة بمعنى وجود تعثر شديد لدى هذه الشركات وتم أيضا تنفيذ المحاور السابقة على هذه الشركات حتى انخفض عدد هذه الشركات عام ١٩/٢٠٠٠ إلى ٤١ شركة متعثرة فقد خرجت ٤٤ شركة من عثرتها ووصل عدد الشركات المباعة إلى ١٣٥ شركة حتى ٥ أكتوبر ٩٩.<sup>(٣)</sup>

وقد خرج عدد من الشركات القابضة من نطاق الشركات المتعثرة (مثل الشركة القابضة للتشييد والقابضة للسياحة والإسكان)، حيث تم عمل تشخيص مالى دقيق فى بداية برنامج إعادة الهيكلة ومعايشة كاملة لأسباب التعثر المزمنة (لأن تصفية هذه الشركات تزيد من حجم الخسارة وتساعد على ضياع مستحقات الدولة والإضرار بالإقتصاد وتوقف المشروعات) ثم بدأ بعد ذلك مرحلة التشخيص والتحليل لعناصرها واكتشف أن تكلفة إعادة هيكلة الشركات أقل بكثير من تصفيتها بالإضافة إلى أن إعادة هيكلة الشركة ينهش النشاط الموجود أصلا ويحافظ على ثروات الدولة وذلك بمعالجة الديون البنكية لإزالة أسباب التعثر من خلال سدادها وجدولتها وسداد الديون المستحقة للحكومة من جمارك أو ضرائب وساعد على ذلك إزالة الغرامات التي كانت مفروضة عليها.<sup>(٤)</sup>

من (١) الى (٤) البورصة المصرية ، ملحق متخصص مع الأهرام الاقتصادى ، العدد ١٧٨ فى ١٠/٩/٢٠٠٠، ص ١٨، ١٩.

وعن الأعمال المخسرة فقد تم تحميل تكلفة خسارتها حتى لا يتم سحب الأعمال وتوقف عمل المشروعات، كما تم تطبيق نظام المعاش المبكر الاختياري حتى يصل حجم العمالة إلى الحجم المطلوب، وتم ترشيد التكاليف ومحاربة سبل إهدار المال العام في كل المجالات ، كما تم بيع الأصول غير المستغلة وخطوط الإنتاج غير المستخدمة، وكذا تم التخلص من المخزون الراكد، وتحصيل مستحقات الشركات لدى الغير، مع تعديل الأنشطة في شركات المقاولات بإضافة نشاط الإسكان إليها وتدبير الأراضي اللازمة لذلك، بالإضافة إلى زيادة حجم الإنتاج ليصل إلى المستوى الاقتصادي، مع زيادة القدرة التنافسية والتوسع في استخدام الاندماج كحل إقتصادي لإعادة تكوين كيانات إقتصادية للشركات.<sup>(١)</sup>

كما تم متابعة خطة إعادة الهيكلة بصفة يومية إلى أن بدأت هذه الشركات في تحقيق إنتاج حيث تمكنت شركة الجمهورية للإسكان من تحقيق ربح ١٦ مليون جنيه بعد أن كان مجمع الخسائر يزيد عن ١٠٠ مليون جنيه ، كما كان عدد الشركات التابعة للشركة القابضة في بداية البرنامج ٢١ شركة بينما وصلت الآن إلى ٩ شركات نتيجة تطبيق برنامج الخصخصة ، وكانت الخسائر السنوية لهذه الشركات ١٠٢,٦ مليون جنيه في ٩٦/٦/٣٠ واختفت هذه الخسائر في ٩٩/٦/٣٠، وكانت الديون البنكية ٥٦٥,١٤ مليون جنيه في ٣٠/٦/٩٦، فأصبحت اليوم صفرا ، كذلك مجمع الخسائر كان ٣٨٥,٨ مليون جنيه أصبح اليوم صفرا، وكان عدد العمال ٢٢ ألف عامل فأصبح عددهم ٨٤٦ عاملا فقط وكان صافى حقوق الملكية في ٩٦/٦/٣٠ حوالى ٦١١ مليون جنيه فأصبح ١٤٩ مليون جنيه في ٩٩/٦/٣٠.<sup>(٢)</sup>

وشركة "مصر فاب" تعطى أحد الأمثلة لإعادة الهيكلة الناجحة حيث تم ضمها إلى شركة الجمهورية وكانت شركة "مصر فاب" تعاني من تحقيق خسارة مستمرة منذ إنشائها مع انتفاء الأساس الاقتصادي لتشغيلها وتوقف الطلب تماما على منتجاتها في السنوات الأخيرة مع زيادة تكلفة إنشاء الهيكل الخرساني للإسكان الجاهز (وهو نشاط الشركة) عن الإسكان التقليدي بحوالى ٤٠%، وكان عامل المسافة بين المصانع ومواقع التنفيذ عامل من عوامل زيادة الهالك وارتفاع التكلفة، وبلغ حجم الخسائر المحققة ٨٥,٢٧ مليون جنيه ويمثل رصيد السحب على المكشوف ٤٩,٣٤ مليون جنيه وحقوق الملكية بالسالب بمبلغ ٦٣,٤٣ مليون جنيه ، غير أن الشركة قامت بعمل معالجة لها قبل دمجها بشركة الجمهورية فقد تم نقل جميع الأعمال التي تنفذ بالأسلوب التقليدي لشركات المقاولات بقيمة تقديرية ٢١ مليون جنيه ، وتم الانتهاء من إنتاج وتركيب جميع الهياكل الخرسانية بتكلفة ١,٧ مليون جنيه مع تعويض العمالة بتكلفة ٣١,١٠٨ مليون جنيه وقامت الشركة بعمل مزادات لبيع الأصول غير المستغلة والتفاوض مع البنوك وسداد الديون البنكية والقروض طويلة الأجل بالكامل كما تم إنهاء مشكلة مجمع الخسائر بالكامل وبذلك تم ضم شركة "مصر فاب" بعد انتهاء كافة المشكلات التي عانت منها بحيث أدت عمالية الدمج إلى الانتقال لمرحلة الربحية.<sup>(٣)</sup>

من (١) إلى (٣) البورصة المصرية ، ملحق متخصص مع الأهرام الاقتصادي ، العدد ١٧٨ في ١٠/٩/٢٠٠٠، ص ١٨٠،١٩.

## ٢- مشاركة شركات اسكان القطاع العام في حل مشكلة الاسكان بمحافظة القاهرة :

تبدأ شركات الإسكان التابعة لوزارة قطاع الأعمال العام خلال شهرى يناير وفبراير عام ٢٠٠٠ طرح نحو ٢٠٠٠ وحدة سكنية جاهزة بالبنية الأساسية من طرق ومياه وكهرباء وصرف صحى للأفراد والنقابات المهنية بتيسيرات كبيرة تقضى بدفع مقدم ١٠% للحجز وبعد ٣ اشهر ٥% والتسليم بعد ١٢ شهرا من بداية الحجز حيث يتم تسديد ١٥% من إجمالي قيمة الوحدة والباقى يجرى تقسيطه على دفعات سنوية تتراوح مدتها من ١٥ إلى ٢٠ سنة بفائدة ٧% وتسلم ٤٠% من تلك الوحدات كاملة التشطيب (ويباع المتر بسعر يتراوح ما بين ٩٠٠ إلى ١٢٠٠ جنيه)، و٦٠% تباع نصف تشطيب (اي بدون دهانات وأرضيات وأدوات صحية ويبيع المتر ما بين ٥٥٠ حتى ٨٠٠ جنيه) وتقع هذه الوحدات السكنية فى مصر الجديدة ومدينة الفسطاط ودجلة ومعراج والهضبة العليا بالمقطم بالقاهرة ومدينة العبور، كما يجرى حاليا طرح ٤٠٠ قطعة ارض جاهزة بالمرافق كاملة وتصلح للإسكان فى مناطق هليوبوليس الجديدة والمقطم والفسطاط وتتراوح مساحة القطعة ما بين ٣٠٠ إلى ٦٠٠ متر وبسعر يتراوح ما بين ٣٠٠ إلى ٥٧٥ جنيها للمتر الواحد.<sup>(١)</sup>

و بالنسبة للوحدات السكنية الجديدة بمنطقة المعراج والهضبة العليا بالمقطم فانه يجرى حاليا تنفيذ المرحلة الثالثة من مشروع سكنى تبلغ تكلفته الاستثمارية ٨ ملايين جنيه ويتكون من الف وحدة سكنية وسبق أن تم بيع ٢٠٠ وحدة سكنية فى المرحلتين الأولى والثانية خلال عام ٢٠٠٠ وبدأ طرح دفعة ثالثة تضم ١٠٠ وحدة سكنية فى فبراير عام ٢٠٠١ لتسلم فى شهر سبتمبر من نفس العام وتتراوح مساحات الشقق من ١١٧ إلى ١٥٤ مترا وتتكون من ٣ غرف وصالة معيشة وطعام وحمام ومطبخ ويبيع المتر نصف تشطيب بـ ٨٥٠ جنيها وقيمة المقدم ٣٠% من إجمالي قيمة الوحدة والباقى على أقساط لمدة ٢٠ سنة ويوجد جراج بكل عمارة يسمح بجزء منه لكل شقة وسوف يبدأ طرح الدفعة الرابعة فى إبريل المقبل وتضم ١٠٠ وحدة سكنية جديدة تباع بنفس المواصفات.<sup>(٢)</sup>

و فى شهر يناير ٢٠٠١ تم طرح ١٢٢ قطعة جاهزة بالبنية الأساسية فى منطقة جنوب الهضبة العليا بالمقطم وتتراوح مساحة كل قطعة ما بين ٥٠٠ إلى ٦٠٠ متر ويبلغ سعر المتر ما بين ٥٠٠ إلى ٥٧٥ جنيها، كما ستطرح ١٣٠ قطعة ارض فى الحى الثامن والسابع بالهضبة الوسطى بالمقطم وتبلغ مساحة القطعة الواحدة ٥٠٠ متر ويبيع المتر فى حدود ٤٠٠ جنيه، كما يجرى حاليا طرح ٩٠ قطعة ارض فى الهضبة الوسطى بمسطحات تبدأ من ٣٠٠ متر إلى ٤٠٠ متر للقطعة الواحدة بسعر يتراوح ما بين ٤٠٠ إلى ٥٠٠ جنيه للمتر الواحد، كما سيتم طرح ١٦٠ قطعة ارض جاهزة للبناء فى نهاية عام ٢٠٠١ بمنطقة الحى السادس والعاشر بمنطقة المعراج وبمسطحات تتراوح بين ٥٠٠ إلى ٨٠٠ متر للقطعة.<sup>(٣)</sup>

١ من (١) الى (٣) سلوى غنيم، خلال شهرى يناير وفبراير ٢٠٠١، طرح ٢٠٠٠ وحدة سكنية و ٤٠٠ قطعة ارض فى مصر الجديدة والمقطم والفسطاط والعبور، جريدة الأهرام اليومية، ٣٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٤.

وبالنسبة للوحدات السكنية بمنطقة مصر الجديدة والعبور فإنه تقرر اعتبارا من مارس ٢٠٠١ طرح ٢٠٠ وحدة سكنية من المستوى الاقتصادي المتوسط فى منطقة الشيراتون بمصر الجديدة وتتراوح مساحة الوحدة ما بين ٨٠ حتى ١٠٠ متر ويبلغ سعر المتر بـ ٨٠٠ جنيه نصف تشطيب، وفى شهر يناير ٢٠٠١ تم طرح ١٨٠ وحدة سكنية و ١٨ وحدة إدارية خلف نادى الشمس بتكلفة استثمارية ١٥ مليون جنيه وتتراوح مساحة الوحدة ما بين ١٣٠ إلى ١٧٥ مترا ويبيع المتر نصف التشطيب بسعر ٨٠٠ جنيه والشقة كاملة التشطيب بسعر يتراوح ما بين ٩٠٠ إلى ١٠٠٠ جنيه للمتر وبالنسبة لمدينة العبور فإن المشروع يتضمن ١٠٠٠ وحدة سكنية و جار حاليا طرح المرحلة الأولى من المشروع وتشمل ٦ عمارات تباع كاملة التشطيب بسعر المتر ٧٥٠ جنيها و ١٢ عمارة نصف تشطيب بسعر المتر ٥٥٠ جنيها وتتراوح مساحات الشقة من ١٠٠ متر حتى ١٨٥ مترا، وتقرر تخصيص عمارتين لكل نقابة مهنية والسماح بدفع ٢٥% مقدم فقط بدلا من ٤٠% والباقي بالتقسيط على ١٥ سنة وسوف تطرح المرحلة الثانية من مشروع العبور فى نهاية عام ٢٠٠١ ويتضمن ٢٠ عمارة أخرى على أن ينتهى بالكامل فى عام ٢٠٠٢. (١)

وبالنسبة للأراضي الجاهزة للبناء فقد تم الانتهاء من إدخال المرافق بالكامل فى مساحة قدرها ٣٧٧ فداناً بمدينة هليوبوليس الجديدة و جار حاليا طرح ١٠٠ فدان بسعر المتر ٣٠٠ جنيه وان إجمالي المساحة المستهدف تعميمها تبلغ ٥٨٠٠ فدان وسوف تنتهى عام ٢٠١٠ وتقرر إقامة مدينة سكنية على مساحة ٦٠ فدان بمدينة هليوبوليس وانه تم الانتهاء من رسم المدينة وسوف تطرح على شركات المقاولات فى مناقصة عامة فى يناير ٢٠٠١ وسيبدأ التنفيذ فور أن ترسو المناقصة على افضل العروض. (٢)

وبالنسبة للوحدات السكنية الواقعة بمدينة الفسطاط فإنه يجرى حاليا طرح المرحلة الثالثة من مشروع سكنى يتكون من ١٧٠٠ وحدة سكنية وتشمل هذه المرحلة ٨٠٠ وحدة سكنية بمسطحات تتراوح بين ١٣٠ مترا إلى ١٦٠ مترا وسعر المتر ١٠٠٠ جنيه تشطيب كامل، ويجرى حاليا إنشاء مشروع سكنى بالقسم الخامس من دجلة وتضم ٤٥٠ وحدة بمسطحات تتراوح بين ١٣٠ مترا إلى ١٨٠ مترا ويبلغ سعر المتر تشطيب كامل بسعر ١٢٥٠ جنيها وسوف يبدأ طرح المشروع للبيع خلال مايو ٢٠٠١، وتتضمن الخطة خلال العامين المقبلين إنشاء مدينة سكنية مساحتها ٢٥٠ فدان تستوعب ٦٠٠٠ وحدة سكنية بشرق دلتا وجنوب مدينة زهراء المعادى وإنشاء ٧٢٠٠ وحدة بمدينة الفسطاط و ١٥٠ وحدة بالشرط الخامس من دجلة، ويجرى حاليا طرح ٤٠ قطعة ارض بمسطحات تتراوح بين ٨٥٠ مترا إلى ١١١٠ مترا بسعر المتر ١٣٥٠ جنيها، كما يجرى حاليا طرح ٨٣ وحدة سكنية كبداية لتجربة نظام الإيجار الجديد بمنطقة الفسطاط بمساحات تتراوح بين ١٣٠ إلى ١٦٠ مترا وتتراوح القيمة الإيجارية بين ٣٧٥ جنيها و ٤٥٠ جنيها. (٣)

من (١) الى (٣) سلوى غنيم، خلال شهري يناير وفبراير ٢٠٠١، طرح ٢٠٠٠ وحدة سكنية و ٤٠٠ قطعة ارض فى مصر الجديدة والمقطم والفسطاط والعبور، جريدة الأهرام اليومية، ٣٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٤.

## (رابعاً) إعادة تأهيل البنية العمرانية :

### ١- إعداد وتسجيل المخططات العمرانية للمدن والقرى :

سيتم الانتهاء من إعداد المخططات العمرانية وتحديد كردونات المدن والقرى وقواعد البناء والارتفاعات، وقد تم الانتهاء حتى الآن من إعداد المخططات العمرانية لعدد ١٣٢ مدينة و ٣٣٨٠ قرية وسوف يتم استكمال الباقي خلال ١٨ شهراً وسيتم إيداع نسخ من هذه الخرائط على حاسب آلي في كل حي وفي كل قرية ليكون مرجعاً سهلاً لمنح تراخيص البناء.<sup>(١)</sup>

### ٢- توفير مياه الشرب والصرف الصحي :

سيتم استكمال توفير مياه الشرب النقية وتوصيلها إلى جميع قرى مصر والمناطق العمرانية الجديدة خلال السنوات الثلاث المقبلة وقد تم توفير التمويل المطلوب لإقامة المحطات والشبكات المطلوبة ومقداره ٦ مليار جنيه، وبحلول عام ٢٠٠٣ ستكون مصر من بين الدول القلائل في العالم التي استطاعت توفير مياه الشرب النقية لجميع مواطنيها، وسيتم البدء في تخطيط وتنفيذ شبكات الصرف الصحي بالمشاركة مع ملاك المساكن في المناطق العشوائية مع الاستمرار في تنفيذ المشروعات التي بدأ فيها بالالتزام بتنفيذ الخطة الموسوعة للمشروعات التي يجري تنفيذها في مجال مياه الشرب والصرف الصحي، والتنسيق بين الوزارات المختصة عند إقامة مشروعات الشرب والصرف الصحي بحيث يتم تدليل جميع العقبات قبل البدء في المشروع، وتوفير الكوادر الفنية اللازمة لتشغيل وصيانة محطات مياه الشرب والصرف الصحي حتى يمكن الاستفادة القصوى من هذه المحطات، وتوفير الاعتمادات اللازمة للإحلال والتجديد وصيانة الشبكات خاصة إن نحو ٥٠٥ هكتارات من المياه النقية والتي تكلف الدولة المليارات تعتبر فاقداً نظراً لإهلاك الشبكات.<sup>(٢)</sup>

### ٣- تنمية المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة :

أما عن مشاكل النقل والطرق بمدينة السادات فقد أعلن عن دراسة لدى الوزارة لتوفير وسائل نقل إضافية بالمدن تكون في شكل شبكة مترو أقل تكنولوجياً من مترو الأنفاق يغطي فرع منها مدن القطاع الشرقي بين العاشر والعبور والشروق والتجمعات، ويغطي فرع آخر مدن القطاع الغربي بين السادات وأكتوبر لترتبط بشبكة مترو الأنفاق.<sup>(٣)</sup>

وعن مدينة السادات أعلن أنه تقرر فتح باب الحجز للمنطقة الصناعية الجديدة بمدينة السادات بمساحة ١٠ ملايين م<sup>٢</sup> للمستثمرين بجميع المحافظات وسيعطى ذلك دفعة للاستثمار بالمدينة بعد توقفها فترة لعدم توافر الأراضي، وقد أكد رئيس جمعية المستثمرين بمدينة السادات إن المدينة تنتظر دفعة اقتصادية بعد الموافقة على تخصيص المنطقة

(١) و(٢) أحمد العمري، لجنة الإسكان تطلب سرعة تقديم قانون التمويل العقاري، جريدة الأهرام اليومية، ٢٨ فبراير ٢٠٠١، ص ٢٧.

(٣) شهيرة الراجحي، وزير التعمير لمستثمرى السادات: زمن المضاربة على الأراضي انتهى، فكر جديد لإدارة المدن، سوق العقارات يشهد حالة إعادة توازن، دراسة إنشاء مترو للمدن الصناعية، الأهرام الاقتصادي العدد ١٤١٦٤٩، ١٤ أغسطس ٢٠٠٠، ص ١٤.

الصناعية الجديدة واستكمال مرافق ما يقرب من ٥,٥ مليون م<sup>٢</sup> وبذلك تتاح فرصة توسع مصانع المدينة من ٢٠٠ مصنع يعمل حالياً إلى ٤٠٠ مصنع، وهناك مطالبة بمنح أجهزة المدن الجديدة مزيداً من الصلاحيات للمستثمرين في اتخاذ القرار وإن عمر المدن وعناصر التطوير يؤهلها للبعد عن مركزية الإدارة وإن أغلب قواعد التصرف في الأراضي الصناعية وإعادة التصرف فيها وضعت لضبط قواعد التعامل مع المستثمرين في ظل ارتفاع الأسعار والآن توجد وفرة في أراضي الاستثمار الصناعي والعقارى<sup>(١)</sup>.

#### ٤- الحفاظ على الثروة العقارية وتنميتها :

يستهدف مشروع التمويل العقارى توفير الإطار القانونى لزيادة الطلب على العقارات وبالتالي تنشيط ما يقرب من ٩٥ صناعة مغذية ومكملة وضرورة أن يوجه الجانب الأكبر من القروض لتمويل الإسكان المتوسط والاقتصادى بغرض المساهمة فى حل مشكلة الإسكان، وضرورة توفير التمويل اللازم لتطبيق القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بشأن التخطيط العمرانى بشكل فعال حتى يمكن إضافة مساحات من الأراضي الصالحة للبناء لمنع نمو مناطق عشوائية أخرى، وضرورة توفير مساكن بديلة لسكانى المناطق العشوائية غير القابلة للتطوير ويلزم إزالتها، وضرورة إيقاف التعدي على الأراضي المملوكة للوزارات المختلفة خاصة الأوقاف والإدارة المحلية واستغلال هذه الأراضي فى إقامة مشروعات عليها، وضرورة العمل على إصدار مشروع قانون تنظيم العلاقات بين المالك والمستأجر لاستكمال المنظومة التشريعية فى مجال الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية حيث إن الزيادات المتتالية فى الإيجار التى تضمنها هذا القانون تؤثر على النشاط التجارى والصناعى والمهنى، وضرورة إصدار قانون اتحاد الشاغلين حتى يمكن الحفاظ على الثروة العقارية وتوزيع أعباء الصيانة وفق أسس عادلة على شاغلي العقار سواء كانوا ملاكاً أو مستأجرين، وضرورة التوسع فى تنفيذ مشروعى إسكان مبارك للشباب وإسكان المستقبل حتى يمكن توفير الوحدات السكنية، وضرورة مراعاة التخطيط العمرانى بما يتماشى وتراثنا المعمارى، وتعظيم دور بنك الإسكان والتعمير، وأتباع أساليب تمويلية جديدة مشاركة من الدولة لمحدودى الدخل وشباب الخريجين<sup>(٢)</sup>.

#### ٥- تسوية أوضاع سكان العشوائيات :

سوف تحسم الحكومة هذا العام قضية الخلاف بين سكان العشوائيات والحكومة حول ملكية هذه الأراضي وستملكها لحائزى الوحدات السكنية بأسعار رمزية لا تزيد على ٥٠ جنيهاً للمتر مع مدها بالمرافق وقد تم تملك ٩٧٠٢٥ متراً حتى الآن ، وتم توصيل المرافق إلى نحو ٦٢٢ ألف وحدة سكنية بهذه العشوائيات وتضمن البيان اهتماماً بالتطوير والتحديث للأوضاع الاجتماعية فى جميع العشوائيات والتأكيد على أنه لن يتم إزالة العشوائيات غير القابلة للتخطيط إلا بعد تخطيط مناطق بديلة وبناء مساكن بديلة لسكانها<sup>(٣)</sup>.

(١) شهيرة الراقى، وزير التعمير لمستثمرى السادات: زمن المضاربة على الأرض انتهى، فكر جديد لإدارة المدن، سوق العقارات يشهد حالة إعادة توازن، دراسة إنشاء مترو للمدن الصناعية، الأهرام الاقتصادية العدد ١٤، ١٦٤٩، ٢٠٠٠، ص ١٤.

(٢) و(٣) احمد الغمري، لجنة الإسكان تطلب سرعة تقديم قانون التمويل العقارى، جريدة الأهرام اليومية، ٢٨ فبراير ٢٠٠١، ص ٢٧.

## (خامسا) إعادة التوازن في العلاقات العقارية :

### ١ - إعادة التوازن لسوق العقارات :

أشار البعض بأن هناك تراجعاً قد حدث في أسعار جميع العقارات، في مصر تصل إلى أكثر من ٥٠% سواء للأراضي أو الشقق التملك، وارجع الخبراء هذا الانخفاض إلى حالة الهزلة التي أصابت سوق العقارات خلال السنوات الأخيرة ودمتول عدد كبير من البنوك في تمويل عملية الإنشاءات حيث عادت لأول مرة لافتات معلقة على العمارات لتعلن وجود شقق للتمليك أو للإيجار مما يؤشر بوجود حركة تصحيح كبرى للأسعار التي ارتفعت خلال فترة ارتفاع أسعار البترول عالمياً وزحف الآف العاملين المصريين في دول النفط، حتى ان المدن الجديدة مثل مدينة الشروق انخفضت أسعار الأراضي فيها بشكل كبير جداً وبلغ سعر المتر في منطقة المستثمرين إلى ١٢٠ جنيهاً فقط وتراجع سعر الفيلا إلى ٢٠٠ ألف، جنيهاً وكانت من ٥ سنوات تساوي مليون جنيهاً، وتتراوح أسعار الأراضي بالمهندسين بين ٣ آلاف جنيهاً للمتر للشوارع الجانبية مقابل ٦ آلاف إلى ٨ آلاف جنيهاً للمتر للشوارع الرئيسية وكان السعر قد وصل في بعض المراحل إلى ٢٥ ألف جنيهاً وان سعر متر الشقة لا يتجاوز الف جنيهاً إلى ١٥٠٠ جنيهاً مقابل ٤ آلاف جنيهاً في الفترات السابقة و ان ظاهرة المليون جنيهاً في الشقة اختفت تماماً ولم يعد هناك سكن راق في الزمالك لان الشقة يصل سعرها الآن إلى ٢٥٠ و ٣٠٠ ألف جنيهاً وسعر متر الأرض ٥ آلاف إلى ٧ آلاف جنيهاً، وإن متر الأرض في مدينة نصر يتراوح بين الفى جنيهاً إلى ٤ آلاف جنيهاً وافخم شقة لا يتجاوز سعرها الآن ٢٥٠ ألف جنيهاً.<sup>(١)</sup>

كما يرى بعض الخبراء أن زمن المضاربة على الأراضي أو حجزها لارتفاع سعرها قد انتهى، وزمن إعادة تقييم الأصول العقارية بأكثر من أسعار السوق الحقيقية قد انتهى هو الآخر وان ما يشهده سوق الإسكان حالياً هو مرحلة إعادة توازن للأسعار التي بدأت تعود للمستوى الحقيقي لها.<sup>(٢)</sup>

ومن ثم فإن ما يحدث في سوق العقارات والإسكان الآن هو حالة من إعادة التوازن لهذه السوق، حيث بدأت الأسعار تعود للمستوى الحقيقي والمنطقي وان مرحلة الأزمات السعرية بدأت تزول، فلم يكن منطقياً أن يصل سعر متر الأرض ما بين ٥ - ٥٠ ألف جنيهاً للمناطق المتميزة فقط كانت هذه إشارة إلى خلل اقتصادي لا يناسب ظروف المجتمع أو معدل النمو المطلوب، ونتيجة لإجراءات توفير الأراضي للبناء بأسعار معتدلة من جانب وطرح المتاح من الوحدات السكنية من جانب وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية والقطاع الخاص من جانب آخر، بدأت حالة توازن الأسعار تعود وان زمن المضاربة على الأراضي أو حجزها لارتفاع سعرها قد انتهى وأن زمن إعادة تقييم الأصول العقارية أو الخدمة بعيداً عن أسعار السوق الحقيقية قد انتهى ويتم حالياً اتخاذ إجراءات من خلال لجان محايدة لتحديد أسعار أي أصل قابل للبيع أو قابل لإعادة عرضه على الإدارة.<sup>(٣)</sup>

(١) سليمان فؤاد، سوق العقارات تنهأ، ٥٠% انخفاض للأسعار شقة للإيجار تعود، جريدة الجمهورية اليومية، ٣٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ٤.

(٢) و(٣) شهيرة الرفاعي، وزير التعمير لمستثمرى السادات: زمن المضاربة على الأرض انتهى، فكر جديد لإدارة المدن، سوق العقارات يشهد حالة إعادة توازن، دراسة إنشاء مترو للمدن الصناعية، الأهرام الاقتصادي العدد ١٦٤٩، ١٤ أغسطس ٢٠٠٠، ص ١٤.



## ٢- احدث توازن في العلاقة بين ملاك الاماكن غير السكنية ومستأجرها :

تتجه النية نحو تعديل احكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ خاصة المادة الثالثة منه والتي تقضي بمضاعفة و زيادة اجرة الاماكن المؤجرة لغير غرض السكني وفقا لتاريخ إنشاء المبني ووفقا للنسب الواردة بها ، و يرى اهل الخبرة أن التعديل يتعين أن يراعي فيه عدد من الاعتبارات تتمثل في الا يتطرق التعديل الي مضاعفة الأجرة بالنسبة للأماكن القديمة المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ و حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ أو حتى الزيادة بنسبة ١٠ % للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ حتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ ، بل يرون أن يقتصر تعديل الأجرة على الزيادة السنوية التي تستحق بصفة دورية اعتبارا من اجرة إبريل ١٩٩٨ (و هي ١٠% من قيمة آخر اجرة قانونية لهذه الاماكن)، كما أنه من الأرجح ألا يكون تخفيض نسبة الزيادة السنوية من ١٠% الي ١% أو ٢% بأثر رجعي (أي الا يكون التخفيض اعتبارا من اجرة إبريل ١٩٩٨ ) و الا سيترتب على ذلك صعوبة كبيرة في حساب الأجرة وإجراء المقاصة بين ما يستحق للمستأجر عن هذا التخفيض و ما يطالب به المالك من زيادة متجددة و ما يترتب عليه من بطلان للتكليف بالوفاء بالأجرة لوجود نزاع جدي بين المالك و المستأجر في حسابها و بيان المستحق منها ، وإذا كان التخفيض اعتبارا من صدور القانون الجديد أو على الأرجح اعتبارا من اجرة إبريل ٢٠٠٠ حتى اجرة مارس ٢٠٠١ ثم حسابها بنسبة ١% أو ٢% حسبما يقضي به المشروع اعتبارا من اجرة إبريل ٢٠٠١ ، فان ذلك أيضا سيجعل حساب الزيادة في نطاق كل منها أمرا صعبا و سوف يؤدي الي كثرة النزاعات و زيادة عدد القضايا التي تنظرها المحاكم لصعوبة حسابها على هذا الأساس، وقد يكون من الأفضل تحقيقا للتوازن في العلاقة بين المالك و المستأجر أن تقف الزيادة في الأجرة عند اجرة إبريل ٢٠٠٢ إذ تمت مضاعفة الأجرة للأماكن القديمة وزيادتها دوريا بعد اضافة المضاعفة و الزيادات الدورية، فإذا تمت الزيادة لمدة خمس سنوات فان العين المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ و كانت أجرتها القانونية ٣ جنيهات و بافتراض أنها الأجرة المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء فتكون الزيادة بالمادة (٧) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (٣٠%) لمدة خمس سنوات ، أي ١٥٠ % = ٤,٥ جنيه فتصبح الأجرة ٧,٥ جنيه تضاعف بالمادة (٣) من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ ثمانية أمثالها فتصبح ٧,٥ جنيه ٨x أمثال = ٦٠ جنيه، و تكون اعتبارا من إبريل ١٩٩٨ ( ٦٠ جنيه x ١٠% = ٦٦ جنيه، و اعتبارا من إبريل ١٩٩٩ (٦٦) جنيه x ١٠% = ٧٢,٦٠ جنيه، و اعتبارا من إبريل ٢٠٠٠ : (٧٢,٦٠) جنيه x ١٠% = ٧٩,٢٦ جنيه، و اعتبارا من إبريل ٢٠٠١ (٧٩,٢٦) جنيه x ١٠% = ٨٦,٩٢ جنيه، و اعتبارا من إبريل ٢٠٠٢ (٨٦,٩٢) جنيه x ١٠% = ٩٤,٦٩ جنيه وهو المبلغ الذي سيحصل عليه المالك لنفسه حيث أن المستأجر يلتزم بالضرائب و الرسوم المستحقة على العين و من ثم يكون في زيادة الأجرة من ثلاثة جنيهات الي ٩٤,٦٩ جنيه ما يحقق التوازن بين المالك و المستأجر ، و بالتالي يمكن تعديل نص المادة (٣) من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بإضافة فقرة الي نهايتها يكون نصها على النحو التالي :

" و تقف هذه الزيادة الدورية عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة".<sup>(١)</sup>

(١) عبد المعطي أحمد " الزيادة في اجرة الاماكن غير السكنية في ضوء المشروع الجديد " الأهرام في ١٦/٣/٢٠٠١ ، ص ١٥ .

ومرة أخرى يعرض قانون الإيجارات المحلات التجارية رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على مجلس الشعب و لكن هذه المرة في ثوبه الجديد بعد أن ارتدي عباءة التعديلات من أجل القضاء التام على العلاقة المتوترة بين الملاك و المستأجرين ووضع حد لها، التعديلات الجديدة تنص على تقليل الزيادة السنوية المقررة في قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بدلا من ١٠% سنويا الى ٤% للمحلات قبل عام ٧٧ و ٣% للمحلات بعد عام ٧٧ و حتى عام ٩٦. (١)

اذ انه بالنسبة لقانون إيجار الأماكن غير السكنية فإن العلاقة كانت و لا تزال تخضع لمجموعة من القواعد العامة و الواردة بالقانون المدني حتى صدور أول قانون نظم العلاقة بين المالك و المستأجر برقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و طرأ عليه تعديلات نظمت بعض أحكامه و بصدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استحدثت العديد من الأحكام و نظمت العلاقة بين الملاك و المستأجرين و بصدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المغدل لبعض أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وضع المشرع طريقة لتحديد القيمة الإيجارية ووضع أحكام الزيادة بنسب متفاوتة طبقا لتاريخ إنشاء العقار حيث نصت المادة السابعة منه على أن تزداد الأجرة اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون في أول كل عام لجميع الأماكن المؤجرة للأغراض غير السكنية المنشأة حتى سبتمبر ١٩٧٧ على أن تكون الزيادة دورية بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات، و نصت المادة الثانية منه على وقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة منها في محاولة لتصحيح أوضاع العلاقات الإيجارية القديمة، و بانقضاء المدة التي نصت عليها المادة ٨ من ذات القانون تماشت الزيادة مع زيادة الدخل بصورة و طدت العلاقة بين المالك و المستأجر الا أن القانون الصادر عام ١٩٩٧ فجر القضية من جديد و التي يناقشها مجلس الشعب وهي تحديدا الزيادة السنوية التي مقدارها ١٠% و أبديتها لأن عدم تحديد مدى زمني للزيادة صنع جوا متوترا ساد علاقات الملاك و المستأجرين، حيث حدد القانون الزيادة للمحلات المستأجرة من عام ٧٧ حتى ٩٧ بمقدار ١٠% سنويا . الا أن القانون لم يساهم في تخفيف التوتر بل رأى البعض فيه إجحافا شديدا ضد المستأجر مما أدي الى زيادة الدعاوي القضائية و إغلاق عديد من المحلات لعجز أصحابها عن سداد الإيجار و من ثم رأت اللجنة التشريعية لمجلس الشعب ضرورة تعديل القانون ليتماشي مع حالة الأسواق و بما يحقق العدالة في العلاقة بين المالك و المستأجر. (٢)

فقد ذهب المستأجرون الى القول بأن القانون القديم كاد أن يتسبب في إغلاق المحلات فقد حدث خلال فترة وجيزة ان ارتفع الإيجار من سداد ٣ جنيهات في الشهر الى ٧٢ جنيها فضلا عن تحمل أجور العمالة و الكهرباء و المياه و جميع لوازم المحل بالإضافة الى الضرائب و تلك الأعباء جعلت مديونيات بعض المستأجرين تتراكم و أصبحت مهددة بين يوم و آخر بغلق المحال. (٣)

ويرى المستأجرون أن التعديلات الجديدة تشتمل على تحديد مدة معينة عند الزيادة في قيمة الإيجار و من ثم فيروه تعديلا جيدا وفي الوقت المناسب و التعديل الجديد يقلل الأعباء نوعا ما عن المستأجر الذي عاني كثيرا في ظل قانون ١٩٩٧ فهناك حالة من حالات المستأجرين زادت قيمة الإيجار من ١٨ جنيها الى ٢٠٠ جنيها شهريا فضلا عن

من (١) الى (٣) أحمد الدسوقي " يناقش مجلس الشعب اليوم : فض الاشتباك ..في قانون " المحلات التجارية " ، الأخبار ، ٢٧/٣/٢٠٠١ ، ص ٥ .

التكاليف التي أنفقت على المحل التي قاربت على ١٥ ألف جنيه لم يساهم فيها المالك بشيء وفي النهاية فالمستهلك هو الضحية وهو الذي سيتحمل تلك الزيادة كما أن أسعار السلع سترتفع بشكل كبير لرغبة المستأجر في تعويض ما سدده للمالك لذا فالإتجاه الجديد بشأن تقليل نسبة الزيادة و قصرها على سنوات محددة قرار جيد. يراعي كل من المستوى الاقتصادي للبلاد وحالة الأسواق (١).

ان مناقشات مجلس الشعب بشأن تخفيض الزيادة الدورية المتجددة التي فرضها القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ نظرا لارتفاعها و عدم ملاءمتها لبعض الأماكن أظهرت أن الزيادة التي قررها القانون كانت في بعض الأماكن تمثل زيادة مرتفعة مما تطلب إعادة النظر في ضوء الاعتبارات القانونية و الواقعية خاصة و أن العلاقة بين المالك و المستأجر في الأماكن غير السكنية لن تحل الا بالعودة الى أحكام القانون المدني و تحريرها من القيود التشريعية بمعنى أن القانون رقم ١٩٩٧/٦ حاول في خطوة منه (تعتبر مرحلية في المقام الأول) إعادة العلاقة الى القانون المدني لانه نص على امتداد الإيجار الى جيل واحد من الورثة بمعنى اتصال العلاقات الإيجارية بطريقة تلقائية وارجاعها الى أحكام القانون المدني و هو ما تبغية العودة الى التعاقد الحر بين المالك و المستأجر و هي مرحلة لحل مشكلة الإسكان من أجل الوصول الى تشريعات مستقلة لحل الخلافات و استقرار العلاقة بين المالك و المستأجر و من ثم استقرار الأسعار في الأسواق عموما، وقرار تخفيض الزيادة لابد و أن يكون مدروسا و هو ما تقوم به اللجان حاليا لان الإيجارات ليست جميعا على وتيرة واحدة و خضعت للعديد من القوانين في الفترات الزمنية المتلاحقة، و بالرغم من تلك التعديلات فالقيمة الإيجارية منخفضة الا أن الأماكن التي خضعت للقانون ١٣٦ لسنة ٨١ كانت أجرتها تكاد تقترب من الأجرة الواقعية و هو ما جعل نسبة الزيادة المقررة سلفا ١٠% كانت زيادة عالية و من هنا كانت شكاوي المستأجرين لذا كان الإتجاه نحو عدم توحيد الزيادة وجعلها طبقا لعمليات تصنيف الأماكن، و يهدف المشرع الى تحقيق التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية و ذلك بتحديد الإيجار المناسب و الزيادة السنوية و التي تقدر ب ١٠% كانت تهدف الى تفادي آثار التضخم على القوة الشرائية للقيمة الإيجارية و ذلك بمساهمة المستأجر بتحمل جزء من التضخم لذا رأى المشرع ضرورة تحديد اطار زمني مؤقت بمدة ٣ سنوات و بعده يتم إعادة النظر في القانون حيث أن التعديلات الجديدة ستجعل المستأجر أكثر رضاءا بالنسبة للقيمة الإيجارية خاصة و ان لكل قانون ضحاياه و سيتم ترك الأمر لمجلس الشعب خلال السنوات الثلاث القادمة لمعرفة متغيرات السوق و إصدار ما من شأنه تحقيق الصالح العام خاصة و أن السنوات الثلاث مؤقتة بهدف إرضاء الطرفين ومراعاة الظروف الحالية للنشاط الاقتصادي. (٢)

ومن ثم فإن التعديلات التي يبحثها مجلس الشعب حاليا جاءت صدي و تلبية لاحتياجات المجتمع لمواجهة ما يحدث من مستحدثات خاصة في ظل الارتفاع الكبير للدعوى المرفوعة بين الملاك و المستأجرين أمام المحاكم و التي ثبت أن ٨٠% منها و المتعلقة بالصحة الإيجارية سببها الرئيس عدم الفهم الصحيح لنصوص القانون خاصة وأنه صدرت العديد من الآراء التي اختلفت فيما بينها والتي تتعلق بتحديد ماهية الأجرة القانونية التي تحسب عليها الزيادة و كذلك الزيادة ١٠% و هل يتم حسابها على الأجرة القانونية

(١) و (٢) أحمد الدسوقي " يناقش مجلس الشعب اليوم : فض الإشتباك ..في قانون " المحلات التجارية " ، الأخبار ، ٢٧/٣/٢٠٠١ ، ص ٥ .

الحقيقية أم الأجرة بعد الزيادة السنوية والتعديلات تهدف الى إعادة التوازن خاصة و أن معظم القوانين التي حكمت العلاقة بين المالك و المستأجر و المتعلقة بالقيمة الاجارية كان الغرض منها مواجهة أزمة طارئة لفترات زمنية محددة بدليل أنه عندما يكون هناك نص استثنائي به قصور يتم الرجوع للأصل العام، و قد لاحظ المشرع أن القيمة الاجارية للمحال انخفضت قيمتها الحقيقية و لم تعد تتناسب مع الأوضاع الاقتصادية الحالية مما أدى الى صدور القانون رقم ١٩٩٧/٦ والذي أعاد كل شئ الى القانون المدني و حيث أن كل قانون له ضحاياه فقد تم تطبيقه بشكل عام دون تميز و هو ما خلف الكثير من المشكلات منذ عام ٩٧ وحتى الآن. (١)

وتتمثل المشكلة في أن المشرع يعتقد في تشريعاته سياسة و فلسفة معينة ثم تكتشف بعد ذلك أن تلك الفلسفة التشريعية لم تحقق جدواها أو نجم عنها مشاكل عديدة فيحاول المشرع أن ينتهج فلسفة أخرى على نقيض الفلسفة السابقة فيأتي بمشكلة أخرى تطفو على سطح المجتمع لم تكن في حسبانته، فالمشرع أنشأ ما يعرف بالامتداد القانوني لعقد الإيجار و أصبحت علاقة المستأجر بالعين المؤجرة أشبه بالزواج الكاثوليكي غير قابل للانفصال و جعل العقد الاجاري يستمر بعد وفاة المستأجر لأقاربه من الدرجة الأولى حتى الرابعة إذا أقاموا معه ، و قد نجم عن ذلك المشكلة الأولى، و كانت النتيجة أن أصبحت هناك معركة بين ملاك العقارات و بين باقي الشعب المصري من المستأجرين و يكفي أن هناك ملايين القضايا تتداول في المحاكم بين الملاك و المستأجرين مما يعكس وجود خلل كبير غاب عن أذهان المشرع ثم اكتشف المشرع خطأ تلك السياسة فبدأ ينجح الى سياسة عكسية و هي رفع الظلم عن المالك، و قد نتج عن تلك السياسة الخاطئة ركود اقتصادي و خلل في القطاع التجاري و الإنتاجي في المجتمع فكان لابد و أن يتدخل المشرع مرة عاشرة لكي يقيم التوازن بين المالك و المستأجر و ذلك باقتراحاته الجديدة التي بدأت باقتراح أن القيمة الاجارية ترتفع ب ٣ أمثال أو ٤ أمثال فقط طبقا لتاريخ بناء العقار وليس كما هو المعمول به الى ٨ أمثال في بعض الإجراءات. (٢)

والعلاقة بين المالك والمستأجر علاقة تعاقدية تدور في ذلك القانون الأم و هو القانون المدني و الذي يجعل من العقد شريعة المتعاقدين من جانب، و من جانب آخر لا تتعرض هذه العلاقة لتدخل المشرع عند الاقتضاء لتعديلها و ذلك لمواكبة المتغيرات الاقتصادية المختلفة، و ذلك للاستجابة لمتطلبات هذه المتغيرات في الحدود التي تتناسب مع مصالح طرفي العلاقة التعاقدية خاصة و ان التعديلات المقترحة تعيد التوازن المفقود في العلاقة سائلة الذكر و أنه من المستحسن النظر بعين الاعتبار الى مستقبل تلك العلاقة ووضع أسس ثابتة و محاور قانونية واضحة تتحرك عليها العلاقة المذكورة في نطاق اقتصاديات السوق الحر و ذلك بعد أن اتجه المجتمع نحو تحرير التجارة و ترك تحديد الأسعار الى قوي العرض و الطلب. (٣)

من (١) الى (٣) أحمد الدسوقي " مناقش مجلس الشعب اليوم : فض الاشتباك ..في قانون " المحلات التجارية" ، الأخبار ، ٢٧/٣ ، ٢٠٠١ ، ص ٥ .

وهناك من الأكاديميين من يرى أن القانون رقم ١٩٩٧/٦ كان يمثل إجحافاً لحق المستأجر و لذلك تعددت الشكاوي منه لأنه لم يكن مدروساً بدرجة كافية في أثاره خاصة وأن الزيادة الأبدية كانت تضاعف قيمة الإيجار، و الإيجار له تأثير كبير على اصحاب المشروعات و المحلات التجارية من المستأجرين و كان هناك من ينادي دائماً بمدة محدودة و إعادة النظر فيه و ذلك من أجل أحداث التوازن المطلوب خاصة و أن الزيادة مطلوبة ولكن لا بد وأن تتسم بالمرونة، و التعديلات الجديدة ممتازة و ستساهم في تقليل الحساسية بين المالك و المستأجر و لا بد و أن تتم على فترات مراجعة أثار تلك العلاقة و متابعة التعديلات مستقبلاً بعد تطبيقها و ذلك لتحقيق العدالة المطلقة خاصة و أن لها أبعادها على مسار الاقتصاد القومي و النظام الاجتماعي بشكل عام بالإضافة الى تأثيراته في تطوير المشروعات الصغيرة التي تحتاج الى دفعة الى الأمام. (١)

### ٣- إرساء تشريع متكامل للإسكان :

كجزء من استراتيجية الدولة في حل مشكلة الإسكان فإنه جاري إعداد و إرساء منظومة تشريعية متكاملة تنظم العلاقة بين المالك و المستأجر في: العقارات القديمة - إسكان محدودى الدخل - التمويل العقاري - تنظيم و توجيه أعمال البناء - صيانة المباني - تملك الاراضى بالمجتمعات العمرانية الجديدة - تشجيع القطاع الخاص على الإستثمار فى البناء لمحدودى الدخل - حل مشاكل العشوائيات - إعادة هيكلة مرفقى المياه و الصرف الصحى. (٢)

وفى هذا الاطار بدأ البحث فى مواضيع تدور فى مجملها حول توفير الإسكان لمحدودى الدخل و كيفية مواجهة ذلك من خلال أدوار محددة للحكومة و القطاع الخاص و التعاونيات و الابتداء بتشريعات الإسكان و على رأسها مشروع قانون التمويل العقاري و قانون المحال غير السكنية، كما شكلت لجنة الإسكان بمجلس الشعب مجموعات عمل من أعضائها لبحث قضية الإسكان الخاصة بمحدودى الدخل و وضع الحلول المناسبة لها، و تقوم اللجنة حالياً بإعداد إستراتيجية و إرساء مشروع لإجراء البحث الميدانى اللازم للوصول لأفضل للأراء للتعرف على أبعاد موضوع العلاقة بين المالك و المستأجر فى العقارات القديمة بهدف الوصول الى رأى عام قومى تستند عليه اللجنة، و فى ضوء ما تم طرحه من مشروع لقانون التمويل العقاري فإن لجنة الإسكان ممثلة فى رئيسها و بعض أعضائها المشاركين أيضاً فى الحوار حول هذا الموضوع، أكدت فى ردها على بيان الحكومة أن مشروع القانون المقرر تقديمه الى مجلس الشعب فى دورته الحالية لا يتناول سوى جانب محدود من أزمة الإسكان و ترى اللجنة أنه من الضرورى أن يتضمن برنامج الحكومة التشريعى للمجلس خلال دور الانعقاد الحالى قوانين أخرى من أجل حل تشريعى شامل لقضية الإسكان لأن المشكلة الرئيسية هى فى إسكان محدود الدخل الذى يوجد طلب كبير عليه و عرض أقل له. (٣)

(١) أحمد الدسوقي "بالتشريع مجلس الشعب اليوم : فض الاشتباك"، فى قانون "المحلات التجارية"، الأخبار، ٢٧/٣/٢٠٠١، ص ٥

(٢) و (٣) نهال شعوى، "مواجهة شاملة لإسكان محدودى الدخل بين الوطنى و البرلمان"، جلسات استماع لادراج الأراء لقانون المالك و المستأجر فى العقارات القديمة"، جريدة الأهرام، ٢١/٣/٢٠٠١، ص ٣٤.

وتطالب اللجنة فى الإطار التشريعى بسرعة إصدار قانون موحد للعلاقة بين المالك والمستأجر بعد أن تعددت القوانين المنظمة لهذه العلاقة وإعادة النظر فى قوانين تنظيم وتوجيه أعمال البناء فى ضوء ماكشف عنه التطبيق العملى من سلبيات.<sup>(١)</sup>

وتطالب لجنة الإسكان بمجلس الشعب الحكومة أيضا بضرورة دعم الفائدة التى يقدمها بنك الإسكان والتعمير وزيادة رأسماله من خلال إصداره لسندات يتم تداولها فى سوق الأوراق المالية وقد لوحظ أن الهيئة خفضت من عدد الوحدات التى كانت تقرضها فى العام من ٤٥ ألفا عام ١٩٩٠ إلى ١٥ ألفا حاليا وانخفاض نسبة القرض من تكلفة الوحدة مما أدى إلى رفع المقدمات وأقساط الوحدات ولذلك تطالب اللجنة الحكومة بالتغلب على ذلك ، وتندق اللجنة ناقوس الخطر حول تعدد حالات انهيار العقارات التى تسفر عن خسائر كبيرة فى الأرواح والأموال إلى جانب تزايد أعداد المساكن التى تحتاج إلى عمليات تنكيس ، وتؤكد اللجنة ضرورة تشديد الدور الرقابي للحكومة فى الحد من حدوث هذه الخسائر ، وتدعو اللجنة الحكومة لدراسة مختلف السبل الكفيلة بعودة لافتة (شئنة للإيجار) بما يتناسب مع إمكانيات محدودى الدخل الذين لايسطيعون الحصول على مسكن بنظام التمليك ، كما طالبت اللجنة الحكومة بالنظر فى أساليب متطورة وغير تقليدية لسداد أسعار الأراضى بالمجتمعات العمرانية الجديدة وعلى سبيل المثال أن يتم سداد الثمن للأراضى على فترة زمنية تتراوح بين ٢٠ و ٣٠ عاما وأن يتولى سداد قيمتها ملك المساكن كل وفق حصته من الأرض فى المشروعات المختلفة.<sup>(٢)</sup>

وتؤكد اللجنة أن قيام القطاع الخاص الذى يسعى إلى الربح بأداء دور فعال فى البناء لمحدودى الدخل يتطلب أن توفر الدولة الحوافز المناسبة من أجل جذبته إلى الاستثمار فى هذا القطاع على نحو يمكنه من توفير إسكان فى متناول الأثلية من الأفراد ، وأشارت اللجنة أيضا إلى ضرورة مراعاة الحكومة للبعد الاجتماعى لقضية العشوائيات والاهتمام بحل مشاكلها بصورة علمية منظمة تتفق مع ظروف كل منطقة ، وتطالب (تجاه قضية المرافق العامة من مياه الشرب والصرف الصحى) بضرورة الإسراع فى وضع برنامج إعادة هيكلة مرافق مياه الشرب والصرف الصحى موضع التطبيق فى أسرع وقت ممكن بعد وضوح شدة الآثار السلبية المترتبة على غياب التنسيق بين الجهات العاملة فى القطاع والبالغ عددها ١٥ جهة إلى جانب وزارات أخرى يؤهلها عملها مع القطاع ، وتتواصل اللقاءات المكثفة بين لجنة الإسكان بالحزب الوطنى ولجنة الإسكان بمجلس الشعب والتي تعهدت بتحقيق المواجهة الشاملة لقضية الإسكان فى مصر خاصة إسكان محدودى الدخل.<sup>(٣)</sup>

من (١) إلى (٣) نهال شكرى ، "مواجهة شاملة لإسكان محدودى الدخل بين الوطنى والبرلمان ، جلسات استماع لطح الآراء لقانون المالك والمستأجر فى العقارات القديمة" ، جريدة الأهرام ، ٢٠٠١/٣/٢١ ، ص ٣٤.

## (سادسا) تحديث ادارة المدن الجديدة:

لا خلاف مع المستثمرين حول ضرورة وجود فكر جديد لإدارة المدن الجديدة حيث إن القواعد مجال بحث مطروح في مجلس الوزراء ولدى جمعيات المستثمرين وذلك بعد رفض اتجاه عودة المدن إلى المحليات لإدارتها وان الفكر مع إدارة المدن بالأهداف التصنيعية، والحديث مثار حول إدارة جديدة للمدن ومشروعاتها ومرافقها ذات الاستثمارات الضخمة من محطات مياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء وليس فكرا مع الخصخصة أو البيع وان الهدف هو تعظيم العائد القومي من استثمارات المدن بما يعود بالفائدة على الدولة علاوة على توفير فرص العمل وتيسيرا للإجراءات في الحصول على الخدمات والتراخيص ورغبة في تقليل الفاقد في الإنتاج من المياه والكهرباء والحفاظ على المباني الخدمية وتحسين أدائها، وانه لا تسرع في اتخاذ قرار بشأن إدارة المدن الجديدة فقد كان يسيرا وضع قرار بشأن اتجاه الإدارة لكن مع لمس التطور الاجتماعي في شرائح المجتمع وارتفاع معدل الوعي الاجتماعي والاقتصادي تقرر عرض فكر الإدارة على مستثمري المدن ومثقفى المجتمع للوصول للحل الأمثل في مستقبل المدن.<sup>(١)</sup>

وهناك زيادة في دور مساهمة جمعيات المستثمرين في إدارة المدن وتطوير مجلس الأمناء وذلك بزيادة مشاركتهم في اجتماعات مجلس إدارة هيئة المجتمعات الجديدة والتقدم بمطالبهم في خطط التنمية والاستثمار ومشروعات الخدمات والطرق وأسعار المياه والكهرباء وقواعد محاسبة المصانع في حالة المخالفة البيئية وطرق التصرف في المخلفات الصلبة وتم الموافقة على تقدم كل مستثمر أو جمعية بما رؤوه من تعديلات في قواعد تطوير المشروعات وهو الامر الذي عرض على مجلس إدارة هيئة المجتمعات في اجتماعها في شهر سبتمبر عام ٢٠٠٠.<sup>(٢)</sup>

### ١- تطوير الإدارة وليس خصصتها :

يرى الكثيرون ان المدن الجديدة هي المنقذ للشباب والمصنعين والمستثمرين، كما إنها البوتقة التي يتحقق فيها حلم كل مستثمر ومع ذلك فالبعض يتساءل: هل يسمح للأجانب بتولى مسئولية إدارة هذه الشركات؟ ولماذا؟ ما دامت هناك أجهزة مشرفة على هذه المجتمعات يمكن تطوير فكرها ليتناسب مع فكر وأداء القطاع الخاص؟ وهذا ليس صعبا وهل سيسمح للأجانب أيضا بشراء هذه المدن؟ مع العلم بأنه ليس هناك من هو ضد الاستثمار

(١) و(٢) شهيرة الراقى، وزير التعدين لمستثمرى السادات: زمن المضاربة على الأرض انتهى، فكر جديد لإدارة المدن؛ سوق العقارات بشهد حالة إعادة توازن، دراسة إنشاء مترو للمدن الصناعية، الأهرام الاقتصادية العدد ١٦٤٩، ١٤ أغسطس ٢٠٠٠، ص ١٤.

الأجنبي في مجالى الصناعة والتجارة ولكن ضد تملك الأجانب للمدن الجديدة، وتمض التساؤلات على نمط: ما تأثير هذا التحول على العمالة؟ وهل سيؤدى هذا التحول إلى الحد من البطالة أم سيؤدى إلى تفاقمها؟ وما تأثير هذا التحول على أسعار الأرض؟ والتي من المنتظر أن تبلغ أضعاف ما هي عليه الان نتيجة للارتفاع المتوقع فى مستوى الخدمات والمرافق مما يؤدى إلى ارتفاع تكلفة الاستثمار بالمدن الجديدة وتتحول إلى مدن طاردة للاستثمار وليست جاذبة، كما إن ارتفاع أسعار الأراضي سوف ينعكس على ارتفاع سعر المنتج النهائى ومن ثم ارتفاع أسعار المنتجات المماثلة فى المناطق الأخرى مما سيقضى على الميزة النسبية التى يتمتع بها المستثمر فى هذه المدن مثل حصوله على الإعفاء الضريبى ومما سيدفعه أيضا إلى البقاء فى المحافظات أو الاتجاه إلى جنوب الوادى للحصول على إعفاء عشرين سنة، وما اثر هذا التحول على البعد الاجتماعى؟ الذى تحرص عليه الدولة من خلال تخصيص مساحات فى المدن الجديدة لمشروعات شباب الخريجين ومدما بالمرافق بتكلفة منخفضة، ومن الذى يضمن ألا يؤدى هذا التحول إلى مزيد من الاقتراض غير الرشيد من البنوك لضخ استثمارات هائلة فى هذه المدن؟ وتكون النتيجة فى النهاية هى عدم وجود طلب على هذه الأراضي باهظة الثمن وبالتالي التعثر فى سداد القروض للبنوك، وما الذى يضمن عدم المضاربة على الأراضي وانتشار ظاهرة تصقيع الأرض؟ مما يؤدى إلى عدم قيام مشروعات تنموية جادة نتيجة غياب دور الدولة فى المتابعة والإشراف على الأراضي التى يتم تخصيصها خاصة إن الدولة تلزم المستفيد بتنفيذ مشروعه فى وقت محدد وفى حالة عدم التنفيذ تنذره الدولة أولا ثم تقوم بسحب الأرض إذا لم يلتزم.<sup>(١)</sup>

وعن وضع جمعيات المستثمرين فإنه سيتم حل كل الجمعيات (التي أنشئت بغرض خدمة المستثمرين وحل مشاكلهم وتقريب وجهات النظر بين المسئول التنفيذى والمستثمرين) وستؤول إدارتها للمالك الجديد، وهناك من يعرب عن تخوفه من تطبيق التجربة على مدينة ٦ أكتوبر خاصة إن التنمية بها واضحة ومن الممكن أن تكون سببا فى فشلها أو عدم تقدمها وهناك من يقترح تطبيق التجربة على مدينة جديدة من مدن الصعيد.<sup>(٢)</sup>

وهناك من يتساءل: هل الوقت مناسب الان لطرح فكرة تحويل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إلى كيانات اقتصادية فى ظل الظروف التى يمر بها السوق من حالة ركود وأزمة سيولة أم هي فرصة لدخول الأجانب؟ وهل هناك قيود سيتم فرضها على المستثمرين الأجانب أم لا؟ ومن ثم فالمطالبة هنا تتمثل فى عدم تملك الأجانب لمثل هذه المدن ولكن لإدارتها فقط.<sup>(٣)</sup>

من (١) إلى (٣) محمد إبراهيم، المدن الجديدة هل يديرها القطاع الخاص؟ الحلقة الثانية بلبحث عن إطار تشريعى للإدارة الخاصة للمدن، "الخصخصة المدنى" تطلب دراسات اقتصادية وإدارة محترفة، التزامات الدولة هل تقوم بها شركات إدارة المدن؟، التطوير هل يقضى عن الخصخصة؟ دراسة اقتصادية أولاً، تصنيف المدن الجديدة، مطلوب إطار تشريعى، نوافى على الخصخصة، تجربة ٦ أكتوبر، النموذج المقترح للمدن السكنية، والمدن الصناعية، الأهرام الاقتصادية، من ص ١٥ إلى ص ١٧.



وقد قامت هيئة المجتمعات العمرانية بتحصيل رسوم توصيل المرافق من بعض المستثمرين ولم يبدأ العمل فيها، فماذا يحدث لو تم تحويل هذه المدن إلى كيانات اقتصادية؟ وكيف تحصل الشركات الجديدة والمزعم تأسيسها على هذه الأموال لعمل المرافق؟ وعلى حساب من؟ وهل سيتم دفع رسوم مقابل الخدمات؟ وهل سيتم تحصيل ضرائب أم لا؟ أم سيتم تحصيل الاثنين معا؟<sup>(١)</sup>

كما أوضح بعض الخبراء أن تنفيذ هذه الفكرة يحتاج إلى دراسة اقتصادية توضح مدى العائد الذي يعود على المستثمرين من جراء إنشاء هذه الشركات سواء كانت قابضة أو تابعة، وكيف يتم تقييم الأصول والخصوم الموجودة في هذه المدن؟ وهل تم الانتهاء من حل كل المشكلات؟ خاصة إن هناك ثلاث مشكلات رئيسية ومؤثرة على المستثمر هي البنية التشريعية والبنية الرقابية والضرائب، ويستطرد هؤلاء الخبراء بأنهم لا يطالبون بإعفاء ضريبي ولكن يطالبون تحقيق عدالة ضريبية وصدور قانون العمل وقانون الإسكان، بالإضافة إلى ضرورة اعداد العديد من التشريعات التي يستوجبها قيام قطاع راند في مجال التنمية غير متوافر حاليا في مصر، كما يطالبون بتقوية مجلس الأمناء وان تكون الإدارة المحترفة في يده ليستطيع أن يحاسب ويوجه وينفذ، ويرى هؤلاء الخبراء أن مساهمة مؤسسات التمويل الدولية في إعداد الدراسات الخاصة بخصخصة المدن الجديدة أمر له أهمية كبيرة.<sup>(٢)</sup>

وقد طالب بعض الخبراء بضرورة تصنيف المدن الجديدة وتقنينها لدى تفكير في أمر ادارتها لان بعضها سكنى مثل الشروق والقاهرة الجديدة، وبعضها صناعى وسكنى مثل ٦ أكتوبر، وأخرى يغلب عليها الطابع الصناعى مثل العاشر من رمضان.<sup>(٣)</sup>

كما يتساءل البعض عن مدى استمرار الدولة في دعم أنشطة الخدمات عند اعادة النظر في أمر ادارة المدن الجديدة حيث يقدرون إن متر المياه يصل إلى ٥٠ قرشا وتكلفته الاستثمارية ١٥٠ قرشا ويتسائلون عما إذا كان رفع هذه الأعباء سيساعد على جذب الناس للسكن في المدن الجديدة أم ستعود إلى المدن القديمة، ويرون ضرورة أن يضع المسئولون في اعتبارهم المزايا التي تحققت من إنشاء هذه المدن ويطالب هؤلاء بتطوير الإدارة وليس خصخصتها، ولدى النظر في أمر ادارة هذه المدن يثور أيضا التساؤل عن المسئول عن سداد المديونيات للشركات داخل هذه المدن؟<sup>(٤)</sup>

ومن ناحية أخرى أشار البعض الآخر من الخبراء إلى أن هناك أسئلة عديدة لابد من الإجابة عليها قبل الحديث عن تحويل المجتمعات العمرانية الجديدة إلى كيانات اقتصادية خاصة، إذ لا يجرى الحديث عن شركة ذات تأثير محدود ولكن الحديث يجرى عن كيانات تمس حياة المواطن العادى، وأوضح هؤلاء الخبراء الى إن هيئة المجتمعات العمرانية

✓ من (١) الى (٣) محمد إبراهيم، المدن الجديدة هل يديرها القطاع الخاص؟ مرجع سبق ذكره.

الجديدة امتدت إلى ٢٠ مدينة بخلاف المدن التي تحت الإنشاء وتستحوذ على استثمارات ضخمة سواء للدولة أو القطاع الخاص ولا يختلف أحد على إن هناك إنجازات لكن هناك معوقات تقف أمام المستثمرين، كما أن انطلاق هذه المدن ليس راجعا إلى الإدارة لان جزءا من هذه المعوقات ناتج عن الإطار القانوني والتشريعي الذي يحكم العلاقات داخل المدن والأجهزة السيادية، كما يرى هؤلاء الخبراء الى أن عملية تحويل هذه المدن إلى كيان اقتصادي بمفهوم شركة تملك وتبيع للمستثمرين لا شك انه يحتاج إلى دراسات لتوجيه المستثمرين والمقيمين بهذه المدن، كما انه من المطلوب تحديد حدود والتزامات هذه الشركات تجاه الخدمات التي ستقوم بها مثل استكمال البنية الأساسية خاصة إن بعضها لم يستكمل، كما يثير هؤلاء تساؤلا يتعلق بهل سيكون الأمر مطروحا لفترة مرحلية لخصخصة إدارة هذه المجتمعات وتحويلها إلى شركات؟ أم إن الأمر سيتم في خطوة واحدة بتحويلها إلى شركات خاصة وإدارتها في نفس الوقت بعقلية الحكومة والقطاع الخاص؟ وما هو موقف الدولة تجاه الالتزامات التي تقوم بها حاليا في هذه المجتمعات؟ خاصة إن الالتزامات التي تقوم بها الهيئة متعددة وواسعة، وهل ستنقل هذه المدن بالتزاماتها المجتمعية والمالية إلى الشركة الجديدة؟ وما هو الموقف من التعاقدات الحالية؟ وما شكل العلاقة بين المستثمرين الحاليين وجهاز الشركة الجديدة؟ وهل هناك إطار تشريعي يسمح بتحويل هذه الهيئة إلى كيان اقتصادي؟ كما انه لا يوجد نص يسمح بذلك في قانون الشركات، إذ لكي يكون المشروع ناجحا لابد أن يدرس ولابد أن يطرح للمناقشة، وهل سنبدا بخصخصة الإدارة في ظل إطار تشريعي لا يمكن الإدارة من تفعيل دورها؟ وهل المسألة نقل المرافق إلى شركات خاصة؟ وإذا كان الأمر كذلك فما هي حدود التسعير والصلاحيات؟ وإذا تم إطلاق التسعير فقد يؤدي ذلك إلى اثر عكسي على الأنشطة الصناعية وحتى على المواطن العادي المقيم في المدينة، وما هو شكل العلاقة بين المواطن وجهاز الإدارة الجديد؟ ومن له حق اتخاذ القرار؟ فكل هذه الأمور من الممكن أن تترتب عليها سلبيات لكن من الممكن أن تتحول إلى إيجابيات لو درست بعناية وتم تحديد الخطوات، كما أن الدولة مطالبة بدور في التنظيم والتخطيط حتى لا يواجه المستثمرون بالمشاكل.<sup>(١)</sup>

## ٢- الخصخصة المعدلة :

تم عمل دراسة مبدئية لمدينة الشروق كحالة عامة ولم تدخل تلك الدراسة في التفاصيل لان هذا الموضوع يتطلب دراسات جدوى ولكن رؤية المستثمرين في مدينة الشروق تنصرف الى أنه يمكن خصصتها وتحويلها إلى شركة مساهمة خاصة بعد أن أبدى مستثمرو الشروق رغبتهم في تحويلها إلى شركة مساهمة لكن البعض متخوف من أزمة السيولة وعدم توافر الأموال، بالإضافة الى وجوب مراعاة الطبقات الفقيرة من هذا التحول خاصة إن مساهمة الشروق في إسكان الشباب والمستقبل تقدر بـ ١٥٠ مليون جنيه.<sup>(٢)</sup>

(١) و (٢) محمد إبراهيم، المدن الجديدة هل يديرها القطاع الخاص؟ مرجع سبق ذكره .

واقترح رئيس جمعية مستثمري ٦ أكتوبر نظماً ثلاثية لإدارة المدن الجديدة الأول بنظام B.O.T والثاني L.R.O (وهو عبارة عن تأجير البنية الأساسية وتأهيلها ثم إدارتها نظير مقابل مادي للدولة عن تشغيل هذه المرافق) والثالث نظام B.O.O.T (وهو عبارة عن بناء وتشغيل وتملك) وهذا ينطبق على معامل ومراكز الأبحاث وشركات الطرق والمياه و٦ أكتوبر وصيانتها، ويقترح أن تقوم الشركة المزمع إنشاؤها بالبحث عن المنح والقروض الميسرة إذ أن مدينة ٦ أكتوبر حصلت على منح لعمل بعض دراسات الجدوى وهي منح لا مركزية ولم لن تدرج في قائمة المنح التي تحصل عليها مصر من الخارج، كما طالب رئيس جمعية مستثمري مدينة ٦ أكتوبر بضرورة وجود قاعدة بيانات قوية لأن الخرائط الجغرافية للمدن الجديدة غير كافية، وأكد على أهمية تحويل المجتمعات العمرانية الجديدة إلى كيانات اقتصادية ولا بد من البدء الفوري في عمل دراسات الجدوى للالتزام في هذا الشأن وتوعية المساهمين بالامر<sup>(١)</sup>.

وطالب بعض أكاديمي الإدارة ان يأخذ النموذج المقترح للمدن السكنية في الاعتبار المشاركة الشعبية والفصل الوظيفي للسلطات والمسائلة أو المحاسبة والإدارة المحترفة واللامركزية في الإدارة، حيث يتضمن النموذج المقترح أن يكون وضع السياسات من اختصاص المجلس وان يكون المدير المحترف هو المسئول عن تنفيذ السياسات والمشرف على جميع الإدارات وان يكون من حق المجلس تعيين وفصل هذا المدير ويحق للمدير اقتراح السياسات والبرامج المختلفة على المجلس وان يكون له حق تعيين المديرين وكبار العاملين بالإدارات المختلفة وكذلك فصلهم وترقيتهم حسب قوانين العاملين التي تخضع لنظام الكفاءة<sup>(٢)</sup>.

وعن النموذج المقترح للمدن الصناعية الجديدة فيرى مقترحوه بأن يكون عبارة عن شركة يمتلكها مستثمر أو عدة مستثمرين ويكون الغرض منها تنمية وتسويق المناطق وإدارتها حسب القواعد والنظم التي تضعها الحكومة ومن الممكن أن تأخذ شكل شركة مساهمة (أو مستثمر رئيسي) تضم المستثمرين ورجال الصناعة والإسكان والوزارات المعنية، ويجب أن تحدد واجبات وصلاحيات الشركات المستثمرة لهذه المدن وتحديد كوردون للمدينة حتى لا يحدث جور على المناطق المجاورة، وتحديد المساحات الخضراء والشوارع والارتفاعات والشكل العام للمدينة، وضرورة الالتزام بالقواعد البيئية وتحديد فترة الاستغلال، ووضع القواعد العامة الضرورية للمنظمة للعمل بالمدينة والأنشطة المساعدة لأهداف المدينة مثل أجهزة الحريق والأمن والإسعافات الأولية، مما يحتاج الى وضع برنامج زمني لتطوير المدينة لضمان تحقيق الهدف المنشود من إنشاء هذه المناطق الصناعية، بالإضافة إلى وضع نظام لمشاركة أصحاب المصانع في راس مال الشركة المستثمرة لتحقيق نوع من التعاون بين المستثمر أو المستثمرين وأصحاب المصانع وتأكيد الالتزام بقواعد التنمية المستدامة، وضرورة إنشاء مجلس استشاري للمدن الصناعية تكون عضويته لمديري المدن الصناعية المختلفة ممثلين لمجالس المدن الصناعية وممثلين للوزارات المعنية<sup>(٣)</sup>.

١ من (١) الى (٣) محمد إبراهيم، المدن الجديدة هل يديرها القطاع الخاص؟ مرجع سبق ذكره .

(سابعاً) دعم تنافسية قطاع التشييد المصري بشبكة معلومات اقليمية على الانترنت:

في خطوة تستهدف دعم تنافسية قطاع التشييد و البناء المصري الذي تبلغ استثماراته ١٢,٢ مليار دولار أمريكي خلال عام ٢٠٠٠/٢٠٠١ أنشئت شركتا مصر لمعلومات التشييد (التابعة للاتحاد المصري لمقاولي التشييد و البناء ) ومايكروسوفت أول شبكة معلومات اقليمية على الانترنت تخدم قطاع التشييد و البناء في مصر و منطقة الشرق الأوسط على موقع بعنوان " WWW.rec net. net " (١).

وتوفر الشبكة لأعضائها من الشركات احتياجاتها من المعلومات التي تخص قطاع التشييد و البناء وبالإضافة الى تنشيط الاتصالات الحالية بين شركات المقاولات المختلفة وسوف تستخدم شبكة الانترنت في تنفيذ سياسات تسويقية جديدة في منطقة الشرق الأوسط والعالم، وتبرز أهمية الشبكة الجديدة في انها تعالج ضعف الاتصال الذي يعانيه هذا القطاع حالياً في مصر والعمل على تداول المعلومات بسهولة وانسياب ويسر بين أطراف هذه الصناعة ( المقاول - الاستشاري - المورد - المستثمر ) حيث تسبب النقص في المعلومات وعدم الشفافية بخصوصها في ضياع فرص استثمارية مؤكدة و منها أن المقاول الأمريكي يكون على علم بالمناقصات المطروحة بالمنطقة في حين أن المستثمر الاقليمي لا يكون على اتصال بالفرص الاستثمارية المتاحة بالمنطقة ويكون المقاول غير ملم بالموردين و أنشطتهم (٢).

وتتضمن الشبكة أربع قواعد بيانات أساسية أولاها قاعدة البيانات الخاصة بالعطاءات و المناقصات : وهي أهم معلومة يبحث عنها دائما المقاول و هي البداية دائما لكل مشروع يتم تنفيذه في هذا المجال ، و مصادر المعلومات لهذه المناقصات تتنوع بين محلية وإقليمية وعالمية من خلال شركات في القاهرة و الشرق الأوسط، و تقوم " المقاولون العرب " بدور هام في توفير المعلومات الخاصة بهذه النقطة بما لديها من إمكانيات كبيرة في هذا المجال، وتكون المناقصات المطروحة غالبا خاصة بإنشاءات بترولية أو مشروعات إسكان أو شبكات مياه أو كهرباء أو صرف صحي أو شبكات اتصالات، ويتيح البحث في قاعدة البيانات الاولى الوصول الى العطاء المناسب لعمل كل شركة من شركات المقاولات حيث تقوم الشبكة بتعريف المستخدم بالمناقصة ورقمها وبالشروط المطلوب توافرها والعنوان والبريد الالكتروني (٣).

وتختص القاعدة الثانية للبيانات بطلبات الموردين فهناك موردين للسيراميك ومواد البناء والكيماويات والأثاث، والبحث في هذه البيانات يمكن من اختيار المحافظة المصرية التي يرغب المقاول أو الشركة اختيار المورد منها، وبالطبع يكون قرب المورد من مكان المشروع هو عمل حاسم في هذا الموضوع، ونتيجة البحث المستمر والمتواصل يمكن الحصول على معلومات كافية عن الشركات الموردة ونشاطها وموقعها وعنوانها والتليفون الخاص بها كما يمكن الحصول أيضا على العنوان الالكتروني لموقع الشركة على الانترنت (٤).

✓ من (١) الى (٤) عادل اللقاني - قطاع التشييد بدعم تنافسيته بشبكة معلومات اقليمية على الانترنت - الأهرام الاقتصادي ، ٢٥ / ٩ ، ٢٠٠٠ ، ص ٧٢ .

أما القاعدة الثالثة للبيانات فخاصة بالشركات المسجلة فقط في اتحاد المقاولين فقد يرغب أحد في التعامل فقط مع هذه الشركات، و عدد هذه الشركات ٣٠٥٦ شركة و يتم البحث عنها على الشبكة من خلال التخصص الذي تعمل فيه الشركة مثل الإنفاق ومحطات الكهرباء وشبكات المياه ... وغيرها (١).

والقاعدة الرابعة والأخيرة للبيانات فهي للمكاتب الهندسية الاستشارية وتختار حسب الاسم أو التخصص أو الموقع ، ولا يقتصر الموقع فقط على هذه الأجزاء بل يشتمل أيضا على تحاليل كاملة للاقتصاد المصري والمشروعات التي تمول في هذه المنطقة من قبل البنك الدولي والبنك الاسلامي ونتائج البحوث الاقتصادية الخاصة بصناعة التشييد والبناء، وهذه الأجزاء الأخيرة كلها مجانية أما استخدام قواعد البيانات فيتم باشتراك سنوي حيث يتم تجديد العطاءات على الشبكة يوميا حتى يمكن للشركات البحث دائما في العطاءات التي مازالت مفتوحة للدخول فيها، وقد بلغ عدد المشتركين في الشبكة حاليا ٢٠٠٠ شركة من مصر ومن دول المنطقة وعدد زوار الموقع يتراوح بين ٥٠٠ إلى ٧٠٠ زائر يوميا (٢).

وقد بدأت الشبكة تطبيق مفهوم بسيط للتجارة الإلكترونية من خلال وضع أسعار الموردين و أسعار مواد البناء الأساسية و متوسط يومية العامل بحيث يمكن استخدامها عند الإعداد للمناقصات من قبل الشركات المختلفة التي يمكنها إرسال فاكس الي الجهة المعن عن أسعارها للتعاقد معها (٣).

هذه الفكرة في نظر القائمين على تشغيل الشبكة الإقليمية للمعلومات هي مجرد نواة ستتمو مستقبليا بحيث يتم إجراء التعاملات بين كل الجهات إلكترونيا على الشبكة و التحول بذلك الي التطبيق الكامل للتجارة الإلكترونية في مجال البناء والتشييد، ورغم أن الشبكة أنشئت بهدف خدمة الشركات الوطنية الا أن حجم الاستفادة من خدماتها من جانب الشركات الاجنبية كان أكثر من الشركات الوطنية (٤).

وهناك أمرين لابد أن يتم وضعهما في الاعتبار الأول ضرورة أن تكون هناك آلية مناسبة لتجميع معلومات تحوي آراء و أفكارا جديدة في تطوير الموقع و إضافة خدمات لاحتياجات مهمة للشركات و المقاولين ، الأمر الثاني أن الشبكة رغم أنها تقوم بنشر بحوث اقتصادية في مجال البناء الا أنها لا تلتفت الي الجامعات المصرية و البحوث التي تجري بها في هذا المجال ومن هنا تبدو أهمية ربط الموقع بعدد من الجامعات المصرية لعرض رسائل الماجستير والدكتوراه بما يفيد هذا القطاع ، و يتم التخطيط حاليا لعمل ربط مع الجامعات المصرية حيث تم بالفعل الاتفاق مع جامعتي عين شمس و الأمريكية لإنشاء قواعد بيانات للبحوث التي يقوم بها الدارسون من طلبة الماجستير و الدكتوراه في هذا المجال و عرض نبذة مختصرة عن هذه الرسائل لكي تستفيد بها الشركات الوطنية (٥).

✓ من (١) الي (٥) عادل اللقاني - قطاع التشييد بدعم تنافسيته بشبكة معلومات إقليمية على الانترنت - الأهرام الاقتصادي ، ٢٥ / ١٩ / ٢٠٠٠ ، ص ٧٢

## الفصل الثاني إعادة هندسة نظام الائتمان العقاري المصري

(القسم الأول) منهج إعادة الهندسة :

(أولا) إعادة هيكلة نظام الائتمان العقاري :

إن مشكلة ركود السوق العقارية في مصر في الفترة الأخيرة ترجع في المقام الأول إلى ارتفاع أثمان الوحدات المتاحة مع عدم وجود المقدرة المالية لدى بعض الشباب المقدم على الزواج على دفع أثمان هذه الوحدات المتاحة ومن ثم فقد أدى ذلك إلى ركود في السوق العقارية مما أثر بالسلب على عدة مجالات أخرى فمن المعروف إن مجال التشييد والبناء يقوم بتوظيف عدد كبير من العمالة ويحتاج إلى كميات كبيرة من المواد المستخدمة في عمليتي البناء والتشييد وبالطبع ينتج عن ذلك تحريك جزء مهم من الاقتصاد المصري ولذلك فإن أي ركود في السوق العقارية يتبعه ركود بشكل أو بآخر في عدة مجالات أخرى مرتبطة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بالسوق العقارية. وقد فطنت الدولة لهذه الأزمة وحاولت جاهدة حلها ومن ثم قامت ببحث أسباب المشكلة الرئيسية وأين تكمن ونتيجة للدراسات والتحليلات وجدت أن السبب الرئيسي هو ارتفاع أثمان الوحدات وهو ما دفع الحكومة إلى تبني فكرة سن قانون يهدف أولا إلى تحريك السوق العقارية وثانيا إلى جعل حلم امتلاك وحدة في متناول الشباب حقيقة لذلك قامت بسن مشروع قانون "التمويل العقاري" حيث إن فكرة الإقراض من أجل شراء المسكن فكرة مطبقة في عدد كبير من الدول وتقوم الفكرة في الأساس على أن يقوم من يريد الشراء أو ببناء وحدة سكنية بالتوجه إلى البنك أو شركة الإقراض التي تقوم بدفع ثمن الوحدة بالكامل وتسليمها إلى الشخص على أن يقوم بسداد ثمنها عن طريق دفع جزء من ثمنها وتقسيط باقي الثمن على أقساط وبذلك تنشط حركة السوق العقارية في مصر من جديد.<sup>(1)</sup>

ويستهدف نظام الائتمان العقاري الجديد تنشيط الاقتصاد القومي بصفة عامة وتسهيل حركة البناء وتوفير المساكن لمحدودي الدخل وبأسعار إقتصادية وبفروض طويلة الأجل كما أنه يطرح - ولأول مرة - مزايا جديدة لخدمة الشباب وتوفير المساكن المناسبة لهم ، وأن الهدف الرئيسي هو حل أزمة الإسكان وتنشيط الاقتصاد المصري بصورة أكثر فاعلية وتسهيل بيع الوحدات السكنية والعقارات وتبسيط الإجراءات مما يساعد على تنشيط حركة البناء وتحديث شركات المقاولات مما يزيد من فرص العمالة وتم تكليف وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية بالانتهاء من دراسة تخفيض تكلفة البناء وتنشيط شركات المقاولات وتخفيض أسعار مواد البناء ، كما كلف محافظ البنك المركزي بالدراسة حول خفض تكاليف قروض الإسكان إلى أقل فائدة كما كلف وزير الاقتصاد بالبحث مع المؤسسات المالية عن تطوير أسلوب التمويل ضمنا لتوفير قروض منخفضة التكاليف وإنشاء مؤسسات للتوريق تتولى تجميع القروض العقارية والعقود وطرحها في شكل سندات طويلة

(1) إيمان عراقي، قيل أن مقر مجلس الشعب مشروع قانون التمويل العقاري، الخبراء بطلون: دعم سعر الفائدة من الحكومة ورجال الأعمال جوهر نجاح المشروع، خضوع شركات الإقراض العقاري، لرقابة البنك المركزي، ضرورة لحماية المواطن، جريدة الأهرام الدولي، ٦ مارس ٢٠٠١، ص ١٠.

الأجل في السوق تمتد من ٢٠ إلى ٣٠ عاما ، أن أهم الملامح الرئيسية في النظام الجديد هي تطبيق الأعراف الدولية في التمويل العقاري وحماية جميع الأطراف: المقرض والمقترض والمشتري وتوفير الضمانات اللازمة لاسترداد القروض العقارية طبقا للعقد المبرم وإعطاء المقرض فرصة الوفاء بالقرض حتى آخر لحظة حتى إذا تعثر، وبالمشروع الجديد تدعيم لفائدة القروض من خلال بنك التعمير والإسكان والبنوك الأخرى وسوف تتدخل الحكومة بدعم الفائدة في وحدات بعينها مثل المساحات الصغيرة لمحدودي الدخل والتي تتراوح بين ٦٠ مترا و ٧٠ مترا كما تقرر إنشاء صندوق لدعم فائدة قروض التمويل العقاري وتموله الدولة ويحل محل أى مقترض قد يتعثر لظروف خارجة عن إرادته في السداد وبالتالي فإن هذا الصندوق يحمى محدودى الدخل.<sup>(١)</sup>

والتمويل العقاري (وهو نظام جديد) سيكون مستحدثا في مصر وفق شرعية قانونية يوافق عليها مجلس الشعب ليمسك هذا النظام بكل الأطراف المتفاعلة مع القانون في دفع حركة الاسكان والعقارات إلى مستوى متطور يقود حركة التنمية والنمو إلى الأفضل، ومن خلال التطبيق قد تظهر بعض الثغرات وهو ما يمكن علاجه بقرارات أو ببعض التعديلات من خلال التجربة والواقع ، مثلما حدث مع قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ فلم تكن هناك بورصة أو سوق أوراق مالية بالمعنى المفهوم ومع تطبيق القانون ظهرت العديد من الثغرات والاحتياجات لبعض مشروعات القرارات من وزير الاقتصاد وهو ما يمكن أن يحدث مع مشروع قانون التمويل العقاري الذى يجب التنويه وحتى لا تثار أقاويل تعرقل مشروع القانون انه ليس لمحدودى الدخل بل هو للطبقة المتوسطة أو فوق المتوسطة التى تستطيع أن توفر ما بين ١٠٠٠ جنيه إلى ١٥٠٠ جنيه شهريا كقسط يدفع لثمن الوحدة السكنية التى سيشتريها وهذه الطبقة قد تمثل ما يقرب من ٢٠ إلى ٢٥% من السكان وهى نسبة معقولة للغاية لكى تستفيد من القانون وهى أيضا قادرة على تنشيط سوق السكن والعقار ، ومع مرور السنوات ومع الاستمرار فى جهود التنمية وجهود الدولة فى عدالة توزيع الدخل من الممكن أن تصل هذه الطبقة إلى ٤٠% تقريبا وهى نسبة معقولة للغاية ومن الممكن أن تتفاعل مع القانون بفعالية كبيرة ولا يوجد قانون اقتصادى لايد وان يتعامل معه المواطن مباشرة فهو قد يتأثر به على الرغم من انه لا يتعامل معه وهو ما ينطبق على مشروع قانون التمويل العقاري.<sup>(٢)</sup>

وستصدر الدولة قانون التمويل العقاري لحل مشكلة الإسكان بغية إتاحة الحصول على مسكن مناسب وبقروض طويلة الأجل مع ضمان حقوق جميع الأطراف، وتعلق الدوائر الاقتصادية والمالية عليه آمالا كبيرة فى أحداث طفرة إيجابية فى زيادة معدلات النمو الاقتصادى فى العديد من القطاعات الاقتصادية بالإضافة الى انعكاساته الإيجابية اجتماعيا ولذا فان الحكومة توليه أهمية خاصة لكونه سيعمل على إصلاح الخلل فى سوق الإسكان وسيعمل على توفير المسكن الملائم بالسعر المناسب لكثير من قطاعات الشعب المصرى، كما أن مشروع قانون التمويل العقاري سيعيد ترتيب كثير من الاستثمارات، فى قطاعى العقارات والإسكان إلى جانب قطاعى البنوك وسوق راس المال ففى جانب الاستثمارات

(١) عيسى مرشد ، فى اجتماع وزارى برئاسة عبيد ، الإهتمام من اعداد قانون التمويل العقاري، وعرضه على مجلس الشعب

خلال أيام جريدة الأخبار ، ١٢/١/٢٠٠١، ص ١.  
(٢) رأفت سليمان، مشروع قانون التمويل العقاري، فى دائرة التساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر

العقارية والإسكانية يتوقع أن يؤدي القانون إلى انتشارها من حالة الركود الحالية وزيادة حالة النشاط الاقتصادي بها لتقوم بدور مهم في تفعيل الطلب وزيادة حجمه في الكثير من القطاعات الصناعية، وفي مجال البورصة والبنوك فإن القانون سيعمل على إيجاد منتجات جديدة في سوق المال وسيعمل على تحفيز الطلب على اسهم العتارات والإسكان والبنوك.<sup>(١)</sup>

(ثانيا) انشاء آلية لنظام جديد للائتمان العقاري :

وجارى البحث فى موضوع آليات وإجراءات تجهيز مؤسسات التمويل للقيام بدورها عند بدء تنفيذ القانون والعمل به فور إقراره من مجلس الشعب، إذ ان الهدف الأساسي من القانون هو الإسهام فى حل أزمة الإسكان وتنشيط حركة السوق العقارية حيث يساعد العمل بالقانون على تنشيط حركة البناء وتفعيل دور شركات المقاولات وزيادة فرص العمل لا سيما وان صناعة التشييد ترتبط بها ٩٥ صناعة مغذية ومكملة.<sup>(٢)</sup>

وسيطبق مشروع القانون الأعراف الدولية فى التمويل العقارى ويوفر جميع الضمانات لحماية كل من المقرض والمقترض والمشتري للعقار، ويوفر الضمانات الكاملة لاسترداد القرض العقارى حالة عدم وفاء المقترض، كما يعطى المقترض فرصة كاملة للوفاء بالقرض حتى آخر لحظة والمتمثلة فى البيع بالمزاد العلنى ويوفر القانون عقودا نموذجية للمقترض توضح جميع الشروط والقواعد الأساسية مثل سعر الفائدة وغيرها ويحدد العلاقة بين البائع والمشتري والمقرض.<sup>(٣)</sup>

ومشروع القانون سيتيح الفرصة لتأسيس صندوق يخصص لدعم الفائدة تموله الدولة من خلال بنك التعمير والبنوك العقارية، ومؤسسات التمويل المختلفة المعنية بتسهيل الجانب التمولي لتنفيذ القانون حيث ستتولى تمويل العقارات أو إعادة تمويلها، ويقوم عدد من الوزارات والجهات المعنية بوضع دراسة متكاملة فى شأن مؤسسات التمويل ومساعدتها، ومنها (على سبيل المثال لا الحصر) توجيه وزارة الإسكان والتعمير لدراسة كيفية تخفيض تكلفة البناء وفى مقدمتها خفض أسعار الأراضي ومواد البناء بما يعكس أثره على سعر الوحدات السكنية، كما كلف محافظ البنك المركزى بوضع دراسة متكاملة مع الجهاز المصرفى تعنى بتحصيل القروض بأقل فائدة ممكنة، كما كلف رئيس الوزراء وزارة الاقتصاد ببحث دور المؤسسات المكملة لعملية التمويل العقارى مثل مؤسسات التقييم لتضمن بدورها إن القروض موضوعة على منشآت عقارية قائمة وبشكل صائب، وكذلك مؤسسات التوريق التى تجمع القروض العقارية وتطرحها فى شكل سندات طويلة الأجل تمتد من ٢٠ إلى ٣٠ عاما بسوق المال من خلال مؤسسات تستثمر أموالها فى هذه السندات وفى مقدمتها صناديق التأمين الاجتماعى وشركات التأمين حيث يستهدف مشروع القانون تحقيق عدة أهداف لتوثيق السوق المصرية بصفة عامة وزيادة الطلب على الصناعات المختلفة والتى تخدم البناء والتشييد وتوفير المسكن لمحدودى الدخل بأسعار اقتصادية وبقروض طويلة الأجل.<sup>(٤)</sup>

(١) رافت سليمان، 'مشروع قانون التمويل العقارى، فى دائرة التساؤلات والاقتراحات'، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

(٢) الى (٤) أسامة عبد العزيز، 'عبيد يجمع رؤساء مؤسسات التمويل العقارى، وزيرى الاقتصاد والإسكان ومحافظ البنك المركزى'، جريدة الأهرام اليومية، ١٢ يناير ٢٠٠١، ص ٦.



والتحدى الحقيقي لتنفيذ إجراءات قانون التمويل العقاري يتمثل فى توفير التمويل اللازم لمحدودى الدخل وتخفيض تكاليف الوحدات السكنية، وهناك حاجة لتهيئة سوق المال بمصر والسوق المصرفية والمؤسسات العاملة فى مجال شراء وبيع العقارات مع طرح أساليب جديدة وغير تقليدية للتمويل اذ أن بناء ٢٠٠ الف وحدة لمحدودى الدخل يحتاج إلى توفير مليارى جنيه سنويا.<sup>(١)</sup>

إن مشروع القانون الذى طرحته وزارة الاقتصاد يكاد يحقق ٨٠% من المطلوب وهى نسبة رائعة تستحق الإشادة بمن ساهموا فى صياغة مشروع القانون الذين بذلوا جهودا كبيرة ما بين الحكومة والمستثمرين والمسئولين فى القطاع الخاص لإخراجه فى هذه الصورة النهائية والتي ستؤدى فى حالة إقرارها إلى نقلة هائلة فى سوق الاسكان والعقارات خلال الأعوام القليلة المقبلة.<sup>(٢)</sup>

(القسم الثانى) أداة إعادة الهندسة (مشروع المنظومة التشريعية لنظام الائتمان العقاري) :

(أولا) أهداف المنظومة التشريعية الجديدة :

فى نطاق ماتبذله الدولة من مجهودات لتحقيق مصالح المواطنين وأخصها إتاحة الفرصة لتملك مساكن بقروض طويلة الأجل مع ضمان حقوق المقرضين وفقا لأحدث النظم المعمول بها فى العالم ، أعد مشروع قانون التمويل العقاري لكى يضع الإطار القانونى المناسب لعملية إقراض الأموال لاستثمارها فى شراء المساكن الخاصة بضمن رهن تلك العقارات بما ييسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقيم التوازن المنشود بين مصالح كافة الأطراف المشتركة ، وقد نصت مواد مشروع قانون الإصدار على أن يعمل بأحكام مشروع القانون المرافق له فى شأن التمويل العقاري وأن يلغى كل ما يخالف أحكامه ، كما نصت على أن يكون وزير الاقتصاد هو الوزير المختص فى تطبيق أحكامه وأن تكون الجهة الإدارية المنوط بها الإشراف على نشاط التمويل العقاري هى الإدارة المختصة بشئون التمويل العقاري بوزارة الاقتصاد تلحق بعد إنشائها بهيئة سبق المال ، كذلك فقد نصت مواد مشروع قانون الإصدار على أن تسرى أحكام القانون المرافق له إعتبارا من أول الشهر التالى على تاريخ نشره وعلى أن يصدر وزير الاقتصاد لائحته التنفيذية خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به.

(١) أسامة عبد العزيز، "عبيد بجمع برؤساء مؤسسات التمويل العقاري، ووزيرى الاقتصاد والإسكان ومحافظ البنك المركزى"، جريدة الأهرام اليومية، ١٢ يناير ٢٠٠١، ص ٦.

(٢) رافت سليمان، "مشروع قانون التمويل العقاري، فى دائرة التساؤلات والاقتراحات"، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

(ثانيا) أهم ملامح المنظومة التشريعية الجديدة :

#### ١- تحديد مجالات الائتمان العقاري :

تناول الباب الأول من مشروع القانون بيان الأحكام العامة محددًا أن الغرض من اقتراض الأموال وفقا لأحكامه هو استثمارها في شراء المساكن الخاصة والوحدات الإدارية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجارى أو فى تمويل بنائها أو ترميمها أو تحسينها وذلك بضمان رهن العقار رهنا رسميا.

#### ٢- تحديد الجهات المرخص لها مزاوله نشاط الائتمان العقاري ومعايير المزاوله :

حدد مشروع القانون الجهات التى يجوز لها مزاوله نشاط التمويل العقارى وفقا لأحكامه وبعد القيد فى سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض وهى: الأشخاص الاعتبارية العامة التى يدخل هذا النشاط ضمن أغراضها ، وشركات التمويل العقارى التى يرخص لها وفقا لأحكام مشروع القانون ، والجهات الأخرى التى يصدر بتحديددها قرار من الوزير المختص ، أما البنوك المسجلة لدى البنك المركزى المصرى فيجوز لها أن تزاول نشاط التمويل العقارى وفقا لأحكام مشروع القانون دون اشتراط القيد لدى الجهة الإدارية المختصة ودون أن تخضع لرقابتها إذ تظل خاضعة لرقابة وإشراف البنك المركزى المصرى دون غيره من جهات الرقابة (المادة ٣).

وبالنظر إلى أن نشاط التمويل العقارى يرتبط على نحو مباشر بالسياسة النقدية والإئتمانية التى تنتهجها الدولة ، كما أنه من الأنشطة التى يجب أن يضمن لها المشروع الاستقرار والثبات حماية لحقوق كافة الأطراف وللصالح العام ، فقد نص مشروع القانون على أن تحدد اللاحة التنفيذية معايير مزاوله نشاط التمويل العقارى بما يكفل تناسب القرض مع المقدرة المالية للمقترض فى ضوء الحالة العامة لسوق العقار وعلى إصدار الوزير المختص للمعايير والقواعد والحدود الائتمانية للتمويل العقارى والنسب الواجب مراعاتها لحجم القرض إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة أحد خبراء تقييم العقارات المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الجهة الإدارية (المادة ٤).

#### ٣- تنظيم العلاقة الائتمانية العقارية بين الاطراف ذات الصلة :

تناول الباب الثانى من مشروع القانون تنظيم إتفاق التمويل العقارى ،مفرقا فى هذا الشأن بين نوعين من الإتفاقات وهما الإتفاق الثلاثى والثنائى ، ويتميز الإتفاق الثلاثى الذى ينظمه مشروع القانون بأنه يتم بين بائع العقار والمقرض والمقترض ويكفل عدم استخدام المقترض للأموال التى يقترضها فى غير الأغراض التى حددها مشروع القانون فضلا عن أنه ييسر عمليتى إنتقال الملكية باسم المقترض ورهن العقار لصالح المقرض بحيث تتم فى وقت واحد وبشكل مرتبط ، أما الإتفاق الثنائى فيتميز بأنه يحقق غرض توفير أموال للمقترض لاستثمارها فى تمويل بناء أرض يملكها أو ترميم عقار يملكه أو تحسينه.

ويحدد مشروع القانون البيانات الرئيسية التي يجب أن يتضمنها الاتفاقان بما في ذلك مقدار القرض ونسبته إلى قيمة العقار والتزام المقترض بسداده مباشرة إلى بائع العقار مقابل تسجيله باسم المقترض وبيان المبالغ المالية المستحقة على المقترض من أصل القرض وملحقاته وعائده والالتزام برهن العقار لصالح المقرض (المادة ٥).

والجدير بالذكر أن التمويل العقاري طبقاً لأحكام مشروع القانون يتيح للمقرض أن يستثمر أموال القرض إستثماراً مفيداً ومنتجاً يتمثل في توفير مسكن لسكانه وأسرته وفي تشجيع الشباب على تكوين الأسر بتوفير مساكن الزوجية فضلاً عما يحققه النظام المقرر في المشروع من زيادة في رأسمال مشترى العقار تقدر بما يوفره لنفسه مما كان سيدفعه من اجرة شهرية إذ تخصم هذه القيمة كإسقاط من ثمن العقار ولا تضاعف عليه، بدداً.

### ١٠٣ - التوازن بين حقوق المقرض وحقوق المقترض :

عنى مشروع القانون بأن تاتى أحكامه مستندة إلى مبادئ أربعة: إلهي ضرورة إقامة التوازن بين مصلحة المقرض في التنفيذ الجبري الميسر والحقوق الأساسية للمقرض، وثانيها خضوع عملية التنفيذ للإشراف القضائي، وثالثها أن يتم التنفيذ واقتضاء المقرض لمستحقاته المالية عن طريق بيع العقار المرهون بالمزاد العلني وليس عن طريق أسلوب التملك المباشر للعقار من قبل الدائن الذي تأخذ به بعض النظم القانونية المقارنة وذلك تأكيداً للحكم الوارد في المادة (١٠٥٢) من القانون المدني المصري والقاضي بعدم جواز الاتفاق على تملك الدائن للعقار المرهون عند عدم استيفاء الدين تالانياً لاحتمالات تصف المقرض في استعمال هذا الحق، ولضمان أن يحصل المقترض على أفضل سعر للعقار عند عرضه للبيع بالمزاد العلني، أما رابع المبادئ التي إستند إليها مشروع القانون في باب التنفيذ الجبري فهو ألا تكون أحكامه مخالفة للمستقر من قواعد التنفيذ والمرافعات في القانون المصري إلا في أضيق الحدود وبما يحقق الغرض من التشريع ولذلك نص على سريان أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في مشروع القانون.

نصت أحكام مشروع القانون على عدم إجازة التصرف في العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو أي تصرف آخر وعلى عدم جواز إيجاره للغير إلا بعد حصول المقرض على موافقة المقرض وذلك ضماناً لحقوق المقرض (المادتان ٦ ، ٧) ، وقد نص مشروع القانون على جواز قيام المقرض بمطالبة المقرض بكامل قيمة القرض في حالة التصرف في العقار أو استغلاله بالمخالفة للأحكام المذكورة ، كما بين أن تعجيل الوفاء بكامل الدين المستحق لا يكون إلا وفقاً للأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية ضماناً لحق المقرض الذي ينهض نشاطه الاقتصادي على افتراض دخل ثابت على مدى طويل (المادتان ٨ ، ٩).

### ٢٠٣ - اعلام المقترض بشروط القرض :

وضمانا لحق المقترض فى تبصيره بأحكام وشروط القرض أوجب مشروع القانون أن يوقع المقترض على النموذج الذى تعده الجهة الإدارية والذى يتضمن الشروط الأساسية للقرض وأن يرفق باتفاق القرض إقرار يفيد تسلم المقترض مسورة هذا النموذج وإطلاعه عليه قبل التوقيع على اتفاق القرض ، وقد نص المشروع على إنشاء مكتب أنتلقى وفحص الشكاوى التى تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له لدى الجهة الإدارية المختصة (المادتان ٤١ ، ٤٢).

وعالج الباب السابع وسائل الرقابة على نشاط التمويل العقارى محددا التدابير التى يكون للجهة الإدارية إتخاذها عند مخالفة أحكام مشروع القانون وأنشأ لجنة لبحث التظلمات التى تقدم من القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية وتشكل برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة وعضوية إثنين من ذوى الخبرة يختارهما الوزير المختص على ألا تقبل الدعوى بطلب إلغاء تلك القرارات قبل التظلم منها (المواد من ٤٤ إلى ٤٩).

### ٣٠٣ - الإذار والاعذار للمقترض المتعثر وأثبات التعثر :

ومن قبيل ما انتهجه المشروع فى تيسير الإجراءات ما نص عليه من أن للمقرض أن يندر المقترض بالسداد بعد ثلاثين يوما من امتناعه عن ذلك وأن يطالبه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوما من تاريخ الإذار (المادة ١٤) ، فإذا لم يستجب المقترض صار ملتزما بالوفاء بكل ماتبقى من القرض وما يلحقه من مبالغ ويجوز عندئذ للمقرض أن يطلب من قاضى التنفيذ المختص أن يضع الصيغة التنفيذية على اتفاق القرض وأن يأمر بالحجز على العقار المرهون تمهيدا لبيعه ويقوم المقرض بإعلان المقترض بما سبق باعتماره سندا تنفيذا وبالتأشير به لدى مكتب الشهر العقارى بحيث يقوم هذا التأشير مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية (المواد من ١٥ إلى ١٧).

### ٤٠٣ - تجنب إطالة أمد تطبيق الاجراءات على المقترض المتعثر دون مقتضى :

وخروجا على حكم المادة (٤٥٥) من قانون المرافعات المدنية والتجارية والتى تنص على أنه فى حالة إقامة دعوى الاستحقاق من الغير على العقار المرهون يحكم القاضى فى أول جلسة بوقف إجراءات البيع ، جاء نص المادة (٢٧) من مشروع القانون مقررا أنه لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تر المحكمة خلاف ذلك تجنبا للتحايل والتعطيل وإطالة أمد الإجراءات بغير مقتضى.

### ٥٠٣ - وفاء المقترض المتعثر بوقف كل إجراءات البيع :

من الضمانات الأساسية التي ينص عليها مشروع القانون إمكان وقف كل إجراءات البيع بالمزاد قبل إيقاع هذا البيع إذا قام المدين بالوفاء بما عليه من إلتزامات مالية للمقرض (المادة ٢٣) ، وحماية لمصالح المقترض يحظر مشروع القانون على المقرض بصفة أساسية عند القيام بعرض العقار للبيع بالمزاد العلني أن يشترك فيه وذلك حرصا على أن يتم البيع بأعلى سعر ، لايجز المشروع له هذا الاشتراك إلا إذا لم يبلغ أكبر عرض مقدم قيمة الثمن الأساسي المحدد للعقار أو لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة أشخاص ، وهنا يطلب المقرض إيقاع البيع عليه مقابل تنازله عن جميع مستحقاته (المادة ٢٢).

### ٤ - الإخذ بنظام الوكيل العقاري الخاضع لإشراف القضاء :

تنص أحكام مشروع القانون على أنه في حالة عدم قيام المقترض بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي ، يصدر قاضى التنفيذ المختص أمرا بتعيين وكيل عقارى لكى يباشر إجراءات بيع العقار المرهون بالمزاد العلنى.

وقد استحدث مشروع القانون بذلك نظام الوكيل العقارى الذى يباشر بيع العقار بإجراءات ميسرة مع النص على خضوع كل مايتخذه الوكيل العقارى من إجراءات وتصرفات لإشراف القضاء وعلى ضرورة أن يكون هذا الوكيل من المقيدة أسماؤهم لدى الجهة الإدارية المختصة وعلى خضوعه لأحكام محددة بالنسبة لكيفية إجراء المزايده (المواد من ١٨ إلى ٢٢).

### ٥ - حوالة الحقوق بالتوريق دون زج لا بالمقترض ولا بضمان القرض فى الامر :

والجدير بالذكر أنه لما كانت طبيعة عملية التوريق كإحدى عمليات سوق رأس المال تستلزم خروجاً عن الأحكام التى تنظم حوالة الحقوق المدنية ، فقد نص مشروع القانون فى هذا الشأن على أحكام مغايرة لبعض أحكام القانون المدنى وغيره من القوانين وأهمها جواز حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقارى دون حاجة لموافقة المقرض أو لإخطاره إذ يظل المقرض ملزما بسداد الأقساط وملحقاتها وعوائدها لدى المقرض الأسمى ودون أن يعلم بالحوالة، والنص على جواز إفصاح المقرض، للجهة المحال إليها عن تفاصيل إتفاقات التمويل العقارى دون حاجة إلى موافقة المقرض والنص على عدم دخول الحقوق المحالة إلى جهة التوريق والالتزامات الناشئة عن الأوراق المالية التى تصدرها فى ذمتها المالية بحيث يتحقق الغرض المنشود من التوريق وهو أن يكون التمويل العقارى وما ينشأ عنه من حقوق ضامنة بشكل مباشر لسداد مستحقات حملة الأوراق المالية ودون أن يتأثر هذا الضمان بكل ما يمكن أن يشغل الذمة المالية لجهة التوريق (المادتان ١٢ ، ١٣).

(ثالثاً) نص مشروع قانون التمويل العقاري وما اقترح إدخاله من تعديلات مقارنة بالنص النهائي للقانون المصدر في هذا الشأن\*:

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أيدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
الباب الأول : أحكام عامة		
<p><b>مادة (١)</b> تسرى أحكام هذا القانون على نشاط التمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسمياً، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والاجراءات التي تحددها اللاحة التنفيذية لهذا القانون. ويطلق على هذا التمويل اسم "التمويل العقاري" وعلى ذلك الضمان اسم "الضمان العقاري"، وعلى العقار المحمل بحق الامتياز أو بالرهن الرسمي أو بغير ذلك من الضمانات اسم "العقار الضامن" وعلى المشتري أو من حصل على التمويل في غير حالة الشراء اسم "المستثمر"، ويعفى قيد هذا الضمان وتجديده وشطبها من جميع الرسوم والمصروفات.</p>		<p><b>مادة (١)</b> تسرى أحكام هذا القانون على نشاط تمويل الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة والوحدات الإدارية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري أو في تمويل بنائها أو ترميمها أو تحسينها، وذلك بضمان رهن العقار رهنا رسمياً. ويطلق على هذا التمويل اسم "التمويل العقاري" وعلى ذلك الرهن اسم "الرهن العقاري".</p>
<p><b>مادة (٢)</b> تنشأ هيئة عامة تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية تختص بشئون التمويل العقاري ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من رئيس الجمهورية.</p>		<p><b>مادة (٢)</b> تنشأ بوزارة الاقتصاد أو بإحدى الهيئات التابعة لها إدارة تختص بشئون التمويل العقاري ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من الوزير المختص.</p>
<p><b>مادة (٣)</b> تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض: ١) الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها. ٢) شركات التمويل العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون. ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بعد موافقته ووفقاً للقواعد التي يقرها، أن تزاول نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية، ولا تسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (٤) والباب السابع من هذا القانون.</p>		<p><b>مادة (٣)</b> تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض: ١) الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل ذلك النشاط ضمن أغراضها. ٢) شركات التمويل العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون. ٣) الجهات الأخرى التي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص. ويجوز للبنوك المسجلة إلى البنك المركزي المصري أن تزاول نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية، ولا تسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (٤) والباب السابع من هذا القانون.</p>

\*وافق مجلس الشعب بجلسته المنعقدة مساء السبت ١٦/٦/٢٠٠١ على اصدار قانون التمويل العقاري وليعمل به اعتباراً من اليوم التالي لمضي ثلاثة أشهر على تاريخ نشره.

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p><b>مادة (٤)</b> تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري وفق المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية، وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لمشتري العقار أو لمن حصل على التمويل في غير حالة الشراء، وذلك في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض بشرط ألا يكونوا من بين العاملين لدى الممول.</p>		<p><b>مادة (٤)</b> تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري وفق المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية، وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية للمقترض في ضوء الحالة العامة لسوق العقار. ويعين الوزير المختص بقرار منه قواعد التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض وفق القواعد والإجراءات التي يحددها القرار.</p>
<p><b>مادة (٥)</b> دون لخلال بحكم المادة (٣٥) من هذا القانون تلتزم الحكومة في سبيل تدبير التمويل العقاري بتوفير مساكن اقتصادية لذوي الدخل المنخفضة بما يلي : أولا : تخصيص بعض الأراضي المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة مساكن من المستوى الاقتصادي. ثانيا : تحمل قيمة المرافق العامة التي تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية. وتبين اللائحة التنفيذية معايير ذوي الدخل المنخفضة وقواعد وإجراءات تدبير التمويل العقاري لهم.</p>		<p>هذه المادة لم يكن يوجد ما يناظرها في مشروع القانون.</p>

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<b>الباب الثاني : اتفاق التمويل</b>		
<p style="text-align: center;"><b>مادة (٦)</b></p> <p>يكون التمويل العقاري في مجال شراء العقارات وفقا لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبتاع العقار، ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يأتي:</p> <p>أ - الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتنقيط بما في ذلك بيان العقار وقيمته.</p> <p>ب - مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداه المشتري للبائع.</p> <p>ج - عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها، على أن تكون محددة الى حين استيفائها بالكامل.</p> <p>د - قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن الى الممول بالشروط التي يتفقان عليها.</p> <p>هـ - التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالية من أية حقوق عينية على الغير.</p> <p>و - التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه الى الممول، وذلك ضمانا للوفاء بها.</p> <p>ز - التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخا ثابتا.</p> <p>فإذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على ارض يملكها المستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه، أو غير ذلك من المجالات، تعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين الممول وبين أي طرف آخر يكون له شأن في الاتفاق.</p> <p>ويصدر الوزير المختص قرارا بنماذج الاتفاقات المشار إليها في الفقرتين السابقتين.</p>		<p style="text-align: center;"><b>مادة (٥)</b></p> <p>يكون التمويل العقاري للاستثمار في شراء عقار وفقا لإحكام هذا القانون بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبتاع العقار، ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يأتي:</p> <p>١) الشروط التي تم الاتفاق عليها بين بائع العقار والمقترض في شأن هذا البيع بما في ذلك بيان العقار وقيمته.</p> <p>٢) مقدار التمويل وملحقاته والعاقد المتفق عليه وشروط الوفاء بها (دون التقيد بالحدود المنصوص عليها في أي قانون آخر).</p> <p>٣) التزام المقرض بسداد قيمة التمويل المباشرة إلى البائع.</p> <p>٤) ما يفيد وفاء المقترض بالفرق بين قيمة التمويل وثمان المبيع.</p> <p>٥) التزام البائع بتسجيل العقار باسم المقترض خاليا من أية حقوق عينية للغير.</p> <p>٦) الالتزام برهن العقار لصالح المقرض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالتمويل وملحقاته وعاتده.</p> <p>٧) تحديد الملتزم برسوم ونفقات قيد الرهن.</p> <p>فإذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على ارض يملكها المقترض أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه، تعين أن تكون ملكيته للعقار مسجلة وان يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين المقرض على أن يتضمن البيانات الواردة في البنود ٢، ٦، ٧، من الفقرة السابقة.</p> <p>ويصدر الوزير المختص قرارا بنماذج الاتفاقات المشار إليها في الفقرتين السابقتين.</p>



نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التي أُديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p><b>مادة (٧)</b> يجوز للمستثمر التصرف في العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات، أو ترتيب اى حق عيني عليه وذلك بعد موافقة الممول وبشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل. ويجوز للمستثمر تأجير العقار الضامن أو تكين غيره من الافراد بشغله وذلك بعد الحصول على موافقة الممول. وللممول أن يشترط حوالة الحق في اجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقته. ولا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف في العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الافراد بشغله، الا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، ويجب عليه اخطار المستثمر بهذه الاسباب كتابة خلال ثلاثين يوما من تاريخ اخطار المستثمر له برغبته في التصرف أو في تأجير أو تمكين الغير من الافراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقا على ذلك. وللممول أن يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل. وتحدد اللاحة التنفيذية القواعد والإجراءات التي تتبع في الأحوال المشار إليها.</p>	<p>قررت المادة السادسة حظرها التصرف في العقار المرهون إلا بموافقة المقرض وذلك خلافا لما تقضى به المادة ١٠٤٢ من القانون المدنى وذلك يحقق الحفاظ على حقوق المقرض بمنع للمقترض من التصرف في تعقار المرهون، وقررت المادة السابعة حظر تأجير العقار المرهون أو تكين أحد من شغله إلا بعد الحصول على موافقة المقرض. يقترح دمج المادتين، حيث يقترح تعديل نص المادة حتى يكون تبطلان هو انجزاء توجوبى لاي تصرف للمقترض، وهناك فرق بين عدم الجواز بنص المشروع قبل التعديل والبطلان المقترح، هذا كما انه يتعين تحديد مصير المبالغ التي سيدفعها المتصرف إليه للمقرض.</p>	<p><b>مادة (٦)</b> لا يجوز للمقترض التصرف في العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو غيرهما، أو ترتيب اى حق عيني عليه إلا بموافقة المقرض وبشرط أن يقبل المتصرف إليه التحول محل المقترض في الالتزامات المترتبة على عقد التمويل. وللمقرض أن يشترط تضامن المقترض مع المتصرف إليه في الوفاء بهذه الالتزامات. ويحدد الوزير المختص بقرار منه القواعد والإجراءات التي تتبع في الأحوال المشار إليها</p>
<p><b>المادتين (٦) و (٧) من مشروع القانون أخرجتا كمادة واحدة (مادة (٧))</b> بالقانون النهائي.</p>	<p>ويقترح التعديل لنص المادة (٦،٧) فى مادة واحدة نصها كالآتى: " يقع باطلا اى تصرف للمقترض فى العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو الإيجار أو غير ذلك من التصرفات أو ترتيب اى حق عيني عليه، وذلك إلا إذا وافق المقرض على السماح للمقترض بإتمام التصرف وللمقرض أن يشترط أن يدفع له المتصرف إليه أو المستأجر المبالغ الملتمزم بها نتيجة للتصرف وعلى أن تخصم هذه المبالغ من المديونية المستحقة على المقترض وفاء لأقساط القرض وملحقاته وعوائده. وللمقرض أن يشترط تضامن المقترض مع المتصرف إليه أو المستأجر فى الوفاء بهذه الالتزامات. ويحدد الوزير المختص بقرار منه القواعد والإجراءات التي تتبع فى الأحوال المشار إليها "</p>	<p><b>مادة (٧)</b> لا يجوز للمقترض أن يؤجر العقار المرهون أو أن يمكن أحدا من شغله إلا بعد الحصول على موافقة المقرض، وللمقرض أن يشترط الحلول محل المقترض فى اقتضاء اجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لأقساط التمويل أو ملحقاته وعائده.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أهدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p><b>مادة (٨)</b> إذا تصرف المستثمر في العقار الضامن أو أجره أو مكن أحدا من شغله بالمخالفة لأحكام المادة السابقة، كان للممول أن يطالبه بباقي أقساط الثمن أو باقي قيمة اتفاق التمويل بحسب الاحوال بإذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوما. فإذا لم يتم المستثمر بهذا الوفاء، كان للممول أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون.</p>	<p>تعرضت هذه المادة لمخالفة المقترض لأحكام المادتين ٦،٧ واعتبرت ذلك حالة من حالات الإخلال بالعقد تسقط معه آجال الدين. ولم يتعرض مشروع القانون إلى حالة موافقة البنك على استغلال العقار الممول من قبله والسماح للمشتري المقترض بتأجيله للغير. " خمسة عشر يوما فإذا لم يتم المقترض بالوفاء، كان للمقرض أن يتخذ الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون "</p>	<p><b>مادة (٨)</b> إذا تصرف المقترض في العقار المرهون أو أجره أو مكن أحدا من شغله بالمخالفة لإحكام المادتين (٦) و(٧)، كان للمقرض أن يطالبه بكامل قيمة التمويل وملحقاته وعائده بإذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوما. فإذا لم يتم المقترض بهذا الوفاء كان للمقرض أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون.</p>
<p><b>مادة (٩)</b> يجوز للمستثمر أن يعجل الوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله أو بعضه . وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقا للقواعد التي تحددها اللاحة التنفيذية لهذا القانون.</p>	<p>إن تعجيل الوفاء بالقرض كله أو بعضه هو أحد بنود عقد القرض التي تضع البنوك شروطا محددة لتنفيذها كأن يتم تعجيل ما يساوي قسط القرض أو مضاعفاته وان يتم خصم الفوائد أولا من القيمة المعجلة أو أن يتم خصم عمولة عن تعجيل القرض وخصم هذه المبالغ المعجلة بالترتيب العكسي لتواريخ الاستحقاق طبقا للأعراف السارية في البنوك، فإذا قيدت تلك المادة شروط التعجيل باللاحة التنفيذية للقانون كان ذلك لزاما على البنوك المقترضة أتباعه وهو تدخل من القانون في شرائط خاصة بالقرض لا علاقة لها بالرهن. وترى البنوك أن تتضمن اللاحة مراعاة السلطة التقديرية للبنوك في شروط الوفاء المعجل بالنسبة للقروض التي لا تدخل في نظام التوريق.</p>	<p><b>مادة (٩)</b> لا يجوز للمقرض أن يعجل الوفاء بالتمويل كله أو بعضه إلا وفقا للشروط والأوضاع التي تحددها اللاحة التنفيذية.</p>

نص مواد مشروع القانون	. الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
<b>الباب الثالث : قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل</b>		
<p><b>مادة (١٠)</b> يقدم طلب قيد الرهن إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار من المقترض أو المقترض متضمنا البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقا به اتفاق التمويل وسند ملكية العقار.</p>	<p>تعرضت لإشياء الرهن حيث حرصت على الإشارة إلى أن طلب الرهن يرفق به اتفاق القرض وهو مستند عرفي وسند ملكية العقار ويلزم بالضرورة أن يكون بعقد مسجل.</p> <p>وهو أمر غير متوافر في غالبية العقارات إذ إن البائع لا يسجل العقار باسمه أصلا، هذا بالإضافة إلى أن البنك لا يقوم بالإقراض وتسليم مبلغ القرض أصلا إلا بعد تمام حصوله على ضمانات القرض وهي رهن العقار ( القرض والرهن يتمان في عقد واحد).</p>	<p><b>مادة (١٠)</b> يقدم طلب قيد الضمان العقاري إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار من الممول أو المستثمر متضمنا البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقا به اتفاق التمويل وسند ملكية العقار. يجب البت خلال أسبوع في طلب القيد بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بالطلب وبسند الملكية، أو تكليف مقدمه بما يجب أن يستوفيه وذلك خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب. ويخطر مقدم الطلب خلال الموعد المشار إليه بالقرار الصادر في شأنه بموجب كتاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسببا.</p>
<p><b>مادة (١١)</b> يجب البت في طلب قيد الرهن بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بالطلب وبسند الملكية، أو تكليف مقدمه بما يجب أن يستوفيه وذلك خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب. ويخطر مقدم الطلب بالقرار الصادر في شأنه بموجب كتاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسببا.</p>		<p>المادتين (١٠) و (١١) من مشروع القانون أخرجتا كمادة واحدة (مادة (١٠)) بالقانون النهائي.</p>

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p><b>مادة (١١)</b></p> <p>مع مراعاة حكم المادة (٣٠٧) من القانون المدني يجوز للممول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التي تباشر نشاط التوريق والتي يصدر بها قرار من وزير الاقتصاد بعد موافقة مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك بموجب اتفاق يصدر بنموذج قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية وفقاً للشروط التي تحددها اللاحة التنفيذية.</p> <p>وتلتزم الجهة المحال لها بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها في تواريخ استحقاقها من حصة الحقوق المحالة.</p> <p>ويضمن الممول الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية المشار إليها، كما يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بتلك الحقوق وفقاً للقواعد التي تحددها اللاحة التنفيذية لهذا القانون.</p> <p>ويستمر الممول في تحصيل الحقوق المحالة ومباشرة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل وذلك لصالح أصحاب الأوراق المالية التي يصدرها المحال له وبصفته نائباً عنه وفقاً وفي الحدود التي يتضمنها اتفاق الحوالة.</p> <p>وعلى الممول أن يفصح للمحال له عن البيانات التي تحددها اللاحة التنفيذية بشأن اتفاق التمويل الذي تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه وذلك دون حاجة إلى موافقة المستثمر.</p>	<p>الفقرة الثانية تتطلب المزيد من الإيضاح ولا سيما ما ورد بها من عدم تضمين الالتزامات التي ترتبها هذه الأوراق أو حصة أقساط القروض وعوائدها في الذمة أمالية للجهة المصدرة.</p> <p>وهو الأمر الذي لا يتماشى مع ما ورد بالمادة ١٣ من استمرار المقرض في تحصيل أقساط القرض وملحقاته وعائده ومباشرة الحقوق الناشئة عن القرض وذلك بصفته وكيلًا عن المحال إليه.</p>	<p><b>مادة (١٢)</b></p> <p>يجوز للمقرض أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التي تباشر نشاط التوريق وفقاً لإحكام قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك بموجب اتفاق يصدر بنموذج قرار من الوزير المختص.</p> <p>ويتم الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها الجهة المحال إليها في تواريخ استحقاقها من حصة أقساط تمويل وعوائدها وبضمان الرهن العقاري ولا تدخل الالتزامات التي ترتبها هذه الأوراق ولا حصة أقساط التمويل وعوائدها في الذمة المالية للجهة المصدرة.</p>
<p>تم الغاء المادة (١٣) من مشروع القانون لدى إصدار القانون النهائي.</p>	<p>أشارت المادة في فقرتها الأخيرة إلى أنه يجوز للمقرض أن يفصح للمحال له عن البيانات التي تحددها اللاحة التنفيذية بشأن اتفاق التمويل الذي تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه دون حاجة إلى موافقة المقرض</p> <p>وهذا يخالف للقانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠ في شأن سرية الحسابات في البنوك.</p>	<p><b>مادة (١٣)</b></p> <p>لا يلتزم المقرض بإعلان المقرض بحوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إذا كانت الحوالة إلى إحدى الجهات المشار إليها في المادة (١٢) ويستمر المقرض في تحصيل أقساط التمويل وملحقاته وعائده ومباشرة الحقوق الناشئة عن التمويل وذلك بصفته وكيلًا عن المحال له، ويجوز للمقرض أن يفصح للمحال له عن البيانات التي تحددها اللاحة التنفيذية بشأن اتفاق التمويل الذي تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه دون حاجة إلى موافقة المقرض.</p>

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<b>الباب الرابع : التنفيذ على العقار</b>		
<p><b>مادة (١٢)</b> للممول في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يوما من تاريخ استحقاقها، أو عند ثبوت نقص مغل بضمان الممول لقيمة العقار بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار بحكم قضائي واجب النفاذ، أن ينذر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال وذلك خلال ستين يوما على الأقل من تاريخ الإنذار.</p>	<p>يتطلب إجراء تعديل للمادة "١٤" حيث أن الامتناع عن الوفاء يختلف عن عدم الوفاء، فالامتناع لايد من إثباته، أمام عدم الوفاء فينشأ مباشرة عن تخلف العميل عن السداد في المواعيد. كما إن التعديل المقترح أكثر تنظيما من النص الوارد بالمشروع، ويقترح التعديل على النحو التالي: " للمقرض في حالة عدم وفاء المقرض بالأقساط المستحقة في مواعيدها أو عند نقص قيمة العقار بفعل أو إهمال المقرض أو شاغل عقار، أن يوجه إنذار للمقرض يكلفه فيه بالسداد خلال خمسة عشر يوما وفي حالة عدم السداد خلال المدة المذكورة يحل أجل الدين ويلتزم المقرض بالوفاء بكامل قيمة القرض وملحقاته أو يقدم ضمانا آخر كافية يقبله المقرض. أو يقترح التعديل لنص المادة (١٤) على النحو التالي:- " للمقرض عند تأخر المقرض عن سداد قسط أو جزء منه من أقساط القرض لمدة ثلاثين يوما من تاريخ استحقاقه ينبه عليه بموجب إنذار رسمي بضرورة الوفاء بمستحقات المقرض خلال ثلاثين يوما كما تسرى أحكام الفقرة السابقة عند نقص قيمة العقار أو إهمال المقرض أو شاغل العقار ويجوز للمقرض قبول ضمان كاف يتقدم به المقرض. وذلك دون الإخلال بحق المقرض في اعتبار جميع أقساط القرض مستحقة الأداء فورا وفقا لأحكام المادة رقم (٨) من هذا القانون "</p>	<p><b>مادة (١٤)</b> للمقرض عند امتناع المقرض عن الوفاء بالمبالغ المستحقة من التمويل ومضى ثلاثين يوما من تاريخ استحقاقها، أو عند نقص قيمة العقار بفعل أو إهمال المقرض أو شاغل العقار، أن ينذر المقرض بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال وذلك خلال ثلاثين يوما على الأقل من تاريخ الإنذار.</p>
<p><b>مادة (١٣)</b> مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (٣٥) و (٣٧) من هذا القانون إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان، كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقا لاتفاق التمويل العقاري. ويكون للممول في هذه الحالة أن يطلب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار الضامن تمهيدا لبيعه وذلك بعد إعلان المستثمر قانونا لسماع أقواله.</p>	<p>أشارت إلى التزام المقرض بالوفاء بكامل المبالغ المضمونة بالرهن والرهن العقاري لا يتم إلا بعدد رسمي ويذيل عند الرهن الرسمي بالصيغة التنفيذية. والإشارة في هذه المادة إلى اللجوء إلى قاضي التنفيذ لوضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل تعني أنه يمكن صرف القرض بل والوصول إلى مرحلة التنفيذ قبل إتمام إجراءات الرهن وهو تناقض يجب رفعه.</p>	<p><b>مادة (١٥)</b> إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المقرض بالوفاء أو بتقديم الضمان كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ المضمونة بالرهن. ويكون للمقرض في هذه الحالة أن يطلب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار المرهون تمهيدا لبيعه.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p><b>مادة (١٤)</b></p> <p>يقوم الممول، بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل، بإعلانه إلى المستثمر، مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوما، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به بغير رسوم خلال مدة لا تتجاوز أسبوعا على هامش قيد الضمان العقاري مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار والى حائزه وإلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ في حقهم.</p>	<p>ويقترح لسرعة الإجراءات دمج المادتين الخامسة عشر والسادسة عشر في نص واحد صيغته كالآتي:-</p> <p>" إذا انقضت المدة المحددة بالإذار دون قيام المقترض بالوفاء أو بتقديم الضمان، كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ المضمونة بالرهن.</p> <p>ويقوم المقترض بإعلانه بسند التنفيذ مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوما، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به خلال مدة لا تتجاوز أسبوعا على هامش قيد الرهن مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار والى حائزه وإلا كان التكليف بالوفاء باطلاً."</p>	<p><b>مادة (١٦)</b></p> <p>يقوم المقترض بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل بإعلانه إلى المقترض باعتباره سندا تنفيذيا، مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوما، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به خلال مدة لا تتجاوز أسبوعا على هامش قيد الرهن مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار والى حائزه وإلا كان التكليف بالوفاء باطلاً.</p>
<p><b>مادة (١٥)</b></p> <p>يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية.</p>	<p>ويقترح التعديل لنص المادة (١٧) ليكون على الوجه التالي:</p> <p>" يعتبر العقار المرهون محجوزا عليه اعتبارا من تاريخ التأشير بالسند التنفيذي على هامش قيد الرهن ."</p> <p>ويقترح التعديل لنص المادة (١٧) ليكون على الوجه التالي:</p> <p>" يعتبر العقار المرهون محجوزا عليه اعتبارا من تاريخ التأشير بالسند التنفيذي على هامش قيد الرهن ."</p>	<p><b>مادة (١٧)</b></p> <p>يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكاتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية.</p>
<p><b>مادة (١٦)</b></p> <p>إذا لم يتم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي يصدر قاضى التنفيذ -بناء على طلب الممول- أمرا بتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى المنصوص عليها فى المواد التالية تحت الإشراف المباشر لقاضى التنفيذ.</p> <p>وتحدد اللاحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها فى الوكلاء العقاريين وإجراءات القيد فى السجل وقواعد تحديد أتعابهم.</p>		<p><b>مادة (١٨)</b></p> <p>إذا لم يتم المقترض بالوفاء خلال المدة المحددة له فى الإعلان بالسند التنفيذي يصدر قاضى التنفيذ بناء على طلب المقترض أمرا بتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى تحت إشراف قاضى التنفيذ المختص.</p> <p>وتحدد اللاحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها فى الوكلاء العقاريين وإجراءات القيد فى السجل وقواعد تحديد أتعابهم.</p>

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (١٧)</p> <p>لكل ذي مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقارى بطلب يقدمه إلى قاضى التنفيذ مبينا به أسبابه، ولا يترتب على تقديم الطلب وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم يقرر القاضى عكس ذلك وللقاضى أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية أسباب الطلب.</p>		<p>مادة (١٩)</p> <p>لكل ذي مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقارى بطلب يقدمه إلى قاضى التنفيذ المختص مبينا به أسبابه، ولا يترتب على تقديم الطلب وقف إجراءات التنفيذ على العقار وللقاضى التنفيذ أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية الأسباب.</p>
<p>مادة (١٨)</p> <p>يحدد إثنان من خبراء التقييم المشار إليهم فى الفقرة الثانية من المادة (٤) الثمن الأساسى للعقار ويحدد الوكيل العقارى شروط بيع العقار بالمزاد العلنى على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والثمن الأساسى للعقار وتأمين الاشتراك فى المزداد وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين.</p>	<p>أناطت بالوكيل العقارى سلطة تحديد شروط بيع العقار ومنها الثمن الأساسى للعقار، الأمر الذى يتعين معه تحديد ضوابط تحديد هذا الثمن نظرا لكون قانون المرافعات ينص فى المادة ٤١٤ أن يحدد هذا الثمن تطبيقا لنص المادة (٣٧) والتي تحدد القيمة " وفقا للضريبة الأصلية المربوطة على العقار " ويترتب على أعمال هذا الحكيم أن يكون الثمن الأساسى لا يمثل الثمن الحقيقى ويضيق حقوق المقترض. ويقترح حسما للنزاع وضع قواعد تحديد الثمن الأساسى للعقار فى اللائحة التنفيذية</p>	<p>مادة (٢٠)</p> <p>يحدد الوكيل العقارى شروط بيع العقار بالمزاد العلنى على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والثمن الأساسى للعقار وتأمين الاشتراك فى المزداد وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين.</p>
<p>مادة (١٩)</p> <p>على الوكيل العقارى أن يعلن كلا من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايمة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تجاوز خمسة وأربعين يوما، كما يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن فى دائرتها العقار مع نشره فى جريدتين يوميتين واسعى الانتشار على نفقة المستثمر وللممول أو للمستثمر أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته.</p>		<p>مادة (٢١)</p> <p>على الوكيل العقارى أن يعلن كلا من المقترض وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايمة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تجاوز خمسة وأربعين يوما، كما يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة مع نشره فى جريدتين يوميتين على نفقة المقترض، وللمقرض أن يطلب بالإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته.</p>

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التي أُبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (٢٠)</p> <p>يتولى الوكيل العقاري إجراء المزايدة في اليوم المحدد للبيع، وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسي وتنتهي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض. فإذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسي أو لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة أشخاص وجب على الوكيل العقاري تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوماً التالية يعطى عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (١٩) من هذا القانون، ولا يجوز للممول أن يشترك في المزايدة ومع ذلك إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسي وكان أقل من مستحقات الممول كان له أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل إبراء نعمة المستثمر من جميع التزاماته، وفي جميع الأحوال يعتبر العرض الذي لايزاد عليه خلال خمس دقائق منها للمزايدة.</p>	<p>- تضمنت النص على إن العرض الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منها للمزايدة في حين أن المادة ٤٣٩ من قانون المرافعات تكفي بثلاث دقائق.</p> <p>- نص في الفقرة الثانية من المادة على أنه إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسي: كما للمقرض أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل تنازله عن جميع مستحقاته ولا يجوز للمقرض أن يشترك في المزايدة إلا في هذه الحالة.</p> <p>ويلاحظ على هذا النص الآتي:-</p> <p>أ- من غير المفهوم حرمان المقرض من الاشتراك في المزايدة منذ البداية، وإذا كان الهدف هو عدم استغلال المقرض للموقف وتملكه العقار المضمون بالرهن مستغلاً حاجة المقرض، فإنه في حالة تعثر المقرض ووصول الأمر إلى البيع بالمزاد فلا شبهة للاستغلال هنا ونرى أن يكون من حق المقرض الاشتراك في المزاد منذ البداية.</p> <p>ب- أن النص على تنازل المقرض عن جميع مستحقاته مقابل إيقاع البيع عليه فيه إجحاف كبير للمقرض، لأن حقوق أو مستحقات المقرض قد تفوق قيمة العقار، لذلك نرى تعديل النص بحذف عبارة " مقابل تنازله عن جميع مستحقاته وترك الباقي للقواعد العامة التي تتضمن أنه إذا كان الثمن الأساسي يقل عن مستحقات المقرض كان للأخير الرجوع على المقرض بباقي المستحقات في أمواله الأخرى دون أن يكون له أولوية في الاقتضاء.</p> <p>- لم تتضمن المادة حالة وجود عرض ثمن أقل من الثمن الأساسي ولم يطلب المقرض إيقاع البيع عليه، ويعالج قانون المرافعات هذه الحالة بتأجيل البيع مع خفض الثمن الأساسي بنسبة ١٠% وهكذا، ونرى أن يكون التأجيل لمرة واحدة فقط وإيقاع البيع على أكبر عرض بصرف النظر عن الثمن الأساسي.</p>	<p>مادة (٢٢)</p> <p>يتولى الوكيل العقاري إجراء المزايدة في اليوم المحدد للبيع، وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسي وتنتهي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض. ويعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منها للمزايدة، ومع ذلك إذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسي أو لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة أشخاص، وجب على الوكيل العقاري تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوماً التالية يعطى عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (٢١)، فإذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسي كما للمقرض أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل تنازله عن جميع مستحقاته، ولا يجوز للمقرض أن يشترك في المزايدة إلا في هذه الحالة.</p>



نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (٢١)  إذا قام المستثمر بالوفاء بما حل عليه من أقساط في أي وقت سابق على إيقاع البيع، وجب على الوكيل العقاري أن يوقف الإجراءات، ويلتزم المستثمر بأن يؤدي إلى الممول المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ.</p>	<p>جاءت المادة مطلقة بنصها على إيقاف إجراءات بيع العقار إذا قام المقترض بسداد المتأخرات، الأمر الذي قد يثير تقاعس المقترض في السداد لمعرفة بإمكانية إلغاء كل أثر لإجراءات البيع إذا قام بالسداد قبل إيقاع البيع الأمر الذي نرى معه وجوب تقييد حق المقترض وقصره على مرة واحدة.</p> <p>كما إن هذا النص يتعارض مع نص المادة (٨) من المشروع التي تعطي الحق للمقترض في المطالبة بكامل قيمة القرض وملحقاته وعائده إذا تصرف المقترض في العقار أو أجره أو مكن أحد من شغله، بينما المادة (٣٣) تمنع المقرض من إتمام بيع العقار للوفاء بكامل حقوقه لدى المقترض إذا قام الأخير بما حل فقط أقساط القرض وملحقاته، ويجب في هذه الحالة من قيام المقترض بالاستغلال أن يوفى للمقرض بكامل حقوقه وعوائدها وملحقاتها وليس بما حل من أقساط فقط، وإلا جاز له كل فترة الامتناع عن السداد وما عليه إلا أن يقوم بسداد المتأخرات قبل إيقاع البيع بعد أن يكون المقرض قد تكبد إجراءات ومصروفات كما تكبد حرمانه من حقوقه فترة لن تقل عن ستة شهور إن لم يكن أكثر.</p> <p>ويقترح تعديل المادة لتكون على الوجه التالي:  "إذا قام المقترض بالوفاء بكامل قيمة أقساط القرض وملحقاته وعائده وعائد التأخير والمصروفات في أي وقت سابق على إيقاع البيع وجب على الوكيل وقف الإجراءات".</p>	<p>مادة (٢٣)  إذا قام المقترض بالوفاء بما حل من أقساط التمويل وملحقاته وعوائده في أي وقت سابق على إيقاع البيع، وجب على الوكيل العقاري أن يوقف الإجراءات، ويلتزم المقترض بأن يؤدي إلى المقرض المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ المختص.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (٢٢)</p> <p>يصدر القاضى حكما بإيقاع البيع بناء على ماتم من إجراءات وسداد كامل الثمن يتضمن قائمة شروطه وما اتبع من إجراءات يوم البيع ، ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خاليا من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن الممول قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقاً لإحكام المادة (٧) من هذا القانون أو كانوا مستأجرين للعقار ب عقود ثابتة التاريخ قبل إتفاق التمويل. ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ فى اليوم التالى لصدوره.</p>	<p>هذه المادة تعرضت لشاغل العقار وفرقت بين حالتين:</p> <p>(أ) أن يتم شغل العقار دون موافقة المقرض الدائن تطبيقاً لنص المادتين ٦٠٧ من القانون، وهذا فقط يجب أن يتضمن حكم إيقاع البيع الأمر بتسليم العقار خالياً من شاغليه.</p> <p>(ب) حالة موافقة البنك على شغل العقار أو تأجيله للغير.</p> <p>هذه التفرقة جعلت المقرض الذى وافق على استغلال العقار فى وضع أسوأ من المقرض الذى ترك العقار شاغراً دون استغلال حيث لم يتناول القانون الوضع القانونى للمقرض وكيف يمكن له إخراج شاغل العقار فى حالة التوقف عن سداد الأقساط، وكان القانون يدفع المقرض دفعا إلى منع المقرض من الموافقة على استخدام العين وتركها شاغرة لحين تمام سداد كامل الأقساط المستحقة له عن القرض العقارى وهنا تكون الحكمة من تسهيل الإقراض العقارى قد اتفتت إذ أن المشتري المقرض لن ينتفع من العين المشتراه أو الممولة من المقرض إلا بعد تمام سداد الأقساط.</p> <p>وسكوت القانون عن حالة شغل المقرض للعقار المرهون بنفسه يعرض المقرض لتطبيق المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر حيث نصت على انه يعد فى حكم المستأجر مالك العقار فى المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما شغله من هذا العقار، هذه المادة تتعارض مع مشروع قانون التمويل العقارى إذ انه فى حالة تعثر مالك العقار فى دفع ما استحق عليه من أقساط لن يستطيع المقرض إخراجه من العين المرهونة ومن ثم استحيل على العين الانتفاع بتلك العين وهى مشغولة لذلك يجب أن يتضمن مشروع القانون نصاً صريحاً يوضع المقرض شاغل العقار بنفسه وان يصدر حكم إيقاع البيع بتسلم العقار خالياً وجوباً فى جميع حالات شغله.</p> <p>- كما انه يستلزم ويتطلب التطبيق الصحيح للمادة رقم ٢٤ من مشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لتفادى تنازع القوانين وما تثيره تلك المسألة من تعدد وجهات النظر، الأمر الذى يجزم إزاء وجود المادة المذكورة بعدم تطبيق المادة (٢٤) من مشروع القانون على وجهها الصحيح مما يؤثر تأثيراً بالغا على فلسفة القانون ويقوض فاعليته ويحد من العمل بموجبه.</p> <p>- المواد ٢٤، ٢٥، ٢٦ يصدر قاضى التنفيذ أمراً وليس حكماً وبالتالي يعدل كلمة حكم الواردة فى نصوص هذه المواد إلى أمر.</p>	<p>مادة (٢٤)</p> <p>يعرض الوكيل العقارى على قاضى التنفيذ المختص ما تم من إجراءات ليصدر حكماً بإيقاع البيع يتضمن قائمة شروطه وما اتبع من إجراءات يوم البيع ومحضره، ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خالياً من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن المقرض قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقاً لإحكام المادتين (٦) و(٧). ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ فى اليوم التالى لصدوره.</p>

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التي أبدت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٢٥) لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التي أعلن أصحابها بالسند التنفيذي.		مادة (٢٣) لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التي أعلن أصحابها بالسند التنفيذي وبإجراءات البيع طبقاً للمادة (١٩) من هذا القانون.
مادة (٢٦) لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعب في إجراءات المزايدة أو لبطلان الحكم، ويرفع الاستئناف بالأوضاع المعادة خلال خمسة أيام التالية لتاريخ النطق بالحكم.		مادة (٢٤) لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعب في إجراءات المزايدة أو لبطلان الحكم ومع ذلك يجوز لشاغل العقار استئناف الحكم إذا تضمن إخلاءه من العقار ويرفع الاستئناف إلى المحكمة المختصة بالأوضاع المعادة خلال خمسة عشر يوماً التالية لتاريخ النطق بالحكم عدا شاغل العقار فيبدأ الميعاد بالنسبة له من تاريخ إعلانه بالحكم.
مادة (٢٧) لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقض المحكمة بغير ذلك.	أصنعت تلك المادة بمخالفتها لنص المادة ٤٥٥ مرافعات التي تجعل الأثر المترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية إيقاف إجراءات البيع إذا ما استوفى رافع الدعوى بعض الإجراءات. ولاستكمال فاعلية المادة المذكورة وأثرها يقترح تعديلها لتكون على الوجه التالي:- " لا يترتب على رفع الدعوى الاستحقاق الفرعية أو دعوى الحساب من المقترض وقف إجراءات التنفيذ على العقار "	مادة (٢٥) لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقض المحكمة بغير ذلك.
مادة (٢٨) يقوم الوكيل العقاري بإيداع حسيبة البيع خزينة المحكمة في اليوم التالي لإيقاع البيع، ويتولى قاضي التنفيذ المختص توزيع هذه الحسيبة على الدائنين حسب مرتبتهم خلال سبعة الأيام التالية للإيداع وذلك بعد سداد جميع رسوم التنفيذ ويحرر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ.	نص المادة (٢٨) من مشروع القانون يتعارض مع أحكام قانون الرسوم القضائية ويخالف أحكام الدستور، ويقترح أن يكون نص المادة على الوجه التالي:- يقوم الوكيل العقاري بإيداع حسيبة البيع خزينة المحكمة في اليوم التالي لرسو المزاد ويتولى قاضي التنفيذ توزيع هذه الحسيبة على الدائنين حسب مرتبتهم خلال السبعة أيام التالية للإيداع بعد سداد المصروفات ولا يجوز خصم رسوم التنفيذ من هذه الحسيبة إلا إذا كان المتبقي بعد التوزيع وسداد المصروفات يفي بذلك. فإذا لم يكن يفي بذلك كان على قلم الكتاب الرجوع على المقترض بهذه الرسوم ويحرر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ "	مادة (٢٦) يقوم الوكيل العقاري بإيداع حسيبة البيع خزينة المحكمة، ويتولى قاضي التنفيذ مالم يتم الطعن على حكم إيقاع البيع من أحد الأطراف في إجراءات المزايدة توزيع هذه الحسيبة على الدائنين حسب مرتبتهم في اليوم التالي لفوات ميعاد الطعن أو صدور حكم برفضه وذلك بعد سداد جميع مصاريف التنفيذ ويحرر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٢٩) تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الباب.		مادة (٢٧) تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الباب.
<b>الباب الخامس : شركات التمويل العقاري</b>		
مادة (٣٠) يجب أن تتخذ شركة التمويل العقاري شكل شركة المساهمة، وإلا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تبينه اللاحة التنفيذية ويكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقا لإحكام المواد التالية.	يتضمن الباب المواد من ٣٠ إلى ٣٦. وليس مخاطبا به البنوك إنما يخاطب شركات التمويل العقاري وهو نظام حديث لم يعرفه القانون المصري من قبل.	مادة (٢٨) يجب أن تتخذ شركة التمويل العقاري شكل شركة مساهمة مصرية، وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تبينه اللاحة التنفيذية ويكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقا لإحكام المواد التالية.
مادة (٣١) يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذي تعده لهذا الغرض، وتحدد اللاحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه.		مادة (٢٩) يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذي تعده لهذا الغرض، وتحدد اللاحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه.
مادة (٣٢) على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بيانا بما يلزم تقديمه من مستندات، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال ثلاثة أشهر التالية وإلا سقط طلبه ويكون له في هذه الحالة نصف ما دفعه من رسوم.		مادة (٣٠) على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بيانا بما يلزم تقديمه من مستندات أخرى، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال الثلاثة أشهر التالية وإلا سقط طلبه.

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (٣١)</p> <p>تقوم الجهة الإدارية بالبت في طلب الترخيص وبإخطار الطالب كتابة بقرارها في شأنه وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة.</p> <p>ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض الترخيص إلا في الحالات الآتية:</p> <p>١) عدم استيفاء الشروط المبينة في هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له.</p> <p>٢) عدم توافر المعايير التي تحددها اللاحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة للمهنية في مديري الشركة.</p> <p>٣) صدور حكم بشهر إفلاس أي من مؤسسي الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.</p> <p>٤) أن يكون قد سبق الحكم على أحد مؤسسي الشركة أو مديريها أو أحد أعضاء مجلس الإدارة خلال السنوات الخمس سنوات السابقة على تقديم طلب الترخيص بعقوبة جنائية أو جنحة في جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.</p>		<p>مادة (٣٣)</p> <p>تقوم الجهة الإدارية بالبت في طلب الترخيص وبإخطار الطالب كتابة بقرارها في شأنه وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة.</p> <p>ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض الترخيص إلا في الحالات الآتية:</p> <p>١) عدم استيفاء الشروط المبينة في هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له.</p> <p>٢) عدم توافر المعايير التي تحددها اللاحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية في مديري الشركة.</p> <p>٣) صدور حكم بشهر إفلاس أي من مؤسسي الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.</p>
<p>مادة (٣٢)</p> <p>تبين اللاحة التنفيذية المعايير المالية التي يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما يأتي:</p> <p>١) الأسلوب الذي يتبع في تقييم أصول الشركة.</p> <p>٢) تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة التمويل.</p> <p>٣) تحديد الحد الأدنى للأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة.</p> <p>٤) القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء.</p>		<p>مادة (٣٤)</p> <p>تبين اللاحة التنفيذية المعايير المالية التي يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما يأتي:</p> <p>١) الأسلوب الذي يتبع في تقييم أصول الشركة.</p> <p>٢) تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة الإقراض.</p> <p>٣) القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء.</p>

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p><b>مادة (٣٣)</b> يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين في سجل تمسكه الجهة الإدارية. وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية إلى الجهة الإدارية كل ستة أشهر في الميعاد الذي تحدده اللائحة التنفيذية.</p>		<p><b>مادة (٣٥)</b> يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين في سجل تمسكه الجهة الإدارية. وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية إلى الجهة الإدارية كل ستة أشهر في الميعاد الذي تحدده اللائحة التنفيذية.</p>
<p><b>مادة (٣٤)</b> يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل في النشاط ذاته أو في غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها وذلك بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الإدارية، وذلك كله وفقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية. ولا يجوز للجهة الادارية رفض الموافقة الا لاسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقاري او مصالح المستثمرين او المساهمين.</p>		<p><b>مادة (٣٦)</b> لا يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل في النشاط ذاته أو غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الإدارية، وذلك كله وفقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.</p>
<b>الباب السادس : ضمانات التمويل العقاري</b>		
<p><b>مادة (٣٥)</b> ينشأ صندوق لضمان التمويل العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الوزير المختص. يختص الصندوق بدعم نشاط التمويل العقاري في مجال بيع المساكن لذوى الدخل المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط وبما يكفل النزول بعبء التمويل الى الحدود التي تتناسب مع دخولهم بما لا يجاوز ربع الدخل. ويصدر بنظام الصندوق قرار من رئيس الجمهورية يحدد اختصاصاته الاخرى.</p>	<p>يتضمن الباب ضمانات اتفاق التمويل. هذا وقد نصت المادتين ٣٧، ٣٨ على إنشاء صندوق لضمان الإقراض العقاري يتولى حسب الأحوال سداد بعض الأقساط من المقترض المتخلف عن السداد. ويرى النص على أن يقوم المقترض أما بالتأمين لصالح المقرض أو الاشتراك في صندوق ضمان الإقراض العقاري على أن يكون ذلك إلزاميا.</p>	<p><b>مادة (٣٧)</b> ينشأ صندوق لضمان التمويل العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية الخاصة يتبع الوزير المختص ويصدر بنظامه الأساسي قرار منه. ويكفل هذا الضمان أداء الصندوق قسما أو أكثر من أقساط التمويل التي يتخلف المقترض عن سدادها في مواعيدها، وذلك في الحالات وطبقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.</p>

نص مواد مشروع القانون	الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p><b>مادة (٣٦)</b> تتكون موارد الصندوق من: ١) الاشتراك الذي يلتزم المستثمر والممول بأدائه مناصفة للصندوق طبقا لما يحدده نظامه الأساسي وبشرط ألا يجاوز ٢% من فسط التمويل، ويعفى من هذا الاشتراك المستثمر محدود الدخل. ٢) التبرعات والهبات من الداخل أو الخارج التي تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص. ٣) ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ. ٤) حصيله استثمار اموال الصندوق. ٥) حصيله الغرامات المحكوم بها او التي تؤدي وفقا لاحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.</p>	<p>هذا وقد نصت المادتين ٣٧، ٣٨ على إنشاء صندوق لضمان الإقراض العقاري يتولى حسب الأحوال سداد بعض الأقساط من المقرض المتخلف عن السداد. ويرى النص على أن يقوم المقرض أما بالتأمين لصالح المقرض أو الاشتراك في صندوق ضمان الإقراض العقاري على أن يكون ذلك إلزاميا.</p>	<p><b>مادة (٣٨)</b> تتكون موارد الصندوق من: ١) الاشتراك الذي يلتزم المقرض بأدائه للصندوق طبقا لما يحدده نظامه الأساسي ويحد أقصى % من فسط التمويل. ٢) التبرعات التي تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص. ٣) ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ.</p>
<p><b>مادة (٣٧)</b> للممول أن يشترط على المستثمر التأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين المصرية وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستثمر أو عجزه. وتحدد اللاحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التأمين.</p>		<p><b>مادة (٣٩)</b> للمقرض أن يشترط على المقرض التأمين لصالح المقرض بقيمة التمويل وملحقاته وعائده لدى إحدى شركات التأمين المصرية وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المقرض أو عجزه. وتحدد اللاحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التأمين.</p>
<p><b>مادة (٣٨)</b> لا يجوز لغير الوسطاء المقيدة أسماؤهم في جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل. وتحدد اللاحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد في هذا الجدول.</p>		<p><b>مادة (٤٠)</b> لا يجوز لغير الوسطاء المقيدة أسماؤهم في جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين المقرض والمقرض في اتفاق التمويل. وتحدد اللاحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد في هذا الجدول.</p>
<p><b>مادة (٣٩)</b> تعد الجهة الإدارية نموذجا بالشروط الأساسية للتمويل العقاري، وعلى الممول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج، ويجب أن يرفق باتفاق التمويل إقرار من المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل.</p>		<p><b>مادة (٤١)</b> تعد الجهة الإدارية نموذجا بالشروط الأساسية للتمويل العقاري، وعلى المقرض أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج، ويجب أن يرفق باتفاق التمويل إقرار من المقرض بأنه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p><b>مادة (٤٠)</b> يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر شهريا بجميع انبيات المتعلقة باتفاق التمويل وذلك وفقا لما تحدده اللاحة التنفيذية.</p>		<p><b>مادة (٤٢)</b> يلتزم المقرض بإبلاغ المقرض شهريا بجميع البيانات المتعلقة بالتمويل وذلك وفقا لما تحدده اللاحة التنفيذية.</p>
<p><b>مادة (٤١)</b> ينشأ لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التي تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له، وتحدد اللاحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب.</p>		<p><b>مادة (٤٣)</b> ينشأ لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التي تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له، وتحدد اللاحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب.</p>
<b>الباب السابع : الرقابة</b>		
<p><b>مادة (٤٢)</b> للجهة الإدارية عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له أو إذا قام خطر يهدد استقرار أو نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين في شركات التمويل العقاري أن تتخذ ما تراه مناسبا من التدابير الآتية: ١) توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة. ٢) وقف مزاوله النشاط لفترة لا تجاوز تسعين يوما. ٣) المنع من مزاوله النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع. ويكون للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات التمويل العقاري المخالفة: ١) إلزام الشركة باتخاذ إجراءات لمجها في شركة أخرى من شركات التمويل العقاري أو في إحدى الجهات الأخرى التي تزاول هذا النشاط خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر يجوز مدها بقرار من الوزير المختص. ٢) إلزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الأمرين معا وفقا لجدول زمني محدد.</p>		<p><b>مادة (٤٤)</b> للجهة الإدارية عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له أو إذا قام خطر يهدد استقرار أو نشاط التمويل العقاري أو مصالح المقرضين أو المساهمين في شركات التمويل العقاري أن تتخذ ما تراه مناسبا من التدابير الآتية: ١) توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة. ٢) وقف مزاوله النشاط لفترة لا تجاوز تسعين يوما. ٣) المنع من مزاوله النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع.</p>



نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
تم الغاء المادة (٤٥) من مشروع القانون لدى اصدار القانون النهائي.		<p><b>مادة (٤٥)</b> مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٤٤) يكون للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات التمويل العقاري المخالفة: (١) دمج الشركة في شركة أخرى من شركات التمويل العقاري أو في إحدى الجهات الأخرى التي تزاوِل هذا النشاط. (٢) إلزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الأمرين معا وفقا لجدول زمني محدد.</p>
<p><b>مادة (٤٣)</b> مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات يجوز لكل ذي شأن أن يطلب من الجهة الإدارية الإطلاع على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري أو الحصول على مستخرجات رسمية منها مقابل رسم تحدد فئاته اللاحة التنفيذية بما لا يجاوز مائة جنيه ووفقا للقواعد والإجراءات التي تقررها هذه اللاحة. وللجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شأن إجابته الإضرار بنشاط التمويل العقاري أو المساس بالصالح العام.</p>		<p><b>مادة (٤٦)</b> مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات يجوز لكل ذي شأن أن يطلب من الجهة الإدارية الإطلاع على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري أو الحصول على مستخرجات رسمية منها مقابل رسم تحدد فئاته اللاحة التنفيذية بما لا يجاوز مائة جنيه ووفقا للقواعد والإجراءات التي تقررها هذه اللاحة. وللجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شأن إجابته الإضرار على أي نحو بنشاط التمويل العقاري أو المساس بالصالح العام</p>
تم الغاء المادة (٤٧) من مشروع القانون لدى اصدار القانون النهائي.		<p><b>مادة (٤٧)</b> تشكل بقرار من الوزير المختص لجنة تختص بنظر التظلمات من القرارات الإدارية التي تصدر تطبيقا لاحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له. وتشكل اللجنة برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة وعضوية اثنين من ذوي الخبرة أحدهما على الأقل من غير العاملين بالوزارة المختصة. ويكون ميعاد التظلم ثلاثين يوما من تاريخ الأخطار بالقرار أو العلم به. وتبين اللاحة التنفيذية إجراءات نظر التظلم والبت فيه ولا تقبل الدعوى بطلب الغاء تلك القرارات قبل التظلم منها.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p><b>مادة (٤٤)</b>  يكون لموظفي الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد أسماؤهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية في إثبات الجرائم التي تقع بالمخالفة لإحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، ولهم في سبيل ذلك الإطلاع على السجلات والدفتر والمستندات والبيانات لدى الجهات التي توجد بها.  وعلى المسؤولين في الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التي يطلبونها لهذا الغرض، وذلك كله دون الإخلال بإحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات.</p>	<p>تخالف القانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠ بشأن سرية الحسابات بالبنوك.</p>	<p><b>مادة (٤٨)</b>  يكون لموظفي الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد أسماؤهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية في إثبات الجرائم التي تقع بالمخالفة لإحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، ولهم في سبيل ذلك الإطلاع على السجلات والدفتر والمستندات والبيانات لدى الجهات التي توجد بها.  وعلى المسؤولين في الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التي يطلبونها لهذا الغرض.</p>
<b>الباب الثامن : العقوبات</b>		
<p><b>مادة (٤٥)</b>  مع عدم الإخلال بأية عقوبة اشد منصوص عليها في اى قانون آخر، يعاقب على الأفعال المبينة في المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها.</p>	<p>يتضمن العقوبات يقتصر أثره على شركات التمويل العقاري أما البنوك العاملة في مصر فإن نشاطها المصرفي يعتبر وحدة واحدة يحكمها قانون البنوك والائتمان وسائر القوانين المنظمة للنشاط المصرفي ولذلك نرى أن يقتصر هذا الباب على شركات الإقراض العقاري دون البنوك.</p>	<p><b>مادة (٤٩)</b>  مع عدم الإخلال بأية عقوبة اشد منصوص عليها في اى قانون آخر، يعاقب على الأفعال المبينة في المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها.</p>
<p><b>مادة (٤٦)</b>  يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مائتي ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون دون أن يكون مرخصاً له في ذلك.</p>	<p>فضلا عما تقدم من ملاحظات على مواد القانون نرى الآتي:-  -- يتعين إعفاء البنوك من ضريبة الدمغة الخاصة بتلك القروض نظرا لطبيعتها.  -- يتعين النص على إجراءات خاصة لتسجيل ورهن الوحدات وذلك لتحقيق سرعة التسجيل والرهن وكذا يتعين تبسيط إجراءات التنفيذ.  -- ضرورة النص على إعفاء عقود الرهن العقاري من الرسوم والضرائب سواء عند قيد الرهن أو عند شطبه.</p>	<p><b>مادة (٥٠)</b>  يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مائتي ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون دون أن يكون مرخصاً له في ذلك.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>(مادة ٤٧)</p> <p>يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة الاف جنيهه ولا تجاوز خمسين الف جنيهه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف في مزاوله نشاط التمويل العقاري المعايير والقواعد المشار إليها في المادتين (٤) و(٣٢) من هذا القانون والتي تحددها اللائحة التنفيذية.</p>		<p>(مادة ٥١)</p> <p>يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة الاف جنيهه ولا تجاوز خمسين الف جنيهه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف في مزاوله نشاط التمويل العقاري المعايير والقواعد المشار إليها في المادتين (٤) و(٣٤) من هذا القانون والتي تحددها اللاحة التنفيذية.</p>
<p>(مادة ٤٨)</p> <p>يعاقب من يخالف أيا من أحكام الفقرة الأولى من المادة (٣٤) بغرامة لا تقل عن مائتي الف جنيهه ولا تجاوز خمسمائة الف جنيهه.</p>		<p>(مادة ٥٢)</p> <p>يعاقب من يخالف أيا من أحكام المادة (٣٦) بغرامة لا تقل عن مائتي الف جنيهه ولا تجاوز خمسمائة الف جنيهه.</p>
<p>(مادة ٤٩)</p> <p>يجوز فضلا عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في المواد السابقة، الحكم على من قضى عليه بإحدى هذه العقوبات بالحرمان من مزاوله المهنة أو بحظر مزاوله النشاط الذي وقعت الجريمة بمناسبةه وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ويكون الحكم بذلك وجوبيا في حالة العود.</p>		<p>(مادة ٥٣)</p> <p>يجوز فضلا عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في المواد السابقة، الحكم بالحرمان من مزاوله المهنة أو بحظر مزاوله النشاط الذي وقعت الجريمة بمناسبةه وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ويكون الحكم بذلك وجوبيا في حالة العود.</p>
<p>(مادة ٥٠)</p> <p>لا يجوز تحريك الدعوى الجنائية باتخاذ أى إجراء فيها أو رفعها بالنسبة إلى الجرائم التي ترتكب بالمخالفة لإحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو اتخاذ أى من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص. وللوزير المختص قبل صدور حكم بات فى الدعوى ان يقبل الصلح مع المخالف مقابل اداء الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها فى المواد السابقة، ويترتب على الصلح انقضاء الدعوى الجنائية.</p>		<p>(مادة ٥٤)</p> <p>لا يجوز رفع الدعوى الجنائية بالنسبة إلى الجرائم التي ترتكب بالمخالفة لإحكام هذا القانون أو قراراته التنفيذية أو اتخاذ أى من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص أو من ينيبه. وللوزير المختص قبل صدور حكم بات فى الدعوى أن يتصلح مع المخالف مقابل أداء مبلغ لا يقل عن الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها فى المواد السابقة ولا يجوز مثليه ويترتب على التصالح انقضاء الدعوى الجنائية.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p><u>مادة (٥١)</u> يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بشركة بتعويضات المقررة عن الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لإحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية إذا كان إخلاله العمدى بالواجبات التي تفرضها عليه تلك الإدارة قد أدى إلى وقوع الجريمة أو تسبب فيها بخطئه الجسيم.</p>		<p><u>مادة (٥٥)</u> يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالتعويضات المقررة عن الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لإحكام هذا القانون أو قراراته التنفيذية إذا ثبت علمه بها وكان إخلاله بالواجبات التي تفرضها عليه تلك الإدارة قد أسهم في وقوع الجريمة</p>
<p><u>مادة (٥٢)</u> تكون الشركة مسؤولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية إذا كانت المخالفة قد ارتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها.</p>		<p><u>مادة (٥٦)</u> تكون الشركة مسؤولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية إذا كانت المخالفة قد ارتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها.</p>

(رابعا) توصيات المهتمين بالشأن الائتماني العقاري :  
١- ضرورة إبراء مشروع قانون التمويل العقاري من عدم الدستورية:

يرى البعض أن النصوص المنشورة لمشروع قانون التمويل العقاري الذي تسعى الحكومة جاهدة لإصداره تسلب المالك بمجرد الاتفاق على الرهن أو الإقراض أو التمويل- سلطتي الاستغلال والتصرف بحيث لا يبقى لصاحب العقار سوى حق الاستعمال أو الانتفاع به بنفسه، ومن ثم فهناك من يرى أن القانون المقترح يحرم المالك من تاجير أو بيع أو القيام بأي تصرف آخر على العقار المرهون لصالح الجهة المقرضة الا بعد موافقة تلك الجهة وبشرط قبول المتصرف اليه (الغريب عن الرهن) الحلول محل المدين الراهن في التزاماته، ومن ثم فيرى هؤلاء أن مشروع قانون التمويل العقاري إنما يندلج على اغتيال يكاد يكون كاملا لحق الملكية الخاصة، فعند الإطلاع على مواد يتضح أن آثار هذا الرهن التمويلي تفوق بكثير آثار الحجز على مال المدين، بل أشد قسوة من آثار شهر إفلاس التاجر بالنسبة لحق الملكية إذ انه مجرد هذا الحق من مضمونه باقتلاع المزاي التي تتيحها الملكية الخاصة لصاحبها وتعطل بذلك أهم جوانبها، وترتبطا على ذلك يمكن القول أن مشروع قانون التمويل العقاري على ما يعد أخذ الملكية من أصحابها بأن جردها من لوازمها كما تقول محكمتنا الدستورية وهذه واحدة من المخالفات الدستورية التي تضمنها المشروع.(١)

ويجرى حاليا إجراء تعديل بمواد المشروع تستهدف إبراءه من عدم الدستورية خاصة التعجيل بالوفاء بالدين فمن حق المقترض أن يعجل بالوفاء دون أي قيد ودون أي غرامة يتحملها وسوف يعرض القانون أيضا على مجلس الشورى وقد تم عرضه على مجلس الدولة وتمت مراجعته، وأن هناك نقاطا قانونية محل إعادة نظر قد تصل إلى إجراء تعديل لها منها إضافة فقرة ثانية للمادة الأولى بأن يطبق فيما لم يرد به نص خاص في القانون الجديد أحكام القانون المدني وأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية بحسب الأحوال.(٢)

وسوف يتم مراجعة المادة ٤٥ من المشروع المتعلقة بعقوبة دمج الشركة المخالفة مع شركة أخرى من شركات التمويل العقاري أو في إحدى الجهات الأخرى التي تزاول هذا النشاط، فالدمج يجب أن يتم بالاتفاق وليس قسرا وجبرا.(٣)

أكد المسئولون والخبراء والمستثمرون إن هذا القانون يمثل خطوة مهمة في تنشيط سوق العقارات والصناعات المرتبطة بصناعات مواد البناء والتشييد، ودعا بعض الاقتصاديين والقانونيين إلى ضرورة تعديله ومراعاة بعض الملاحظات في المشروع لضمان تفعيل دوره وقد تم تعديل مشروع قانون التمويل العقاري للمرة الثامنة بهدف معالجة جميع المواد التي يشوبها عدم الدستورية وقد تمت الموافقة على القانون من مجلس الدولة، كما أن القانون في شكله الحالي يتماشى ويتوافق تماما مع أحكام الشريعة الإسلامية، كما أن وزارة الاقتصاد قد حرصت على خروج مشروع القانون في ثوب دستوري متنسق مع أحكام الشريعة الغراء من خلال إجراء التعديلات اللازمة على مشروع القانون حتى يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية.(٤)

(١) عبد المعطي أحمد " اغتيال حق الملكية في مشروع قانون التمويل العقاري " الأهرام في ١٦/٣/٢٠٠١، ص ١٥.  
(٢) و(٣) على شيخون، قانون الرهن العقاري " براءع " من عدم الدستورية، الأهرام الاقتصادي العدد ١٦٧٧، ٢٦ فبراير ٢٠٠١، ص ٣١.  
(٤) خليفة آدم، سهي عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية والمالية والعقارية تتقرب صدور، بمذروع قانون التمويل العقاري بنشاط سوق العقارات والقطاع المالي وحصى الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٧ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.

كما تم الموافقة على القانون من شيخ الأزهر ومجمع البحوث الإسلامية ويتمشى مع الاعراف الدولية والاعراف المصرية وأن التعديلات أعدت بمشاركة جميع مؤسسات المجتمع المدني خاصة جمعيات رجال الأعمال وخبراء القانون ، حيث ورد عليه عدد من الملاحظات خاصة فيما يتعلق بمخالفة بعض المواد لإحكام الدستور وقد تم تعديل هذه المواد حتى يأتي مشروع القانون متفقا تماما مع أحكام المبادئ القانونية المنصوص عليها في الدستور وفي مقدمة هذه التعديلات إجازة التعجيل بالوفاء بالتمويل كله أو بعضه فى اى وقت دون النص على اى قيد يحول بين المقترض وبين التعميل بالوفاء لما فى ذلك إجبار له على الاستمرار فى حمل عبء التمويل وتوابعه. (١)

ولإضفاء الصبغة الشرعية لهذا القانون وحتى لايشوبه شائبة الربا عند التطبيق العملى وللخروج من هذه الدائرة جاءت نصوص المواد لتركز معاملات البنك فى هذه الناحية على العين المبيعة نفسها من خلال صياغة عقد ثلاثى يضم الأطراف الثلاثة وهى البائع والمشتري والبنك حيث سيقوم البنك بعد اتخاذه كافة الإجراءات الفنية المتبعة فى حالة التسهيلات الائتمانية بدفع ثمن الوحدة السكنية للبائع مباشرة فى مقابل قيام العميل بشرائها بعد تحريره عقد المديونية للبنك وفى نفس الوقت يقوم برهنها رهنا عقاريا لصالح البنك وذلك طبقا لمشروع القانون المطروح. (٢)

كما تم تعديل المادة ٣٠ من مشروع القانون بتحديد الشروط الواجب توافرها فى الشركات الأجنبية العاملة فى نشاط التمويل العقارى فى مصر بعدم ترك تحديددها إلى اللائحة التنفيذية ، كما راعى مشروع القانون الحالى للتمويل العقارى حماية حق الماكية الخاصة حيث إن الدستور اسبغ الحماية التامة على الملكية الخاصة وعدم تقييدها إلا فى الأحوال التى قررها القانون، إلا أن هذا ليس حقا مطلقا يبيح لصاحبه التصرف فيه كما يشاء حيث نص القانون المدنى على كيفية الانتفاع بحق الملكية والقيود التى ترد عليه ومن ضمنها الشرط المانع من التصرف، كما حرص المشرع على التفرقة بين أصحاب المراكز القانونية المختلفة طبقا لمن يقترض وفقا لإحكام هذا القانون ومن يقترض وفقا للقواعد العامة بما يتفق مع الدستور. (٣)

وهناك من يشير إلى وجود ٤ شبهات لاتتماشى وأحكام الدستور لاتزال موجودة فى المشروع الجديد فى المادة ٤٠ الخاصة بالإضرار بالمركز المالى للمقترض والمحابة للدائن والثانية الخاصة بإعطاء وزير الاقتصاد حق إنشاء هيئة أو وحدة لتنفيذ هذا القانون حيث أن حق تأسيس وإنشاء الهيئات العامة منحة الدستور لرئيس الجمهورية فقط، وثالثا المادة ٤٥ التى تتضمن دمج الشركة المخالفة من شركات التمويل العقارى فى شركة أخرى مؤكدا إن هذا الشرط الجزائى يضر بحقوق الملكية الخاصة كما يتضمن إضرارا بالشركة الأخرى السليمة التى سيتم دمج المخالفة فيها. (٤)

(١) و(٣) و(٤) خليفة ادهم، سهى عبد الواحد، الأساط الاقتصادية والمالية والعقارية تترقب صدور مشروع قانون التمويل العقارى بنشاط سوق العقارات والقطاع المالى ويحسى الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٧ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.  
(٢) أحمد القمى "الرهن العقارى فى الطريق"، جريدة الأهرام، ٢١/٣/٢٠٠١، ص ٣٤.

وهناك العديد من التساؤلات التي طرحت حول مشروع قانون التمويل العقاري منها ما هي الحوافز التي يمكنها تشجيع القطاع الخاص على الإسراع بإنشاء شركات التمويل العقاري وشركات التقييم العقاري وبقية آليات القانون بعد صدوره؟ وما هو موقف الشركات التي توافق على البيع لعملائها بأقساط على مدد طويلة دون فوائد كما هو متبع حاليا، وكيف ستضمن حقوقها خارج مظلة القانون؟ ولماذا لا تقوم بتوريق مستحقاتها أيضا؟ إلى جانب الاستفسار حول مشروع القانون الذي ينص على أن يكون رهن الوحدات الممولة رهنا رسميا كضمان للجهة المقرضة في حين إن معظم الأراضي المقام عليها المشروعات الإسكانية تكون غير مسجلة لأسباب كثيرة معروفة، ولماذا وُضع مشروع القانون شرطا على شركات التمويل العقاري بأن تكون شركات مساهمة تخضع للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وما هي الحكمة من ذلك؟ ولماذا لا يمتد التمويل إلى الوحدات تحت التنفيذ وليس الوحدات الجاهزة فقط لمساعدة شركات الإسكان في إيجاد التمويل اللازم للبناء بعيدا عن البنوك؟<sup>(١)</sup>

ويسمح مشروع القانون لمن لا يملك أصولا أن يفترض بضمان أصول إذا كان هدف القرض شراء هذه الأصول، وييسر على من يساعد في التمويل التنفيذ على العقار إذا امتنع المقترض عن الدفع، حيث تمت أقلمة قوانين الاستثمار العقاري للبيئة المصرية، ويهتم مشروع القانون في نصوصه الأخرى بالمؤسسات التي تشتغل بهذا النوع من الإقراض والأوعية التي من خلالها تحصل على أموال مدتها ٢٠ سنة أو ٣٠ سنة.<sup>(٢)</sup>

كما ينظم القانون الوسطاء الذين يعرضون الوحدات المتاحة للبيع ويستحدث القانون صندوقا سيمول من خلال آليات محددة ويستهدف الصندوق معاونة محدودى الدخل من التعثر، كما أن وجود آلية في صورة شركات تأمين أو شركات استثمار يجعل دعم الحكومة أكثر فاعلية والآلية موجودة من خلال آلية الإقراض وإن البيع يتم بأجل ويتم تحويل عقود البيع من البائع إلى الممول وهو البنك على مدى ٣٠ سنة، وهناك طرفان متعاقدان فقط في هذا القانون هما البائع والمشتري والبائع يأخذ العقار المباع كرهن ويدول الالتزام الواقع على المشتري إلى جانب ممول القيمة الحالية والآلية الأخرى تتمثل في قيام البنك بشراء العقار ويعيد بيعه إلى المشتري تبعا للاتفاق بينهما.<sup>(٣)</sup>

## ٢- توجيه الائتمان العقاري للطبقات المتوسطة ومحدودة الدخل :

ويرى البعض أن هذا القانون لا يصلح إلا للطبقة المتوسطة التي يتناسب دخلها مع قسط للقرض العقاري لن يقل فيما نتوقع عن خمسمائة جنيه شهريا وقد يصل إلى ألفي جنيه شهريا.<sup>(٤)</sup>

(١) خليفة ادهم، سهى عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية والمالية والعقارية تترقب صدوره، مشروع قانون التمويل العقاري بنشاط سوق العقارات والقطاع المالي وبحمى الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٧ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.  
(٢) و(٣) نهال شكرى، في اجتماع اللجنة الاقتصادية للحزب الوطني، مشروع قانون المناطق الاقتصادية الخاصة بهدف جذب الاستثمارات الأجنبية وزيادة الصادرات، شيخ الأزهر والفق على مشروع قانون التمويل العقاري، والمشروع يتكلم مع الأعراف الدولية والبنية المصرية، جريدة الأهرام اليومية، ١٣ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.  
(٤) محى الدين علم الدين، ماذا نريد في قانون الإقراض العقاري، الأهرام الاقتصادي العدد الأسبوعي، ٩ أكتوبر ٢٠٠٠، ص ٧٤.

أما الطبقات الفقيرة فلا تعالج مشاكلها عن طريق القروض البنكية وإنما عن طريق وزارة الإسكان والمحافظات ومؤسسات الأنشطة الاجتماعية والإنسانية ومن الآراء التي قيلت في هذا الشأن إن الأحياء التي تسكنها هذه الطبقات لو أخرجت منها شخصا أو أسرة لعدم سداد الأقساط فقد يتحول هذا المشهد إلى دراما اجتماعية لذلك لا يصلح هذا القانون حقيقة لحل مشاكل الطبقات الفقيرة وإنما يحتاجون إلى قوانين أكثر تيسيرا عليهم وتصدر لهم وحدهم.<sup>(١)</sup>

### ٣- التوصية باختزال النفقات لدى تطبيق القانون :

يطالب البعض بالاقتصاد في النفقات عند تطبيق قانون التمويل العقاري فلو أطلق الإقراض على طريقة البنوك العقارية فإن الفوائد ستصل إلى أكثر من ٢٥ أو ٣٠% من المبلغ الأصلي، بينما تقبل البنوك سعر فائدة على أدونات الخزنة ما بين ٩ إلى ١٠% سنويا، فلماذا لا يكون سعر الإقراض في قانون الإقراض العقاري هو نفس سعر العائد على أدون الخزنة مع جعله معفيا من الضرائب أو على أقصى تقدير خاضعا لضريبة مقطوعة لا تزيد على ١٠% مثلا، فهناك أعباء سيتحملها المقترض لا يدرى مداها، تتمثل في : خبير عقارى مئمن يتولى تقدير لقيمة العقار، وسيط عقارى يعمل سمسارا بين البائع والمشتري، (ولكل منهما اجر قد يصل إلى بضعة الاف يطالبون المقترض بها مقدما)، مصاريف شطب رهن قديم، مصاريف عقد القرض العقاري والتسجيل العقاري للملكية والقيود العقاري للرهن، كل ذلك يضطر المقترض إلى دفعه ليستفيد بالعقار، ويقترح البعض في هذا الصدد أن يكون من الأوفق أن يكون من بين مستخدمي البنك أو شركة الإقراض العقاري هذا الخبير المئمن وان يفتح البنك أو شركة الإقراض سجلا لقيود أسماء أصحاب العقارات المعروضة للبيع وأرقام تليفوناتهم وعناوينهم حتى يتلاشى المطلوب من نفقات سداد اتعاب الوسيط العقاري والمئمن العقاري، وهناك من يطالب بإبرام تأمينا على إعمار المقترض بحيث تحل محله شركة التامين في محنته وتسدد عنه فإذا ما زالت الضائقة عاد إلى السداد وبذلك يتجنب طرده من العقار في مثل هذه الظروف، كما أن هناك من يطالب بأن يكون التنفيذ بالبيع بسبب عدم سداد الأقساط أكثر رفقا بحيث تكون للمقترض المطرود أولوية ينص عليها القانون في الحصول على مسكن من مساكن المحافظات أو وزارة الإسكان بمجرد تقدمه إليها حتى لا يبیت ليلة البيع على الرصيف، وأن يكون هذا التنفيذ معقول التكلفة ومسألة التكلفة هذه تهم المقرض والمقترض على حد سواء والحاصل عملا في البنوك هو إن لديها أحكاما كثيرة ضد المدينين المتعثرين ولكنها لا تستطيع تنفيذها لعدد من الاسباب منها أن رسوم التنفيذ تبلغ ٢,٤% زائد رسوم تسجيل الملكية بعد التنفيذ ورسوم المزايد تصل إلى ٧% بالإضافة إلى رسوم التنمية وإجمالي ذلك يزيد على ١٠% وهذه مشكلة، أما المشكلة الأفذح فهي ان الحرية ليست مطلقة للمقرض إن يحدد المبلغ الذى يريد التنفيذ من اجله بل تلزمه وزارة العدل بأن ينفذ بكل المبلغ المذكور فى الحكم الصادر لصالحه أذن ما المشكلة؟!<sup>(٢)</sup>

✓ (١) و(٢) محى الدين علم الدين، ماذا نريد فى قانون الإقراض العقاري، الأهرام الاقتصادى العدد الأسبوعي، ٩ أكتوبر ٢٠٠٠، ص ٧٤.



المشكلة إن العقار الذى أجرى بيعه بواسطة السلطة القضائية قد لا تزيد قيمته على مائة الف جنيه مثلا والمبلغ الذى يجرى التنفيذ من اجله والصادر به حكم قضائى به قد يصل الى مبلغ ٢ مليون جنيه، فإذا دفع البنك ١٠% على ٢ مليون جنيه فيعنى ٢٠٠ الف جنيه، وهنا يطلب البنك من المحكمة إن ينفذ فى حدود مائة الف جنيه من الاثنين مليون جنيه فيكون ذلك قدرا معقولا حيث يدفع ١٠ الاف جنيه فقط للتنفيذ ولكن المحكمة لا تسمح له بذلك فيضطر إلى عدم تنفيذ الحكم بسبب الخسارة التى تلحقه من دفع رسوم التنفيذ ولكن وزارة العدل ترى ان الرسوم المطلوبة تخصم من قيمة العقار ويتحملها المدين فى النهاية ولكن أين هى قيمة العقار فى هذا القرض انها مستغرقة بالرسوم ويدفع البنك أكثر منها ولم يحصل على شىء من مديونياته. (١)

لذلك يطالب البعض أن يتضمن قانون الإقراض العقارى ما يسمح للمقرض بان ينفذ فى حدود المبلغ الذى يحدده وليس فى حدود المبلغ الوارد فى السند التنفيذى، من ناحية أخرى لا يدفع رسم أبنية محاكم ولا رسم تنمية لأننا بصدد شخص سينام على الرصيف لا يجد له مأوى. (٢)

### (القسم الثالث) الانعكاسات التنموية للنظام الجديد للائتمان العقارى:

وهناك آثار إيجابية ستظهر عند تطبيق هذا القانون مثل تنشيط سوق المال حيث يمكن توريق القروض العقارية عن طريق إصدار سندات طويلة الأجل كما أن إنعاش سوق العقارات يؤدي إلى تنشيط كثير من الصناعات المرتبطة به مثل مصانع الأسمنت والحديد والتجارة والكيماويات وخلافه بالإضافة إلى أن الاستقرار الاجتماعى والنفسى الناجم عن حل مشكلة الإسكان هو بكل المعايير هدف عظيم. (٣)

وسيلعب هذا القانون دورا مؤثرا فى سوق المال حيث تمثل بورصة الأوراق المالية أهم القنوات الادخارية التى تقوم بضخ الأموال اللازمة لعمليات الاستثمار وفى نفس الوقت تعتبر المحور الرئيسى الذى يرتكز عليه تنفيذ وتفعيل برنامج الخصخصة واستكمال إجراءات الإصلاح الهيكلى وبوجود نظام سوق رأس المال وبورصة الأوراق المالية سوف يختلف الدور التقليدى لتمويل عمليات الاستثمار خاصة الطويل الأجل منها مثل الاستثمار العقارى حيث تتحول من الإقراض المباشر بواسطة البنوك إلى النظام الحديث فى التمويل عن طريق سوق رأس المال من خلال الأسهم والسندات وهنا يبرز أهمية "بورصة" الأوراق المالية. (٤)

✓ (١) و (٢) محى الدين علم الدين، ماذا نريد فى قانون الإقراض العقارى، الأهرام الاقتصادى العدد الأسبوعى، ٩ أكتوبر ٢٠٠٠، ص ٧٤.  
✓ (٣) و (٤) أحمد الغمري "الرهن العقارى فى الطريق"، جريدة الأهرام، ٢١/٣/٢٠٠١، ص ٣٤.

ونظرا لأن قروض الرهن العقاري هي قروض طويلة الأجل جدا بينما مصادر التمويل تتصف بأنها قصيرة الأجل ومن هنا لا بد أن تبحث البنوك وشركات الإقراض العقاري عن مصادر بديلة تتيح التمويل الطويل الأجل وعلى هذا الأساس تعتبر السندات التي تتميز بطول أجل الاستحقاق هي أنسب وسيلة للتمويل حيث يمكن للبنوك أو شركات التمويل العقاري وفي إطار ضوابط محددة وبتأشرف محكم أن تصدر هذه السندات وتطرحها في السوق ، وهكذا يمكن لسندات الإسكان أن تلعب دورا مؤثرا في سوق المال وتعيد التوازن في الأدوات المالية المطروحة ، وتجدر الإشارة إلى أن السندات في مختلف "البورصات" العالمية تمثل نسبة ٧٠% من إجمالي الأوراق المتداولة في السوق بينما في مصر تقل هذه النسبة كثيرا عن ١٠% (١).

(أولا) الانتقال من المفهوم الضيق للرهن العقاري الى المفهوم الشامل للائتمان العقاري:

يوصى بعدم الخلط بين المفهوم الضيق للرهن العقاري والمفهوم الشامل للتمويل العقاري حيث يشمل الأخير منظومة متكاملة للتمويل وشراء العقارات وتوريق الديون وإنشاء سوق ثانوية كبيرة للسندات والأسهم وإصدار القاتون وتطبيقه سيسهم في انتعاش السوق والخروج من الركود في سوق العقارات التي أسهمت في ركود العديد من الصناعات المغذية للبناء والتشييد كما أن مشروع قانون التمويل العقاري سوف يسهم في جذب الاستثمارات العربية الضخمة في مجال التمويل العقاري حيث أن العديد من دوائر الاستثمار العربية تترقب صدوره للدخول بقوة في مجال التمويل والاستثمار العقاري بمصر، نظرا لأنه القطاع الأمن الذي يزايد عليه الطلب باستمرار حيث يتراوح حجم هذا الطلب ما بين ٨٠٠ الف وحدة إلى ٨٥٠ الف وحدة سنويا. (٢)

ومن أهم المزايا التي سيحققها تطبيق نظام التمويل العقاري الجديد توفير استثمارات تؤدي إلى إيجاد حلول فاعلة لازمة السيولة وسرعة دوران رأس المال وستؤدي أيضا إلى انتعاش السوق العقارية من جديد وتصريف العديد من المباني والقرى السياحية والمدن التي لم تبع إلى الآن برغم مرور فترة كبيرة على بنائها، هذا إلى جانب إن تحريك السوق العقارية لن يخدم فقط مجال الصناعة ولكن سيخدم أيضا جميع المجالات الأخرى منها مجال السياحة، حيث يتم استخدام الوحدات السياحية غير المستخدمة، مما سيؤدي إلى تنشيط سوق السياحة وبالأخص السياحة الداخلية التي تمثل محورا رئيسيا من محاور الدخل القومي للدولة، وكذلك سيسهم تطبيق قانون التمويل العقاري في زيادة الاستثمارات الاقتصادية في مختلف النواحي، حيث أن تحريك السوق العقارية هو تحريك العجلة ليست في صورة نقدية إلا أنها تمثل قيمة نقدية وإذا ما تم استخدامها أدى ذلك إلى انتعاش العملية الاقتصادية للدولة على المستويين الداخلي والخارجي، وهذا سوف يؤدي إلى حلول جذرية لعدة مشكلات أهمها مشكلة البطالة التي تفاقت في الآونة الأخيرة، وكذلك العمل على استقرار سعر الدولار الذي أدى عدم استقراره في الفترة الأخيرة إلى تراكم عدة مشكلات

(١) أحمد الغمري "الرهن العقاري في الطريق"، جريدة الأهرام، ٢١/٣/٢٠٠١، ص ٣٤.  
(٢) خليفة ادهم، سهى عبد الواحد، الأساطير الاقتصادية والمالية والعقارية تترقب صدوره، مشروع قانون التمويل العقاري بنشاط سوق العقارات والقطاع المالي وبحسب الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٧ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.

أبسطها ارتفاع أسعار بعض السلع والمنتجات الحيوية التي تلزم بالضرورة المواطن البسيط الذي يمثل شريحة كبيرة من المجتمع، هذا بالإضافة إلى الميزة الكبيرة التي سيحققها القانون وهي ظهور نوع جديد من شركات التوريق على غرار ما هو معمول به في الولايات المتحدة الأمريكية التي ستساعد بدورها على تنشيط سوق الاستثمار العقارية وخروجها من حالة الركود النسبي.<sup>(١)</sup>

### (ثانيا) إفساح المجال الإسكاني للطبقة المتوسطة وللمحدودي الدخل :

إن القانون عبارة عن أعراف متداولة عالميا، وصيغ في إطار البينة المصرية، ومن المتوقع أن يساهم القانون في حل المشكلة لمحدودي الدخل بطريقة غير مباشرة فالوضع الحالي نجد إن الطبقة المتوسطة لديها قدرة لتسديد القسط الشهري المرتفع وليس لديها طاقة رأسمالية فورية لثمن شقة بـ ١٠٠ الف جنيه أو ٥٠ الف، جنيه لذلك فالوضع الحالي يتمثل في أن الطبقة المتوسطة تحصل على شقة بطاقة رأسمالية أقل تكون مخصصة عادة لمحدودي الدخل إلا أنه من خلال القانون ستستطيع الطبقة المتوسطة الحصول على شقة في الإسكان المتوسط أو الفاخر بما لديها من قدرة تقسيطية عالية وبالتالي سوف تفسح المجال لمحدودي الدخل الطبقة المتوسطة لن تنافس طبقة محدودي الدخل فيما هو مخصص للاخيرة، ومن خلال إجراءات التنفيذ على العقار التي تضمنها مشروع القانون سوف تجد البنوك تشجيعا على الدخول في التمويل العقاري.<sup>(٢)</sup>

وهناك عدة نماذج سكانية مختلفة حسب مساحات الوحدات الإسكانية وأماكنها المختلفة حسب أسعار كل مكان وذلك في إطار تطبيق القانون الجديد، فبافتراض أن المقدم ٢٥% والتقسيم ٧٥% على ٢٥ سنة وإن الفائدة ١٦% على الوحدات فوق ٧٠ مترا و ٩% ما دون ذلك تدعيما للشباب ومتوسطى الدخل فإن الشقة مساحة ٢٠٠ متر مربع في المهندسين أو منطقة رشدي بالإسكندرية سيصل قيمة القسط الشهري لها ٤٠٧٦ جنيه (حيث إن متر المياتي يصل إلى الفى جنيه)، كما إن الشقة مساحة ١٢٠ مترا مربعا في حي سموحة ستصل قسطها الشهري ٢٠٧٩ جنيه (حيث إن سعر المتر مياتي ١٧٠٠ جنيه) كما إن الشقة ٧٠ مترا مربعا في المدن الجديدة سيصل قسطها الشهري إلى ٣٩٦ (في حالة أن يكون سعر المتر مياتي ٩٠٠ جنيه)، والشقة مساحة ٤٠ مترا مربعا إلى ٢٢٦ جنيها، وفي حالة توفير الأرض لمحدودي الدخل بسعر ٧٠٠ جنيه للمتر مبان فإن القسط الشهري للشقة ٧٠ متر سيصل ٢٦٠ جنيها والـ ٤٠ مترا مربعا سيصل قسطها الشهري إلى ١٥٠ جنيها شهريا، وإذا وفرت الدولة المرافق في هذه الأراضي فإن سعر الوحدة السكنية ٧٠ مترا مربعا سينخفض لمحدودي الدخل إلى ٢٠٠ جنيه فقط شهريا و ١٠٠ جنيه للوحدة مساحة ٤٠ مترا مربعا.<sup>(٣)</sup>

(١) إيمان عراقى، قبل أن يقر مجلس الشعب مشروع قانون التمويل العقاري، الخبراء يطلبون: دعم سعر الفائدة من الحكومة ورجال الأعمال جوهر نجاح المشروع، خضوع شركات الإقراض العقاري، لرقابة البنك المركزي، ضرورة لحماية المواطن، جريدة الأهرام الدولي، ٦ مارس ٢٠٠١، ص ١٠.  
(٢) على شيخون، قانون الرهن العقاري "بريء" من عدم الدستورية، الأهرام الاقتصادي، العدد ١٦٧٧، ٢٦ فبراير ٢٠٠١، ص ٣١.  
(٣) رأفت سليمان، مشروع قانون التمويل العقاري، في دائرة التساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

(ثالثاً) إعادة ترتيب أوضاع الاستثمار في قطاعات : التشييد - العقارات - الإسكان -  
سوق المال :

سيتيح قانون التمويل العقاري الحصول على مسكن مناسب وبفروض طويلة الأجل مع ضمان حقوق جميع الأطراف، وتعلق عليه الآمال الكبيرة في إحداث طفرة إيجابية في زيادة معدلات النمو الاقتصادي في العديد من القطاعات الاقتصادية، وسيكون للقانون انعكاسات إيجابية على الحياة الاقتصادية والاجتماعية لكونه سيعمل على إصلاح الخلل في سوق الإسكان وسيعمل على توفير المسكن الملائم بالسعر المناسب لكثير من القطاعات السكنية، إذ سيعيد مشروع القانون ترتيب أوضاع كثير من الاستثمارات في قطاعات العقارات والإسكان إلى جانب قطاعي البنوك وسوق رأس المال، ففي جانب الاستثمارات العقارية والإسكانية يتوقع أن يؤدي القانون إلى انتشالها من حالة الركود الحالية وزيادة حالة النشاط الاقتصادي بها لتقوم بدور مهم في تفعيل الطلب وزيادة حجمه في الكثير من القطاعات الصناعية، وفي مجالى البنوك و"البورصة" فإن القانون سيعمل على إيجاد منتجات مالية جديدة في سوق المال وسيعمل على تحفيز الطلب على اسهم العقارات والإسكان والبنوك.<sup>(١)</sup>

(رابعاً) انعاش حركة الاداء الاقتصادي :

وستكون للقانون آثار إيجابية عديدة بعد صدوره تتمثل في انتعاش حركة الأداء الاقتصادى بشكل عام وخاصة في قطاع الاستثمار العقاري وصناعات مواد البناء والتشييد، وهناك دولا عديدة أقل نموا من مصر قد أسرع لإصدار هذا القانون وحققت نتائج إيجابية في التنمية العقارية وتوفير المسكن المناسب لجميع الفئات وخاصة محدودى الدخل الذين سيستفيدون بشكل مباشر من خلال تقليل اثر المزاحمة حيث أن الآثار الإيجابية لقانون التمويل العقاري لن تقتصر على قطاع الاستثمار العقاري والأنشطة المرتبطة به بل سيشمل أيضا تحريك وتنشيط القطاع المالى وبصفة خاصة نشاط شركات التأمين حيث سيتم تنشيط دورها في ظل تطبيق القانون سواء من خلال التأمين على العقارات أو التأمين على المنفع أو المستثمرين في هذه العقارات أو السعى إلى استحداث نظام تأمين على انتظام السداد، وهو ما يعرف باسم التأمين الإئتماني، كما إن شركات التأمين ستكون الأكثر استفادة من خلال نظام التوريق للقروض العقارية بما إنها المستثمر طويل الأجل بمصر حاليا ، وأن معيار نجاح هذا القانون في التطبيق هو المساهمة في تخفيف ما يعانيه الأفراد في الحصول على مسكن، إلى جانب الإسهام في تخفيف المشاكل التي تعانيها شركات الإسكان في الحصول على مستحققاتها مقابل عمليات بيع العقارات إلى جانب التشجيع في إيجاد منظومة اقتصادية جديدة ومتكاملة مع الاستفادة من تجارب الدول التي سبقتنا في تطبيق قانون التمويل العقاري.<sup>(٢)</sup>

(١) عاطف عبد الله، ترحيب كبير في دوائر الاستثمار والتصدير بتركيز خطاب الرئيس على قضايا العمل الاقتصادى، مشروع قانون التمويل العقاري، في دائرة التساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.  
(٢) خليفة ادهم، سهى عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية والمالية والعقارية تترقب صدوره؛ مشروع قانون التمويل العقاري، بنشاط سوق العقارات والقطاع المالى وبحمى الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٧ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.

وبالنسبة لتحمل المقرض مسؤولية التأمين بقيمة القرض والمبالغ الملحقه به لدى شركة تأمين فإن من الخبراء من يرون أن ذلك فى غير محله داعيا إلى أن تتولى الجهة المنشئة لقروض الرهن العقارى التأمين على القروض التى تقدمها ولا مانع من تحميل رسوم فى مقابل ذلك وأن تكلفة التأمين التى سوف يتحملها المقرض فى ظل الترتيبات المقترحة سوف تكون أقل على أساس إن المقرض يؤمن على محفظة من القروض ومن ثم يكون مركزه التفاوضى أكثر قوة.<sup>(١)</sup>

#### (خامسا) تنشيط سوق الاوراق المالية :

وتنتظر "البورصة" مشروع قانون التمويل العقارى لأن القانون ستكون له انعكاسات إيجابية للغاية فى الأسهم والتداول فى البورصة خاصة فى قطاع الإسكان والمقاولات الذى تراجعت أهميته بصورة كبيرة خلال الأعوام الماضية، إذ يشير البعض إلى أن قطاعات الإسكان والعقارات والمقاولات فى العديد من "البورصات" الأجنبية تستحوذ على اهتمامات المتعاملين فيها وتحتل مكانة متقدمة فى جدول التداول وذلك بسبب وجود القوانين التى تجعل من اسهم شركات الإسكان والعقارات الأكثر نشاطا وطلبا فى السوق.<sup>(٢)</sup>

#### (سادسا) إعادة تنظيم أدوار قطاعات التمويل والمقاولات والإسكان :

إن سوق العقارات والإسكان فى مصر تحتاج إلى التنظيم الذى يعيد لها هيبتها وقوتها كأحد القطاعات المؤثرة فى السوق ، وهذا التنظيم كان مفقدا بفعل غياب قانون التمويل العقارى إذ أن مشروع القانون المطروح للنقاش الان جيد فى مضمونه وسيعمل على إعادة التنظيم السابق الإشارة إليه والذى افتقدته السوق المصرية طوال السنوات الماضية، إن شركات الإسكان خلال السنوات الماضية كانت تقوم بأدوار غير أدوارها حيث كانت تقوم بأدوار التنمية فى إنشاء الوحدات السكنية من خلال خبراتها فى شراء الأراضي والبناء وفى نفس الوقت كانت تقوم بدور المؤسسات المالية التى تباع للجمهور. وهذا الخلط هو الذى احدث اضطرابات وركودا فى سوق الإسكان والعقارات، ومن ثم سيعيد مشروع قانون التمويل العقارى ترتيب هذه الأوضاع لتصبح شركات الإسكان متخصصة فى شراء الأراضي والبناء على أن تقوم المؤسسات المالية المتخصصة التى اعترفت بها القانون بدور المؤسسات التى تباع للجمهور وستحول العلاقة بين الجمهور (من طالبى الوحدات السكنية) وشركات الإسكان من علاقات ملكية إلى علاقات رهن وهو ما سيعمل على زيادة دورات تداول الأموال فى قطاع الإسكان وهو الأثر الإيجابي الكبير الذى ستكون له انعكاسات إيجابية

(١) عبد الله ، تخفيض أسعار الفائدة وتخفيف الأعباء على المقرضين، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥ .  
(٢) رافت سليمان، مشروع قانون التمويل العقارى، فى دائرة التساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥ .

على سوق الأوراق المالية وعلى شركات الإسكان التي سيخفف عنها أعباء التمويل ونقل هذا العبء إلى عملائها وهو ما سيكون له مردود إيجابي للغاية على شركات الإسكان والنشاط العقاري بصفة عامة، وستصبح اسهم هذه الشركات ذات جاذبية عالية مما سيرفع من حجم الطلب عليها. (١)

### (سابعاً) جذب الاستثمار الاجنبي في قطاع العقارات والإسكان :

وفي حالة إقرار مشروع قانون التمويل العقاري فإن ذلك سيكون مهماً للغاية لجذب قطاعات كبيرة من المستثمرين العرب لدخول السوق المصرية والاستثمار في قطاع العقارات والإسكان حيث يفضل المستثمرون العرب الاستثمار في قطاعات الإسكان والعقارات وهو أمر مهم للغاية لجذب مزيد من الاستثمارات للاقتصاد المصري. (٢)

---

(١) و (٢) رافت سليمان، مشروع قانون التمويل العقاري، في دائرة التساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

### (الفصل الثالث)

## الضوابط المصرفية والتمويلية والائتمانية والاستثمارية لمنع ومعالجة ضعف قطاع المال تجاه قطاع العقارات

(القسم الاول) الضوابط المصرفية :

(أولا) تطبيق الضوابط المصرفية العامة على الائتمان العقاري :

هناك ٥ ضوابط أساسية تطبقها كافة البنوك قبل اتخاذ القرار بمنح أي قرض وتشمل تلك الضوابط: أولاً الاستعلام عن العميل وإجراء دراسة شخصية له من خلال المستندات والتحريات التي تتم بمعرفة وحدة الاستعلامات بالفرع المصرفي الذي يتقدم له العميل لطلب الائتمان، وتشمل عملية الاستعلام هذه جمع المعلومات عن مركز العميل لدى البنوك الأخرى، وموقفه من إجراء "البروتستو" وإشهار الإفلاس وجوداً وعدمياً، وأملائه المشهورة وغير المشهورة، والتحقق من سمعة العميل ومدى وفائه بالتزاماته لدى الغير، ثانياً التحقق من توافر القدرة الفنية والإدارية لدى العميل، والتحقق من إن العميل ومعاونيه لديهم القدرة الفنية والإدارية لمباشرة أعمال المنشأة وإدارتها إدارة حسنة، وثالثاً التحقق من وجود أموال ذاتية كافية لدى العميل حيث يعد رأس المال المدفوع من العميل في المشروع والاحتياجات بمختلف صورها والأرباح المحتجزة صمام الأمان والضمان المباشر المقدم منه، والتحقق من كفاية الأموال الذاتية لجعل الهيكل التمويلي للمنشأة متوازناً مالياً ونسبياً ويتحقق البنك من ذلك بالتحليل المالي لميزانية وقوائم نتائج أعمال المنشأة، ورابعاً دراسة الظروف الخاصة بنشاط العميل والظروف الاقتصادية العامة وقت دراسة الائتمان حيث يقوم البنك بدراسة الأحوال الاقتصادية الخاصة بالعميل وموقفه وحالة المنافسة في هذا النشاط وإذا كان النشاط تجارياً يتم دراسة سوق السلع المنتجة وحجم المخزون بالأسواق، وتأخذ الدراسة الحالة الاقتصادية العامة وتأثيرها على نشاط العميل، أما الإجراء الخامس فيتمثل في التأكد من وجود ضمانات تتناسب مع المخاطر التي قد يتعرض لها البنك في حجم ونوع الائتمان الممنوح للعميل وهي خط الأمان الأخير لاسترداد الائتمان الممنوح للمقترض في حالة تعثره، ولكن يبقى قرار منح الائتمان للعميل بناءً على ما تسفر عنه الدراسة الائتمانية التي يتحقق فيها إن العميل سيقوم بسداد الائتمان الممنوح له من خلال دورة نشاطه وتحقيقها للتدفقات المتوقعة عند دراسة الائتمان المطلوب.<sup>(١)</sup>

(ثانياً) دعم تطبيق ميثاق أعراف وأخلاقيات وسلوكيات العمل المصرفي في مجال  
الائتمان العقاري:

ينشط اتحاد البنوك في اتجاه إحياء لجنة تطوير "ميثاق سلوكيات العمل المصرفي" التي قرر مجلس إدارته تشكيلها بما يمكن الجهاز المصرفي من مواجهة أية تجاوزات أو خروج وفي نفس الاتجاه يسعى الاتحاد لانضمام البنك المركزي المصري للجنة تطوير الميثاق الحالي بهدف بلورة جزاءات و عقوبات توقع على البنوك و المصرفيين الذين لا يلتزمون بأعراف و أخلاقيات ممارسة المهنة.<sup>(٢)</sup>

(١) ممتاز القط، الضوابط الأساسية لمنح قروض البنوك، جريدة الأخبار اليومية، ٢١ مارس ٢٠٠١، ص ٩.

(٢) جمال فاضل " البنوك تبحث تعديل "ميثاق ٨٥" و مواجهة التجاوزات بعقوبات " - مجلة الأهرام الاقتصادي - ٥ يونيو ٢٠٠٠ (العدد ١٦٣٩) - ص ١٦-١٧.

كان مجلس ادارة الاتحاد قد اوصى بتكوين لجنة مشتركة مع البنك المركزي المصري تضع اعرافا و مواثيق أخلاقية في اطار التصدي لبعض التجاوزات، المصرفية السلبية غير أن البنك المركزي المصري كان يري أن يتولى الاتحاد اعداد مشروع الميثاق من جانبه وعلى أثر هذا طلب الاتحاد الى بعض البنوك موافاته بأي مقترحات في هذا الصدد وأرتات بنوك القاهرة ، التجاري الدولي المصري ، العقاري المصري العربي ، أمريكان أكسبريس ان ميثاق سلوكيات العمل المصرفي الذي أصدره الاتحاد عام ٨٥ و الذي تم إدخال بعض التعديلات عليه عام ٩٦ يحقق الهدف الخاص بتحديد سلوكيات العمل المصرفي بشرط الالتزام بأحكامه ووضع بنوده موضع التنفيذ بشكل علمي مع وضع جزاءات مناسبة لعدم تطبيق البنود و الأحكام ولم تقترح البنوك الأربعة عقوبات معينة يتم توقيعها على بنوك ومصرفيين لا يلتزمون بها. (١)

وقد غطى ميثاق سلوكيات العمل المصرفي (الذي تم أعداده عام ٨٥ ) المستهدف تطويره حاليا من خلال ستة أبواب العلاقات البنكية البنينة من حيث المنافسة الخاصة بالخدمات و التسعير و درجة قبول المخاطر وتأمين تبادل المعلومات الائتمانية عن العملاء والاحترام المصرفي للسياسة الاقتصادية و النقدية للدولة وعلاقة الموظف بالبنك على مستوى الولاء و احترام القواعد المنظمة للعمل على المستوي الداخلي للبنك والعام للدولة. (١)

و فرضت مستجدات مصرفية في شكل خدمات ظهرت بعد صدور ميثاق ٨٥ مثل خدمات الكروت ، آلات الصرف الألي ، نقاط البيع الإلكتروني ، التحويلات الفورية فرضت تشكيل لجنة تحت مظلة الاتحاد تضم بنوكا أعضاء فيه لتطوير ميثاق عام ٨٥ من خلال الاستفادة من ميثاق السلوك المصرفي البريطاني الذي يغطي علاقة البنوك بعملائها ، انتهت اللجنة آنذاك الى إدخال تعديلات على بنود ميثاق عام ٨٥ والساري حاليا. (٢)

و قد عالجت البنود التي أضيفت الفجوة بين المستجدات، المصرفية آنذاك في شكل خدمات و الفكر الذي على أساسه أنشئ الميثاق ، و غطت التعديلات التعاون بين البنوك المصدرة لبطاقات الائتمان لتكوين مركز استعلام للعملاء و إعطاء أولوية لدراسة مقترحات و شكاوي العملاء خاصة ما يتعلق بالخدمات الحديثة ، السلوكيات المصرفية التي يتحتم أن يلتزم بها المصرفيين في علاقاتهم بغيرهم من الأعضاء في أي نظام دواي لبطاقات التأمين أو غيرها من الخدمات الحديثة وعلاقاتهم مع العملاء. (٤)

من (١) الى (٤) جمال فاضل "البنوك تبحث تعديل ميثاق ٨٥" و مواجهة التجاوزات بعقوبات - مجلة الأهرام الاقتصادي - ٥ يونيو ٢٠٠٠ (العدد ١٦٣٩) - ص ١٦-١٧.



(ثالثاً) مراعاة ما يضيفه النظام الجديد من أعباء على الجهاز المصرفي :

ويخشى الخبراء ألا يكون دخول البنوك في عملية الإقراض العقاري في إطار مشروع القانون مؤثراً أو ممكناً خاصة و أن التعامل يتطلب تطبيق معايير الجدارة الائتمانية التي تستخدمها البنوك مع المقترضين إضافة لمتابعة ملفات عسلاء الإقراض العقاري مما يزيد من أعبائها (١).

وفي نقد الخبراء لمصادر التمويل للإقراض العقاري كما حدده مشروع قانون الإقراض العقاري فإنهم يطالبون بتحديد رأس مال ضخّم لشركات الإقراض العقاري التي استحدثتها القانون بما يكفي للقيام بأغراضها حتى لا تتجه في نهاية المطاف إلى الاقتراض من البنك ثم إعادة الإقراض للمشتريين بفائدة أعلى (٢).

ومن الخبراء من يرى أنه من الصعوبة بمكان قيام شركات وفقاً للقانون الجديد لتقديم التمويل العقاري في المراحل الأولى من تطبيق القانون، لأن هذا النوع من النشاط يستلزم وجود كيانات مالية ضخمة لديها فوائض ائتمانية كبيرة تستطيع توجيهها وأنه لا بد من مرور فترة من الزمن قبل إنشاء هذه النوعية من الشركات كالمعمول به في الخارج وبالتالي فإن البنوك التجارية والعقارية مرشحة بقوة لقيادة السوق في المرحلة الأولى من بدء تطبيق القانون (٣).

وفيما يتعلق بالدعوة التي ينادى بها البعض بقصر نشاط التمويل العقاري على البنوك العقارية فقط دون البنوك التجارية فمن الخبراء من يرى أن السوق العقارية في مصر تستوعب قيام كل من البنوك التجارية والبنوك العقارية بالقيام بنشاط التمويل العقاري، نظراً لأن هناك طلباً كبيراً على هذا النوع من التمويل فضلاً عن أن البنوك العقارية لن تستطيع تلبية هذا الطلب بمفردها وبالتالي فإن كلا النوعين يستطيعان القيام بهذا الدور (٤).

وعن مدى استعداد البنوك التجارية في الوقت الراهن الذي يشهد بعض حالات التعثر المصرفي فمن الواضح أن العديد من البنوك التجارية لديها ملاءة مالية جيدة وتستطيع تمويل النشاط وعلى استعداد تام لتقديم التمويل بل إن البنوك تطالب منذ سنوات طويلة بتطبيق هذا القانون لأنه يساعد على ضخ أموال مصرفية في السوق العقارية وضخ أموال إلى البنوك من الأفراد الذين يقومون بشراء وحدات عقارية بأسعار معقولة ومدد زمنية طويلة وبالتالي يساعد على حل أزمة الإسكان في المجتمعات العمرانية الجديدة وغيرها وهذا يساعد على تنشيط السوق ، وأن هذا النظام معمول به في كل دول العالم خاصة البلدان المتقدمة ورغم ارتفاع الدخول هناك إلا أن مشترياتهم من العقارات تتم بالتقسيط على الأجل الطويل إذ أنه من غير المعقول أن يقوم المشتري بدفع قيمة الشقة نقداً أو على عدد محدود من السنوات وبالتالي فإنه من الأولى تطبيق هذا النظام في مصر (٥).

(١) و(٢) جمال فاضل ، "حرق القروض أحدث اتهام للرهن العقاري"، مجلة الأهرام الاقتصادي - العدد الأسبوعي رقم ١٦٣٩ في ٥ يونيو ٢٠٠٠ - ص ١٦-١٧.  
من (٣) إلى (٥) عاطف عبد الله، "دور للبنوك في تحريك سوق العقارات"، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

فالبنوك وفقا للتشريع المعمول به حاليا كانت تأخذ ما يسمى بالرهن العقاري الأمر الذى كان يستلزم وقتا طويلا عند منح القروض أو عند استرداد العقار إذا ما توقف المقترض عن السداد فضلا عن ارتفاع الرسوم اللازمة لإتمام عملية التمويل، وبالتالي أحجمت البنوك عن عملية التمويل العقاري لأنها لم تجد الضمانات الكافية لاسترداد أموالها التى هى فى الأصل أموال المودعين أما بظهور مثل هذا القانون فقد وفر ضمانات كافية للبنك لاسترداد دينه من العقار محل القرض بوسائل قانونية ميسرة وبطريقة عادلة ترضى الدائن والمدين ، إذ أنه فى حالة تعثر أحد المقترضين تقوم الجهة المانحة للقرض ببيع العقار وتخصم ما لديها من مستحقات وترد للمقترض ما قام بسداده من أقساط وذلك بإجراءات ميسرة وفى مدة زمنية بسيطة.<sup>(١)</sup>

ومن المتوقع أن يقوم القانون بتوفير سيولة كافية للإقراض العقاري وحل أزمة الإسكان شريطة أن توجه القروض لتمويل الإسكان المتوسط والاقتصادى أو الإسكان الشعبى الذى يرتفع الطلب عليه كثيرا بعكس الإسكان الفاخر الذى يكون عادة بغرض المضاربة ولا يسهم فى علاج مشكلة الإسكان ، ويضمن القانون للبنوك التجارية تحقيق الأمان من المخاطر فى حالة كساد سوق العقارات وعجز العملاء عن السداد ويتغلب على ضعف الموارد المالية المخصصة للتمويل العقاري الذى كان مقصورا فى السابق على البنوك العقارية المتخصصة والتى تعجز إمكانياتها المالية عن المساهمة بشكل كبير فى علاج مشكلة الإسكان فضلا عن ارتفاع أسعار الفائدة على القروض المقدمة للعملاء وبالتالي فإن صدور مثل هذا القانون الجديد يمكن أن يودى إلى تشجيع الكثير من البنوك التجارية على التوسع فى الإقراض العقاري.<sup>(٢)</sup>

#### رابعاً) تدبير مصدر لتغطية الفرق بين سعر الفائدة المعمول به فى السوق المصرفية وسعر الفائدة المدعم للائتمان العقاري :

ان جوهر نجاح النظام الجديد للائتمان العقاري يقوم فى المقام الأول على مقدار الفائدة والتيسيرات التى سيقدمها القانون للفئات التى تنتظر القانون لتستطيع اقتناء مسكن مناسب، ويمكن أن يتم ذلك من خلال تخصيص اعتمادات كافية لتغطية الفرق بين سعر الفائدة المعمول به فى السوق وبين سعر الفائدة المدعم الملائم بحيث يمنح هذا الدعم لمشتري الوحدات السكنية من المستوى المتوسط والشعبى وهو ما يوفر لأكبر قدر من الطبقة المتوسطة المسكن الملائم التى هى فى حاجة إليه، كذلك فهو سيؤدى وبالتأكيد إلى دعم إمكانية التسويق وتحسين تخصيص اعتمادات دعم الإسنان للبنوك العقارية، وذلك بغرض توحيد الجهات التى تمنح القروض كذلك القواعد الخاصة لضمان وصول الدعم إلى مستحقيه من المشترين.<sup>(٣)</sup>

(١) عاطف عبد الله، " دور للبنوك فى تحريك سوق العقارات"، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.  
(٢) عاطف عبد الله، " حصة أكبر لتمويل الإسكان الاقتصادى والمتوسط"، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.  
(٣) إيمان عراقى، قيل أن يقر مجلس الشعب مشروع قانون التمويل العقاري، الخبيراء بطلون: دعم سعر الفائدة من الحكومة ورجال الأعمال جوهر نجاح المشروع، خضوع شركات الإقراض العقاري لرقابة البنك المركزى ضرورة لحماية المواطن، جريدة الأهرام الدولية، ٦ مارس ٢٠٠١، ص ١٠.

وحول مطالبة البعض بمنح سعر فائدة مميزة للتمويل العقاري فإن سعر الفائدة يتحدد وفقا لتكلفة الأموال لدى البنوك وان عملية تلقي الودائع يعد التزاما على البنوك بدفع سعر فائدة المودعين وبالتالي فإن البنك مطالب بوضع سعر فائدة على الإقراض أعلى من سعر الفائدة على الودائع حتى تستطيع البنوك تحقيق إيرادات معنولة ، فلو كان سعر الفائدة على الودائع ٩% ففي هذه الحالة لن يقل سعر الإقراض عن ١١% وهكذا لا بد من وجود هامش ربح لدى البنوك حتى تتمكن من الاستمرار والنمو، وهناك اعتقاد بأن البنوك ستقوم بمنح فوائد مميزة للتمويل العقاري وفقا لظروف السيولة وتكلفة الأموال لديها وأن هناك رغبة أكيدة فى القطاع المصرفى لتنشيط الأسواق وتحريك الأوضاع الراهنة ، وحول الضمانات التى وفرها القانون للبنوك وغيرها من المؤسسات المقرضة لدى تسترد أموالها، فإن القانون الجديد للتمويل العقاري منح المؤسسات المقرضة الضمانات الكافية لاسترداد ما ضخته من أموال فى صورة قروض وهذا من أهم الفروق الجوهرية بين الوضع التشريعى القديم والقانون الجديد.<sup>(١)</sup>

ويرى أيضا بعض الخبراء أن القانون لم يحدد سعرا مناسبة على قروض التمويل العقاري أسوة بما هو معمول به فى الولايات المتحدة التى سبقت جميع الدول فى تحرير سوق النقد ووضعت من الضوابط بما يجعل سعر الفائدة على تلك القروض منخفضا نسبيا أى استثنت تلك القروض من متطلبات تحرير سعر الفائدة.<sup>(٢)</sup>

#### (خامسا) يرى الاضطراب المالى عن سوق المال العقارى :

تعرض الباب الرابع من مشروع القانون لأحكام وإجراءات التنفيذ على العقار المرهون فى حالة تخلف المقترض عن سداد الأقساط المستحقة عليه وما يلحقها من مبالغ وقد أفرد المشروع لهذا الموضوع تنظيما مستقلا ومغايرا فى بعض أحكامه للقواعد العامة المنصوص عليها فى قانون المرافعات المدنية والتجارية بسبب ما يتطلبه نشاط التمويل العقاري من سرعة فى التنفيذ على العقار المرهون وفى اقتضاء المقرض أن المحال له الحقوق الناشئة عن اتفاقات التمويل للمبالغ المستحقة لهم وإلا أحجم المستثمرون والمقرضون عن توظيف أموالهم فى هذا المجال وتعرض سوق التمويل العقاري للاضطراب.

(١) عاطف عبد الله، دور للبنوك فى تحريك سوق العقارات، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.  
(٢) عاطف عبد الله، تخفيض أسعار الفائدة وتخفيف الأعباء على المقرضين، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

## القسم الثاني) الضوابط التمويلية :

### أولاً) توفير التمويل اللازم لتطبيق قانون التمويل العقاري :

ستصدر الدولة سندات لمدة ٢٠ و ٣٠ عاما لتوفير التمويل اللازم لتطبيق قانون التمويل العقاري وذلك بهدف تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في هذا المجال حيث أن مشروع قانون التمويل العقاري سيعطي دفعة قوية للاقتصاد الوطني وليس فقط لقطاع المقاولات وان اللاحقة التنفيذية للقانون في مرحلة الصياغة النهائية وستصدر خلال شهر أو شهرين على الأكثر بعد إقراره وان عددا من شركات التمويل العقاري أكملت استعداداتها للعمل فور صدور القانون من مجلس الشعب.<sup>(١)</sup>

يتضمن مشروع قانون التمويل العقاري إيجابيات كثيرة لدفع التنمية العقارية وعلاج مشكلة الإسكان وتنشيط سوق العقارات وتشغيل الموارد والطاقات العاملة لشركات الإسكان وتشجيع الصناعات المغذية للنشاط الإسكاني.<sup>(٢)</sup>

وتدارس اتحاد بنوك مصر مشروع القانون حيث أكد أعضاء الاتحاد على أهمية المشروع وأكدوا ضرورة توفير موارد طويلة الأجل لتمكين القانون من تحقيق أهدافه وأشار المجلس إلى الشق الفني المصرفي لمشروع القانون الذي يسهم في تكلفة التمويل والتسويق ورسوم التسجيل وأكد الأعضاء إن المشكلة المالية تتمثل في التمويل وتوفير موارد طويلة الأجل خاصة إن البنوك العقارية توفر فقط ١٠% من حجم التمويل المطلوب وخطوب تدبير ٩٠%، ويمكن أن يتاح التمويل من صناديق المعاشات الخاصة والتي تبلغ أصولها عشرة مليارات جنيه وكذلك شركات التأمين التي توظف أموالها توظيفا طويل الاجل.<sup>(٣)</sup>

### ثانيا) حصر نشاط التمويل العقاري في الشركات ذات الملاعة المالية :

وحدد الباب الخامس من مشروع القانون الشروط الخاصة بإنشاء شركات التمويل العقاري فحصرها في الشركات المساهمة تاركا تحديد رأسمالها المصدر والمدفوع منه لللاحقة التنفيذية كما عالج هذا الباب الإجراءات والأوضاع اللازمة لإنشاء الشركة محددًا دور الجهة الإدارية في هذا الشأن وأحال لللاحقة التنفيذية لبيان المعايير المالية التي يتعين على الشركة الالتزام بها في عملها.

كما يقضى المشروع بان يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن خمسين الف جنيه، ولا تجاوز مائتى الف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون دون أن يكون مرخصا له في ذلك.<sup>(٤)</sup>

✓ (١) خبرى نور الدين، وزير الاقتصاد والمالية في الحزب الوطنى، إصدار سندات لقانون التمويل العقاري، المناطق الاقتصادية الخاصة تخضع لرقابة جهاز المحاسبات، جريدة الأخبار اليومية، ١٣ مارس ٢٠٠١، ص ٨.  
✓ (٢) و (٣) اتحاد بنوك مصر يؤكد أهمية مشروع قانون التمويل العقاري، ويطلب توفير ٩٠% من التمويل بحاجتها تنفيذ القانون، جريدة الأخبار اليومية، ١٣ مارس ٢٠٠١، ص ٨.  
✓ (٤) ماجدة حسنين، مجلس الوزراء يناقش مشروع قانون التمويل العقاري في اجتماعه المقبل، شركات مساهمة للتمويل والحبس والغرامة للعمل بدون ترخيص، جريدة الأهرام اليومية، ١٨ فبراير ٢٠٠١، ص ١٤.

كما يقضى بان يعاقب بالحبس مدة لا تزيد عن ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة الاف جنيهه ولا تجاوز خمسين الف جنيهه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف عند مزاوله نشاط التمويل العقاري المعايير والقواعد المشار إليها فى المادتين (٤) و(٣٤) من هذا القانون.<sup>(١)</sup>

(ثالثا) البحث فى تطبيق البدائل التمويلية الاخرى :

يرى بعض الخبراء تعديل مسمى القانون ليكون " قانون التمويل العقاري " و بذلك يسمح باعتماد أساليب تمويل عديدة بدلا من الاقتصر على القروض ذات الفوائد والتي منها:

#### ١- طرح صكوك اسكانية :

يتوقع الخبراء أن يقتطع إنشاء شركات حكومية أو مشتركة لطرح أسهم أو أوراق مالية فى شكل صكوك تخصص فى شراء العقارات (ويخصص جزء من الصكوك لطالبي السكن فى الأجل الطويل) حال تنفيذه شريحة سميكة من النقد الساخن المتداول خارج الجهاز المصرفي وتقدر قيمة تلك الشريحة بالمليارات وتمثل موردا للتمويل العقاري دون اضافة عبء على البنوك فى تدبير التمويل سواء للشركات العقارية أو للأفراد الذين يتحتم عليهم ان يملكوا ما يؤكد جدارتهم الائتمانية كشرط للاقتراض من البنوك.<sup>(٢)</sup>

#### ٢- تطبيق نظام البيع بالتقسيط ورهن العقار بالثمن :

إذا كانت المادة الخامسة فى الفقرة الثالثة من مشروع القانون قد نصت، على التزام المقرض بسداد قيمة القرض مباشرة الى البائع مع أن القرض يصبح ديننا فى ذمة المشتري فلماذا لا تتم العملية فى صورة بيع بالتقسيط و رهن العقار بالثمن و يتم ذلك فى اتفاقية واحدة بأن يشتري البنك أو شركة التمويل العقاري الوحدة السكنية من البائع و يسلم له الثمن ثم فى نفس الاتفاقية يبيع الوحدة الى المشتري بالأجل على أقساط و بثمن يزيد عن ثمن الشراء مع تعهد المشتري برهن الوحدة لصالح الممول البائع ضمانا لسداد الثمن فهذا المقترح بجانب مشروعيته فإنه أفضل من الإقراض لأسباب تتلخص أهمها فيما قدمته مجمع الفقه الاسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الاسلامي فى المؤتمر السادس عدة بدائل شرعية تدور كلها حول عملية بيع المسكن بالأجل، ولا يقتضى المقترح تغييرا فى مواد مشروع القانون الأخرى سواء من حيث تنظيم شركات التمويل العقاري أو الرقابة أو العقوبات أو ما يتعلق بضمان الدين مثل رهن العقار المبيع بالثمن وهو جائز لدى الفقهاء.<sup>(٣)</sup>

(١) ماجدة حسنين، مجلس الوزراء يناقش مشروع قانون التمويل العقاري فى اجتماعه المقبل، شركات مساهمة للتمويل والحبس والغرامة للعمل بدون ترخيص، جريدة الأهرام اليومية، ١٨ فبراير ٢٠٠١، ص ١٤.  
(٢) و(٣) جمال فاضل، "حرق القروض أحدث اتهام للرهن العقاري" مجلة الأهرام الاقتصادي - العدد الأسبوعي رقم ١٦٣٩ فى ٥ يونيو ٢٠٠٠ - ص ١٦-١٧.

### ٣- تطبيق نظام التأجير التمويلي (الإجارة المنتهية بالتمليك) :

يمكن أن تتم العملية في صورة تأجير تمويلي تتضمنها اتفاقية أن يشتري الممول العقار من البائع و يؤجره للعميل في صورته عقد تأجير تمويلي مقابل أقساط. يراعى في تحديدها بجانب تغطية مقابل الانتفاع استرداد الممول لثمن العقار و بحيث يمتلك العميل العقار في نهاية المدة و يستند هذا الاقتراح على أن الأسلوب جائز شرعا و تطبقه البنوك الإسلامية فعلا تحت مسمى الإجارة المنتهية بالتمليك وقد تم صدور معيار محاسبي عن هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية يتضمن المعالجة المحاسبية لهذا الأسلوب التمويلي في صورة خطوات عملية، كما تضمن القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي العقارات باعتبارها ضمن الأموال التي أجاز تطبيق القانون عليها في المادة الأولى و الثانية منه. (١)

### ٤- التمويل في إطار عقد الاستصناع :

يمكن أن يتم التمويل في إطار عقد الاستصناع و هو عقد من العقود المسماة في الشريعة الإسلامية يقوم على طلب شخص من شخص آخر إنشاء مبني أو صناعة شئ مقابل ثمن معين دون شرط تعجيل الثمن بل يجوز تأجيله بأقساط يتفق عليها و سند الاقتراح هذا أن عقد الاستصناع عقد شرعي ، و أسلوب تطبيق البنوك الإسلامية له قد بدأ فعلا و ينتشر على نطاق واسع في إنشاء المباني المختلفة في دول الخليج خاصة قطر و الإمارات كما قامت هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بإعداد معيارا محاسبيا للاستصناع كما أن اعتماد مشروع القانون لهذا الأسلوب يوسع من نطاق تطبيقه بحيث يشمل تمويل إنشاء المساكن بجانب شرائها و هو ما كان واردا في المشروع القديم و ألغى في المشروع الجديد. (٢)

### (القسم الثالث) الضوابط الائتمانية :

#### (أولا) توفير الطمانينة الائتمانية لسوق العقارات :

تختلف أساليب التقسيط سواء القسط الثابت الشهري أو القسط المتدرج ويتضمن سعر الفائدة على مدى ٣٠ سنة ، فعلى سبيل المثال تم حساب قرض أمسكن قيمته ١٠٠ ألف جنيه ويتراوح المقدم من ٥% إلى ١٠% و بحساب الفائدة ١٢% فإن القسط الشهري الثابت يصل إلى ٤٢٠ جنيها على مدى ٣٠ سنة وإذا كان القسط متزايدا فيبدأ بمبلغ ١٢٠ جنيها و يتزايد تدريجيا ، وفي حالة الامتناع عن الدفع فإن الممول يتجه إلى قاضي الأمور المستعجلة و يثبت ذلك فيصدر القاضي أمرا لإلزام المقترض و إعطائه مدة أولى و ثانية للدفع ثم يعين مختص لتولى بيع العقار بالمزاد العلني و لا يجوز للبنك الاشتراك في المزاد، وفي حالة ما إذا كان سعر العقار لا يغطي قيمة القرض فإن من حق البنك أن يطرحه للمزاد مرة أخرى، وهذا الأمر يحمي المقرض و المقترض و التامين على حياة المقترض يتم حماية للأسرة و في حالة الوفاة أو العجز الكلي يحل التامين محل المقترض في سداد الأقساط. (٣)

(١) و (٢) جمال فاضل ، " حرق القروض أحدث اتهام للرهن العقاري " مجلة الأهرام الاقتصادي - العدد الأسبوعي رقم ١٦٣٩ في ٥ يونيو ٢٠٠٠ - ص ١٦-١٧.

(٣) نهال شكرى، في اجتماع اللجنة الاقتصادية للحزب الوطني، مشروع قانون المناطق الاقتصادية الخاصة بهدف إلى جذب الاستثمارات الأجنبية و زيادة الصادرات، شيخ الأزهر و القى على مشروع قانون التمويل العقاري، و المشروع يتك مع الأعراف الدولية و البيئة المصرية، جريدة الأهرام اليومية، ١٣ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.

## ثانياً) ضرورة استكمال منظومة الائتمان العقاري :

ومشروع قانون التمويل العقاري سيكون من العوامل الأساسية التي ستساعد على زيادة حركة الدوران النقدي في السوق نظراً لما يمثله النشاط العقاري من أهمية بالغة في الاقتصاد القومي وذلك لأنه سيعمل على حل مشكلة المخزون الراكد في العقارات غير المبيعة في المناطق والمدن الجديدة مما سيمكن من إعادة استثمار هذه الأموال وتحويلها في القطاعات المختلفة، وسيعمل مشروع قانون التمويل العقاري على زيادة الطلب على العقارات مما يؤدي الى تنشيط ما يقرب من ٩٧ صناعة وحرقة مرتبطة بشكل مباشر أو غير مباشر بالاستثمار في العقارات والإسكان، وهذا بالطبع سينعكس على البنوك والجهاز المصرفي الذي سيشهد نوعاً من الانتعاش لأنها ستقوم بدور الممول سواء للشركات العقارية التي ستقوم بإنشاء الوحدات السكنية أو مشتريها<sup>(١)</sup>، ومن الناحية الاقتصادية يستطيع مشروع القانون حل مشكلة الإسكان في مصر وإن كان في حاجة الى مجموعة إجراءات مطلوب أن تتم بالتوازي معه، فمشروع القانون سيحل كثيراً من المشكلة الإسكانية ولكن ليس بمجرد صدور القانون لأن هذا سوف يحتاج إلى وقت، لتأسيس شركات الإقراض العقاري والتوريق وإصدار السندات.<sup>(٢)</sup>

## ثالثاً) تنظيم العلاقة الائتمانية بين الممول والمستثمر وبائع العقار ومشتريه:

يتضمن مشروع قانون التمويل العقاري ٨ أبواب تشتمل على ٥٦ مادة تقضى بإعداد سجل لقيود الجهات التي تزاول نشاط التمويل العقاري وهي: الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها وشركات التمويل التي يجب أن تكون شركات مساهمة والجهات الأخرى التي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص ، وينص المشروع على سريان أحكام القانون على نشاط التمويل للاستثمار في شراء المساكن والوحدات الإدارية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري أو في بنائها أو ترميمها أو تحسينها أو في غير ذلك من مجالات الاستثمار العقاري ، كما ينص على السماح للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري على مزاولة نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية ، ويكون التمويل العقاري للاستثمار في مجال العقارات بموجب اتفاق بين الممول والمستثمر وبائع العقار ويتضمن: إلزام البائع بتسجيل العقار باسم المستثمر خالياً من أية حقوق عينية للغير، والالتزام برهن العقار لصالح الممول رهناً رسمياً ضمناً للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده، فإذا كان التمويل لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه تعين أن تكون ملكيته للعقار مسجلة، ولا يجوز للمستثمر التصرف في العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات أو ترتيب أي حق عيني إلا بموافقة الممول، ولا يجوز للمستثمر أن يؤجر العقار المملوك أو يمكن أحداً من شغله إلا بعد الحصول على موافقة الممول، فإذا تصرف المستثمر في العقار المرهون أو أجره أو مكن أحداً من شغله كان للمول أن يطالبه بكامل قيمة التمويل وتكلفته ، وينص المشروع على أن يقدم طالب قيد رهن

(١) رافت سليمان، مشروع قانون التمويل العقاري، في دائرة التساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

(٢) على شيخون، قانون الرهن العقاري، "بريء" من عدم الدستورية، الأهرام الاقتصادي العدد ١٦٧٧، ٢٦ فبراير ٢٠٠١، ص ٣١.

العقار إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار من الممول أو المستثمر، ويتم الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التى تصدرها الجهة المحال إليها فى تواريخ استحقاقها من حصيلة أقساط التمويل وتكلفته وبضمان الرهن العقارى.<sup>(١)</sup>

ويقضى المشروع بأنه للممول فى حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يوما من تاريخ استحقاقها أو عند نقص قيمة العقار أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار أن يندرج المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الاحوال وذلك خلال ستين يوما على الأقل من تاريخ الإنذار، فإذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ المضمونة بالرهن.<sup>(٢)</sup>

وينص المشروع على ان يقوم التأشير بالسند التنفيذى فى مكتب الشهر العقارى مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية، وإذا لم يقم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له فى الإعلان بالسند التنفيذى يصدر قاضى التنفيذ بناء على طلب الممول أمرا بتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى سجل تعده الجهة الإدارية وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى، كما ينص على ان يحدد الوكيل العقارى شروط بيع العقار بالمزاد العلنى على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والتمن الأساسى للعقار وتأمين الاشتراك فى المزاد وتحدد اللاحة التنفيذية قواعد حساب التأمين ويتم تحديد الثمن الأساسى للعقار بمعرفة اثنين من خبراء التقييم.<sup>(٣)</sup>

ولمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم ويترتب، على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التى أعلن أصحابها بالسند التنفيذى، ولا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب فى إجراءات المزادة أو لبطلان الحكم، ويرفع الاستئناف إلى المحكمة المختصة بالأوضاع المعتادة خلال الأيام الخمسة التالية لتاريخ النطق بالحكم، ولا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقضى المحكمة بغير ذلك.<sup>(٤)</sup>

من (١) الى (٤) ماجدة حسنين، مجلس الوزراء يناقش مشروع قانون التمويل العقارى فى اجتماعه المقبل، شركات مساهمة للتمويل والحبس والغرامة للعمل بدون ترخيص، جريدة الأهرام اليومية، ١٨ فبراير ٢٠٠١، ص ١٤.



ويجب أن تتخذ شركة التمويل العقاري شكل شركة المساهمة وألا يقل راس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تبينه اللائحة التنفيذية، ويجوز الترخيص بمزاولة هذا النشاط لفروع الشركات الأجنبية العاملة في مصر بشرط أن تكون الشركة خاضعة في دولة مقرها الرئيسي للرقابة من جهة رسمية وأن يتوافر للفرع الملاءة الفنية اللازمة لمباشرة النشاط والحد الأدنى لراس المال المشار إليه في الفقرة السابقة.<sup>(١)</sup>

ولا يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل في النشاط ذاته أو في غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الإدارية، وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية، ولا يجوز للجهة الإدارية رفض الموافقة إلا لأسباب جديّة تتعلق باعتبار استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين.<sup>(٢)</sup>

#### (رابعاً) صندوق ضمان التمويل العقاري، لتقزيم مخاطر الائتمان العقاري:

ينص مشروع قانون التمويل العقاري بالباب السادس على أن ينشأ صندوق لضمان التمويل العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية الخاصة ويتبع الوزير المختص، ويصدر بنظامه الأساسي قرار منه، ويكفل هذا الضمان أداء الصندوق قسطاً أو أكثر من أقساط التمويل التي يتخلف المستثمر عن سدادها في مواعيدها وذلك في الحالات وطبقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية، وتتكون موارد الصندوق من: الاشتراك الذي يلتزم المستثمر بأدائه للصندوق طبقاً لما يحدده نظامه الأساسي (وبشرط ألا يجاوز نسبة محددة من قسط التمويل) ومن التبرعات ومن الهبات التي تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص، وما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ، والجهة الإدارية (عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له أو إذا قام خطر يهدد استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين في شركات التمويل العقاري)، توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة أو وقف مزاولة النشاط لفترة لا تجاوز تسعين يوماً أو المنع من مزاولة النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع،<sup>(٣)</sup> وإجازة اشتراط المقرض على المقترض التأمين لصالحه بقيمة القرض لدى إحدى شركات التأمين المصرية وذلك ضد مخاطر وفاة المقترض أو عجزه، كما أجاز المشروع إمكانية إبرام اتفاق القرض عن طريق وسيط عقارى من المقيد بجدول تمسكه الجهة الإدارية لهذا الغرض (المواد من ٣٧ إلى ٤٠).

من (١) إلى (٣) ماجدة حسنين، مجلس الوزراء يناقش مشروع قانون التمويل العقاري، في اجتماعه المقبل، شركات مساهمة للتمويل والحبس والغرامة للعمل بدون ترخيص، جريدة الأهرام اليومية، ١٨ فبراير ٢٠٠١، ص ١٤.

## (خامسا) انسياب وتيسير الاجراءات ومرونة وبساطة القواعد الائتمانية :

وسيراعى نظام الائتمان العقاري الجديد تيسير إجراءات الإقراض للأفراد وذلك دون الإخلال بقواعده أو الإجراءات التي تحمي كلا من المقرض والمقترض من خلال مرونة القواعد وبساطتها وعدم تفشى الإجراءات الروتينية وسيطرتها على عملية الإقراض وضمن حق شركات الإقراض أو البنك وذلك في حالة تعثر المقترض أو عدم وفائه بالأقساط في موعدها، مع إخضاع شركات الإقراض لجهة رقابية حتى لا يؤدي إلى تحكمها في السوق واحتكارها لها، ووضع قواعد عامة محددة في عملية تقدير أثمان العقارات المرهونة ووضع ضوابط محددة من أجل التحكم في حركة السوق وعدم استغلال تقدير ثمن الوحدة في المتاجرة بالقروض وضرورة مراعاة التوازن بين كل من حقوق المقترض والمقرض وعدم الإخلال بحق أو واجبات أي طرف من أطراف عقد الائتمان العقاري.<sup>(١)</sup>

وقانون التمويل العقاري ليس موجها إلى فئة بعينها ولكنه منحج جديد لمشكلة دفع مبالغ كبيرة في الإسكان وذلك عن طريق الحصول على مبالغ لدفع ثمن العقار بضمن العقار نفسه، وفي الوقت نفسه يحاول القانون أن يحدد طريقة لكي تسهم رعاوس الأموال الراكدة في سندات التمويل العقاري وتحويل التمويل إلى أوراق وسندات وهذا ما أطلق عليه توريق الدين" أي أن الدين يتحول إلى أوراق قابلة للسداد في خلال سنوات طويلة تختلف باختلاف العقار وتختلف باختلاف الدين.<sup>(٢)</sup>

## (سادسا) قصر تطبيق نظام الائتمان العقاري على السكن الخاص :

يرى الخبراء قصر تنفيذ القانون على السكن الخاص على أساس عجز القدرة المالية لدي متوسطي و محدودي الدخل للحصول على مسكن خاص ، ونجاح نظام الرهن العقاري في الخارج يقوم مباشرة و بصورة رئيسية على حل هذه المشكلة بتوفير تمويل مناسب لمواجهة طلب المحتاجين للسكن بالشروط المناسبة وتشمل: تناسب قيمة القرض مع دخل المواطن حيث لا تزيد أعباء القروض الدورية عن ٣٠% من دخل المقترض وأجل القرض الطويل و تصل مدته الى ٣٠ سنة ، ومعدل الفائدة يقل عن معدل الفائدة السائدة لأغراض أخرى تلزم به الحكومة جهات الإقراض العقاري رغم سياسة حرية سوق الائتمان والتمويل، وتسهيل إجراءات الاقتراض و الشراء و التسجيل و التي قد تتم في مكتب سمسار، وينتقد هؤلاء الخبراء ترك مزاولة نشاط الإقراض العقاري وفق المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون وبما يكفل تناسب القرض مع المقدرة المالية للمقترض في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات.<sup>(٣)</sup>

(١) و (٢) إيمان عراقى، قيل أن يقر مجلس الشعب مشروع قانون التمويل العقاري، الخبراء يطالبون: دعم سعر الفائدة من الحكومة ورجال الأعمال جوهر نجاح المشروع، خضوع شركات الإقراض العقاري، لرقابة البنك المركزي ضرورة لحماية المواطن،

جريدة الأهرام الدولي، ٦ مارس ٢٠٠١، ص ١٠.  
(٣) جمال فاضل ، " حرق القروض أحدث اتهام للرهن العقاري " مجلة الأهرام الاقتصادي - العدد الأسبوعي رقم ١٦٣٩ الى ٥ يونيو ٢٠٠٠ - ص ١٦-١٧.

وهناك من الخبراء من يرى إن هذا القانون سيساهم في حل مشكلة الإسكان لأن القانون موجه أساسا لإقراض محدودى الدخل من خلال العقد الثلاثى الأطراف وبذلك سينصب القرض على العين السكنية أو التى تحت الإنشاء ، كما أنه يشجع البنوك بما تحصل عليه من ضمانات على التوسع فى الإقراض فى هذا النوع من النشاط مما يؤدي فى النهاية إلى إحداث دفعة تنشيطية لسوق البناء والعقارات مما ينجم عنه وفرة فى المعروض من الوحدات السكنية ، وهناك ضوابط لضمان عدم خروج هذه القروض عن الإطار المحدد لها وهى الحد الأقصى لمقدار هذا القرض والحد الأقصى لنسبة القرض لثمن العقار ونسبة إجمالى القرض إلى الدخل الصافى للمقترض.(١)

(سابعاً) تجنب عمليات "التورق" الحارق للأسعار لدى منح الائتمان العقاري :

ويحذر هؤلاء الخبراء من أن يصبح الاستثمار فى المادة "١" التى تنص على: " تسري أحكام هذا القانون على نشاط أقرض الأموال لاستثمارها فى شراء مسكن خاص " أن يصبح الاستثمار جسرا لاستخدام القرض فى تجارة المساكن الخاصة بشرائها ثم إعادة بيعها بأسلوب " حرق السلع " المنتشر حالياً فيشتري المقترض بالأجل و يبيعها نقدا بأقل من ثمن الشراء وهو ما يطلق عليه فقها " التورق " أي أن الغرض من الشراء و البيع ليس السلع وإنما الحصول على النقد سواء أكان ورقا أو فضة و هو غير جائز لدى بعض الفقهاء .(٢)

(ثامناً) سد ما يتوقع من ثغرات فى نظام الائتمان العقاري :

وهناك من يطالب بالنص الصريح بتطبيق القانون على الحالات التى تظهر بعد صدور القانون وحتى لا يستفيد من ذلك أصحاب القروض الكبيرة والمقصرين فى السداد حتى لا يوجد ثغرة بالتركيز على أنشطة المضاربة فى العقارات وان ينص القانون صراحة على عدم السماح بالمضاربة فى العقارات باستخدام قانون الرهن العقاري ولفت الانتباه إلى حالات شغل العقار من خلال عقد إيجاري بين المقترض والمستأجر حيث يكون من الصعب على البنك إخلاء العقارات من شاغليها وما يترتب على ذلك من مشاكل تؤثر سلبا على قيمة البيع فى حالة العقارات المشغولة بالسكان وقد يحتاج ذلك إلى تعديل تشريعى لقانون الإيجارات بحيث يتوافق مع أحكام القانون الجديد ، وفى تلك الحالات يجب أن يكون التصرف فى الوحدات السكنية بالبيع أو الإيجار بواسطة البناء والعميل معا دون انفراد أى طرف بالقرار حتى لا يترتب على ذلك مخاطر لأحد الأطراف كما يجب أن تكون هناك ضوابط للتامين على العقار فى حالة استخدامه أو شغله بواسطة المقترض أو السكان حتى نهاية فترة السداد بحيث لا يكون أهلاك المبنى محققا لخسائر أو مخاطر للبنك مع ضمان التعهد بالصيانة الدورية للحفاظ على العقار حتى انتهاء السداد أو تسليمه للبنك بحالة جيدة فى حالة تعثر العميل المقترض ومن ثم ضمان تحقيق التوازن والعدالة فى العلاقة بين البنك والمقترضين لأغراض النشاط العقاري.(٣)

(١) أحمد القمري " الرهن العقاري فى الطريق " ، جريدة الأهرام ، ٢٠٠١/٣/٢١ ، ص ٣٤ .  
(٢) جمال فاضل ، " حرق القروض أحدث اتهام للرهن العقاري " مجلة الأهرام الاقتصادية - العدد الأسبوعى رقم ١٦٣٩ فى ٥ يونيو ٢٠٠٠ - - ص ١٦-١٧ .  
(٣) عاطف عبد الله ، " حصّة كبير لتمويل الإسكان الاقتصادى والمتوسط " ، جريدة الأهرام اليومية ، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠ ، ص ١٥ .

## (تاسعا) تطبيق الضوابط الداعمة لنظام الائتمان العقاري:

يرى الخبراء أن يتضمن قانون التمويل العقاري توسيع طرق الإقراض العقاري وعدم الاقتصاد على صورة البيع المقترن برهن رسمي ، فقد تزيد الأطراف التعامل بطرق أكثر اقتصادا ويجب ألا يمانع القانون في ذلك ، ولهذا يمكن إضافة النص التالي الى مشروع القانون: " يجوز للمقرض أن يمنح القرض مقابل نقل ملكية العقار الى المقرض ملكية معلقة على شرط فاسخ أو مقابل بيع مقترن بشرط مانع من التصرف الا بموافقة المقرض أو مقابل أي ضمان قانوني آخر يقبله المقرض و يرجع في أحكام كل طريقة من هذه الطرق الى أحكام القانون المدني التي تنظمها " (١).

كما يرى الخبراء أن يتضمن قانون التمويل العقاري تعديل النص الذي يتحدث عن اعداد الجهة الإدارية لنموذج بالشروط الأساسية للإقراض العقاري فهذا النموذج سيجعل التعامل مجمدا و يقيد حرية الأطراف في اتخاذ الشروط و الأسلوب و الطريقة التي يرونها وإذا كان لابد من الأخذ بهذا النص فيجب النص على ان هذه الشروط الأساسية استرشادية و ليست ملزمة و عند وجود تعارض بينها و بين شروط العقد تطبق أحكام العقد (٢).

ويرى الخبراء أيضا أن يتضمن قانون التمويل العقاري إلغاء النص الذي يعاقب من يباشر نشاط الإقراض العقاري دون ترخيص و ذلك لان المقرض قد يقرض بغير فائدة فيكون ذلك في صالح المقرض و يجب عدم حرمان المقرض من مثل هذا القرض الحسن، أو الاقتراض بشروط أكثر تيسيرا من شروط قانون الإقراض العقاري (٣).

كما يرى الخبراء ان يقرر قانون التمويل العقاري تعجيل الوفاء بالقرض كله يخضع لأحكام المادة ٥٤٤ من القانون المدني الذي يقضي بأنه : " إذا اتفق على الفوائد كان للمدين إذا انقضت ستة شهور على القرض أن يعطى رغبته في إلغاء العقد ورد ما اقترضه على ان يتم الرد في أجل لا يتجاوز ستة أشهر من تاريخ هذا الإعلان ، و في هذه الحالة يلزم المدين بأداء الفوائد المستحقة عن الستة أشهر التالية للإعلان و لا يجوز بوجه من الوجوه إلزامه بأن يؤدي فائدة أو مقابلا من أي نوع بسبب تعجيل الوفاء و لا يجوز الاتفاق على إسقاط حق المقرض في الرد أو الحد منه " (٤).

كما يراد من قانون التمويل العقاري تخفيف الجزاء على المقرض إذا أجر العقار الذي اشتراه الى شخص آخر و عدم إحلال القرض كله فورا بل هو في الحقيقة يؤجر ليستعين بما يأتيه من التأجير على سداد القرض فيجب أن نسمح له بالتأجير كليا أو جزئيا (٥).

من (١) الى (٥) دكتور محيي الدين علم الدين "ماذا نريد في قانون الإقراض العقاري؟" االشارع المعرفي ، الأهرام الاقتصادي، العدد ١٦٥٨ في ١٠/١٦/٢٠٠٠.

والمطلوب أيضا من قانون التمويل العقاري تحديدا أكثر لمهمة الشهر العقاري و هيئة المساحة في صدد عقود القرض و البيع العقاري فالقانون يعطي مهلة أسبوع واحد للبت في طلب قيد الرهن بعد التحقق من صحة حدود العقار و المطلوب هو أن تكون المدة أسبوعا واحدا للبت في طلب قيد الرهن " بما في ذلك الوقت اللازم للتحقق من صحة حدود العقار " و السبب في ذلك ان إطلاق مدة التحقق من الحدود سيؤدي الى أن تتأخر مصلحة المساحة بغير ضوابط تحدد السرعة الواجبة في نشاطها .<sup>(١)</sup>

و من المطلوب أيضا في قانون التمويل العقاري تقييد النص الذي يقول : " تسري أحكام قانون المرافعات المدنية و التجارية فيما لم يرد بشأنه نص " و القيد المطلوب هو إعفاء الرهن العقاري المستحدث من قيود نشر قائمة البيع و فتح باب الاعتراضات عليها و يكفي في ذلك أن يجتمع الأطراف مع الوكيل العقاري و يناقشوا معه شخصيا الشروط التي يتم بها البيع و إذا اختلفوا رجعوا لقاضي التنفيذ بدون مواعيد أو إجراءات و يكون رأيه ملزما لهم.<sup>(٢)</sup>

ومن المطلوب في قانون التمويل العقاري إضافة نص على انه فيما لم يرد عليه نص في هذا القانون تسري أحكام القانون المدني.<sup>(٣)</sup>

#### (القسم الرابع) الضوابط الاستثمارية :

##### (أولا) مساندة بدء عمل صناديق الاستثمار في مجال العقارات والإسكان :

إن سوق الإسكان والعقارات و"البورصة" تنتظر صدور القانون الجديد لإقرار آلية جديدة سيعمل على خلقها وتتمثل في بدء عمل صناديق الاستثمار في مجال العقارات والإسكان، وهي آلية مهمة للغاية لأسواق رأس المال فهذه الصناديق موجودة في أسواق المال المتقدمة ولها دور مهم في بناء وتنشيط السوق إلا أن صناديق استثمار العقارات والإسكان قد يكون مردودها غير كبير وعوائدها أقل إلا أنها في الغالب تكون مستقرة وتلائم شريحة كبيرة من المتعاملين وتناسب اختياراتهم، ويمكن أن توسع الصناديق من نشاطها إلى شراء العقارات ذاتها وهو عامل مهم لتحفيز وتنشيط الطلب في قطاع الإسكان والعقارات.<sup>(٤)</sup>

##### (ثانيا) توفير الضمانات لممولي الاستثمار العقاري :

وفر مشروع قانون التمويل العقاري العديد من الضمانات لحقوق البنوك تجاه المقترض أو المستثمر في النشاط العقاري وذلك بتمكينها من الحصول على الوحدة السكنية في حالة تخلف المدين عن السداد وهو الأمر الذي استحدثه مشروع القانون الجديد ويغفله

١/ (١) الى (٣) دكتور محيي الدين علم الدين "ماذا نريد في قانون الإفراض العقاري؟" الشارع المصرفي، الأهرام الاقتصادي، العدد ١٦٥٨ في ١٦/١٠/٢٠٠٠.  
٢/ (٤) رأفت سليمان، مشروع قانون التمويل العقاري، في دائرة التساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

القانون الحالي حيث كانت الإجراءات الطويلة والعقيدة في القانون الحالي تؤدي إلى امتناع البنوك عن دخول سوق التمويل العقاري تجنباً للدخول في دهاليز القضايا والإجراءات القانونية التي كانت تستغرق في بعض الأحيان مالا ووقتاً طويلاً للحصول على حقوقها تجاه المدنيين، واستحدث القانون نظام التوريق Securitization حيث سيتم هذا النظام في هذا المجال تحت مظلة شرعية قانونية وهذا سيعمل على تحقيق السيولة في السوق لكل من المقترضين والبنوك من خلال قيامها بإقراض المقترضين على آجال طويلة ثم تقوم بإعادة خصم هذه الديون بالأسواق بسعر خصم مناسب، وهكذا تستمر دورة من تداول السندات والتي ستعمل على زيادة حجم السيولة في السوق بشكل كبير، إلا أن هناك ضرورة الأخذ في الاعتبار عدد من العوامل المهمة حتى يؤدي القانون دوره بالشكل الأفضل وأول هذه العوامل هو تخفيض سعر الفائدة على قروض الإسكان وان تكون على آجال طويلة جداً يمكن أن تصل في بعض الأحيان إلى ٤٠ سنة مثلما هو موجود في بعض البلدان إلى جانب وضع شرائح الرسوم وفقاً لطبيعة المسكن أو الوحدات التي ستباع حتى يمكن تمييز شرائح محدودى الدخل هنا عن الشرائح المتوسطة، وتخفيض الرسوم يجب أن تكون له الأولوية حتى لا يتكبل من يأخذ القرض بأموال إضافية أخرى قد تؤثر عليه وتؤثر في السوق التي تنتظر القانون بلهفة كبيرة حتى تستعيد الحيوية من جديد، وإذا كان مشروع قانون التمويل العقاري قد جاء إلى حد ما متوافقاً مع طلب العديد من الذين طالبوا بوجوده إلا أنه يحتاج إلى مؤسسات مساندة له تقوم بدور مهم في تأمين ضمان عدم السداد.<sup>(١)</sup>

#### ثالثاً) حوالة حقوق المقرض بالتوريق لزيادة معدل الدوران الائتماني :

عالج الباب الثالث من مشروع القانون أحكام قيد الرهن العقاري وحوالة الحقوق الناشئة عن القرض محددًا أوضاع وإجراءات قيده بمكتب الشهر العقاري المختص وفقاً لإجراءات ميسرة تتمثل في الاكتفاء بتقديم إتفاق القرض وسند ملكية العقار وفي ضرورة قيام مكتب الشهر العقاري بالبت في طلب قيد الرهن خلال أسبوع من تقديمه (المادتان ١٠، ١١) ، ويتضمن ذات الباب نصوصاً تستحدث نظاماً قانونياً جديداً في مصر وهو ما يعرف بنظام التوريق، حيث يتاح للمقرض أن يقوم بحوالة محفظة من الحقوق الناشئة عن اتفاقات التمويل العقاري إلى جهة مرخص لها بمزاولة نشاط التوريق لكي تقوم هذه الجهة بإصدار أوراق مالية يتم تداولها في سوق رأس المال وتكون تلك الأوراق المالية مضمونة بشكل مباشر بالعقارات المرهونة وفقاً لاتفاقات التمويل العقاري التي تمت حوالة الحقوق الناشئة عنها ، ويتميز هذا النظام بأنه يمكن المقرض الأصلي سواء كان مصرفاً أم شركة تمويل عقارى أم جهة أخرى مرخصاً لها بذلك من إسترداد أمواله عن طريق حوالة حقوقه إلى الغير وبالتالي إستغلال تلك الأموال في المزيد من التمويل بحيث لا يترتب على زيادة حجم التمويل العقاري إستنزاف موارد الجهاز المصرفي ، كما أنه يحول التمويل العقاري من خلال تمويل سوق رأس المال إلى تمويل طويل الأجل فيقدم بذلك للمستثمرين وعاءاً إدارياً جديداً بضمان عقارى سليم.

(١) رافت سليمان، مشروع قانون التمويل العقاري، في دائرة التساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

#### (رابعاً) إنشاء سوق لبيع القروض بإعادة شرائها أو توريقها :

وهذه القروض ينبغي أن تكون لها سوق لبيعها بحيث يكاد ينحصر دور تلك المؤسسات في إنها سبيل للتمويل المؤقت إضافة إلى كونها قناة لتقديم قروض الإسكان للراغبين أينما كانوا وبالنسبة لإعادة بيع قروض الرهن العقاري، فهناك من يرى ضرورة إعادة بيع تلك القروض حتى يتوافر للمؤسسات المعنية موارد مالية يعاد ضخها في سوق الإسكان وهناك ثلاث طرق لإعادة بيع هذه القروض: أولها إنشاء هيئة حكومية تقوم بإعادة شراء تلك القروض من المؤسسات المالية أما عملية تمويل الشراء فتكون من حصيلة سندات تصدرها تلك الهيئة الحكومية مع وضع ضوابط واليات تحد من تعرض تلك الهيئة للخسائر ، أما الطريقة الثانية فهي إنشاء شركة خاصة تدعمها الحكومة وتتولى إعادة شراء تلك القروض ويتم تمويل الشراء من حصيلة بيع الشركة لأسهم عادية ليس لها حق التصويت ويلزم القانون المؤسسات المالية التي تقدم قروضا عقارية أن تشتري حصة من تلك الأسهم في مقابل قيام الشركة بإعادة شراء القروض التي تنشئها تلك المؤسسات كما تصدر الشركة أسهما ممتازة لزيادة الموارد المالية اللازمة وتباع تلك الأسهم لوزارة المالية، فضلا عن إصدار سندات طويلة ومتوسطة الأجل تلتزم الحكومة بشراء حصة منها إذا دعت الحاجة وذلك لأنه إذا لم يتوافر للشركة في الأوقات العصيبة موارد كافية لخدمة السندات لن تستطيع حينئذ أن تصدر سندات جديدة تباع للحكومة وتستخدم حصيلتها في سداد الفوائد واصل السندات التي بيعت للمستثمرين.<sup>(١)</sup>

وهناك طريقة ثالثة وهي التوريق الذي يتم من خلال طرح المؤسسة المالية المقدمة للقروض أوراقا مالية غير تقليدية بضمان محفظة القروض العقارية وتتنوع خصائص تلك الأوراق بما يجعل لها جاذبيتها للكثير من المستثمرين أفرادا ومؤسساتا ، ومن أبرز تلك الأوراق: الأوراق المالية الناقلة للتدفقات النقدية للقروض Mortgage والسندات المصدرة بضمان القروض العقارية بالإضافة إلى إصدار سندات تقليدية بضمان محفظة قروض الرهن العقاري التي تمتلكها المؤسسة وتباع تلك السندات لهيئة حكومية يمكن أن تحقق من ورائها الهيئة بعض المكاسب ، ونجاح التوريق مرهون بوجود ضمانات لقيام المقترض بسداد ما عليه من التزامات ومن ثم فهناك ضرورة لتوفير سبل مضمونة لإعادة بيع القروض وإلا لن يكتب للمشروع النجاح وسوف تتوقف المؤسسات المالية المعنية بعد تقديم أول دفعة من القروض.<sup>(٢)</sup>

وحول كفاية الضمانات لسداد القروض فإن مشروع القانون لم يشر إلى ما يضمن كفاية مصادره للوفاء بالأقساط التي لم يتم سدادها خاصة وإن تأخير استرداد مستحقات المؤسسة المقرضة لا بد وأن ينعكس على الموارد المالية المتاحة لإعادة الإقراض فضلا عن صعوبة توريق القروض ولن يحصل المستثمرون في الأوراق المالية التي تم إيجادها من تلك القروض على مستحقاتهم إذا لم تتمكن الجهة المنشئة للقرض من تحصيل مستحقاتها لدى مشتري العقار.<sup>(٣)</sup>

✓ من (١) إلى (٣) عاطف عبد الله، تخفيض أسعار الفائدة وتخفيف الأعباء على المقترضين، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

## (خامساً) إنشاء شركات متخصصة في التسويق :

ولمساعدة هذا النظام على النجاح يجب أن يتزامن تطبيق النظام مع تأسيس عدة شركات متخصصة في التسويق، وذلك لان كل المستثمرين العقاريين ليست لديهم خبرة التسويق التي تناسب التغيرات المحلية والدولية لطرق العرض والطلب خاصة في ظل نظام العولمة والبحث عن الكيانات المتخصصة في مجالها لذا فتأسيس مثل هذه الشركات التسويقية سوف يدعم بشكل كبير نجاح القانون.<sup>(١)</sup>

وهناك من يوصى بضرورة أن تخضع شركات الإقراض، العقاري المزمع إنشاؤها لرقابة البنك المركزي وليس للإدارة المقترح إنشاؤها بوزارة الاقتصاد، وهناك من يطالب بأن يتضمن القانون الأحكام الموضوعية التي أحال مشروع القانون بشأنها إلى اللاحة التنفيذية وذلك حتى تكون تلك الأحكام واضحة وصريحة أمام طالبى السكن وأمام الجهات المانحة للقروض.<sup>(٢)</sup>

(١) و(٢) إيمان عراقى، قُبل أن يقر مجلس الشعب مشروع قانون التمويل العقاري، الخبراء يطلبون: دعم سعر الفائدة من الحكومة ورجال الأعمال جوهر نجاح المشروع، خضوع شركات الإقراض العقاري لرقابة البنك المركزي، ضرورة لحماية المواطن، جريدة الأهرام الدولي، ٦ مارس ٢٠٠١، ص ١٠.



## قوائم المراجع

### أولاً : قائمة المراجع باللغة العربية

- ١- اتحاد بنوك مصر يؤكد أهمية مشروع قانون التمويل العقاري، وبطالب بتوفير ٩٠%  
من التمويل يحتاجها تنفيذ القانون، جريدة الأخبار اليومية، ١٣ مارس ٢٠٠١، ص ٨.
- ٢- البنك الوطنى للتنمية، صرح كبير فى مسيرة الاقتصاد القومى، جريدة الأخبار اليومية،  
٢٥ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٦.
- ٣- البورصة المصرية ، ملحق متخصص يصدر مع الأهرام الاقتصادى ، العدد ١٧٨ فى ٩  
أكتوبر ٢٠٠٠، ص ١٩، ١٨.
- ٤- أحمد الدسوقي، " يناقش مجلس الشعب اليوم : فض الاشتباك ..فى قانون " المحلات  
التجارية" الأخبار ، ٢٧ مارس ٢٠٠١ ، ص ٥.
- ٥- احمد السيد النجار ، "الازمة فى سوق الصرف .. الاسباب وسبل المواجهة " ، جريدة  
الاهرام اليومية ، ٩ أكتوبر ٢٠٠٠، ص ٢٧.
- ٦- احمد الغمري، لجنة الإسكان تطلب سرعة تقديم قانون التمويل العقاري، جريدة الأهرام  
اليومية، ٢٨ فبراير ٢٠٠١، ص ٢٧.
- ٧- أحمد الغمري " الرهن العقاري فى الطريق " ، جريدة الأهرام اليومية، ٢١/٣/٢٠٠١،  
ص ٣٤.

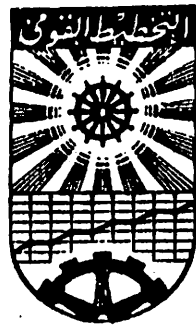
- ٨ - أسامة عبد العزيز ، فى اجتماع المجموعة الوزارية للسكر برئاسة عبيد: "زيادة الكميات المطروحة من السكر اعتباراً من اليوم من ١٥ إلى ٦٢ ألف طن شهرياً ويسعر ١٣٠ قرشاً، توفير احتياجات المقاهى ومصانع الحلوى والمنتجات الغذائية يسعر ١٥٠ قرشاً للكيلو " جريدة الأهرام اليومية ٢٣ أكتوبر ٢٠٠٠، ص ١٤.
- ٩ - أسامة عبد العزيز، "عبيد يجمع برؤساء مؤسسات التمويل العقارى ووزيرى الاقتصاد والإسكان ومحافظ البنك المركزى"، جريدة الأهرام اليومية، ١٢ يناير ٢٠٠١، ص ٦.
- ١٠ - الأهرام الاقتصادي، "سوزان مبارك ومشروعها الجديد: "المسكن للجميع" العدد ١٦٥٤ ، ١٨ سبتمبر ٢٠٠٠، ص ١٤.
- ١١ - إيمان عراقى، "قبل أن يقر مجلس الشعب مشروع قانون التمويل العقارى، الخبراء يطلبون: دعم سعر الفائدة من الحكومة ورجال الأعمال جوهر نجاح المشروع، خضوع شركات الإقراض العقارى لرقابة البنك المركزى ضرورة لحماية المواطن"، جريدة الأهرام الدولى، ٦ مارس ٢٠٠١، ص ١٠.
- ١٢ - جمال فاضل ، "حرق القروض أحدث اتهام للرهن العقارى"، مجلة الأهرام الاقتصادي ، العدد الأسبوعى رقم ١٦٣٩، فى ٥ يونيو ٢٠٠٠ ، ص ص ١٦ - ١٧.
- ١٣ - خليفة ادهم، سهى عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية والمالية والعقارية تترقب صدور مشروع قانون التمويل العقارى بنشط سوق العقارات والقطاع المالى ويحمى الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٧ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.
- ١٤ - خيرى نور الدين، وزير الاقتصاد والمالية فى الحزب الوطنى، إصدار سندات لقانون التمويل العقارى، المناطق الاقتصادية الخاصة تخضع لرقابة جهاز المحاسبات، جريدة الأخبار اليومية، ١٣ مارس ٢٠٠١، ص ٨.

- ١٥- سلوى غنيم، خلال شهرى يناير وفبراير ٢٠٠١، طرح ٢٠٠٠ وحدة سكنية و ٤٠٠  
قطعة ارض فى مصر الجديدة والمقطم والفسطاط والعبور، جريدة الأهرام اليومية، ٣٠  
ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٤.
- ١٦- سليمان فؤاد، سوق العقارات تنهوى، ٥٠% انخفاض للأسعار، شقة للإيجار تعود،  
جريدة الجمهورية اليومية، ٣٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ٤.
- ١٧- سمير محمد علي " البنك الاهلي المصري يحقق أعلى قيمة و أعلى معدل نمو في  
صافي الارباح بين بنوك القطاع العام التجارية في ٢٠٠٠/٦/٣٠ " جريدة الاهرام  
اليومية، ٨ يناير ٢٠٠١، ص ٢٢ .
- ١٨- شهيرة الرفاعي، وزير التعمير لمستثمرى السادات: زمن المضاربة على الأراضي  
انتهى، فكر جديد لإدارة المدن، سوق العقارات يشهد حالة إعادة توازن، دراسة إنشاء  
مترو للمدن الصناعية، الأهرام الاقتصادي العدد ١٦٤٩، ١٤ أغسطس ٢٠٠٠، ص  
١٤.
- ١٩- عادل اللقاني، "قطاع التشييد يدعم تنافسيته بشبكة معلومات اقليمية على  
الانترنت"، الأهرام الاقتصادي، العدد رقم ١٦٥٥، ٢٥ سبتمبر ٢٠٠٠، ص ٧٢.
- ٢٠- عادل اللقاني، "مجلس الشعب يناقش مشروع قانون لخدمة التجارة الالكترونية،  
مساواة التوقيع الالكتروني بالعادي على المستندات على شبكة المعلومات"، جريدة  
الاهرام اليومية، ٣٠ يناير ٢٠٠١، ص ١٤.
- ٢١- عاطف عبد الله، ترحيب كبير فى دوائر الاستثمار والتصدير بتركيز خطاب الرئيس على  
قضايا العمل الاقتصادى، مشروع قانون التمويل العقارى فى دائرة التساؤلات  
والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.
- ٢٢- عبد المعطي أحمد، " الزيادة فى أجرة الأماكن غير السكنية فى ضوء المشروع الجديد "  
الأهرام فى ١٦ مارس ٢٠٠١، ص ١٥.

- ٢٣- عبد المعطي أحمد " اغتياال حق الملكية في مشروع قانون التمويل العقارى "، جريدة الأهرام اليومية، في ١٦ مارس ٢٠٠١، ص ١٥.
- ٢٤- على شيخون، قانون الرهن العقارى " يرىء " من عدم الدستورية، الأهرام الاقتصاى، العدد رقم ١٦٧٧، ٢٦ فبراير ٢٠٠١، ص ٣١.
- ٢٥- عيسى مرشد، فى اجتماع وزارى برئاسة عبىء ، الانتهاء من اعداد قانون التمويل العقارى وعرضه على مجلس الشعب خلال أيام جريدة الأخبار ، ١٢ يناير ٢٠٠١، ص ١.
- ٢٦- ماجدة حسنين، مجلس الوزراء يناقش مشروع قانون التمويل العقارى فى اجتماعه المقبل، شركات مساهمة للتمويل والحبس والغرامة للعمل بدون ترخيص، جريدة الأهرام اليومية، ١٨ فبراير ٢٠٠١، ص ١٤.
- ٢٧- محمد إبراهيم، المدن الجديدة هل يديرها القطاع الخاص؟ الحلقة الثانية : البحث عن اطار تشريعى للإدارة الخاصة للمدن، "خصخصة المدن" تطلب دراسات اقتصادية وإدارة محترفة، التزامات الدولة هل تقوم بها شركات إدارة المدن؟، التطوير هل يغنى عن الخصخصة؟، دراسة اقتصادية أولاً، تصنيف المدن الجديدة، مظلوب إطار تشريعى، نوافق على الخصخصة، تجربة ٦ أكتوبر، النموذج المقترح للمدن السكانية، وللمدن الصناعية، الأهرام الاقتصاى، ص ١٥ - ١٧.
- ٢٨- محى الدين علم الدين، ماذا نريد فى قانون الإقراض العقارى، الأهرام الاقتصاى، العدد الأسبوعى رقم ١٦٥٧، ٩ أكتوبر ٢٠٠٠، ص ٧٤.
- ٢٩- ممتاز القط " الضوابط الأساسية لمنح قروض البنوك ، جريدة الأخبار اليومية ، ٢١ مارس ٢٠٠١ .

٣٠- نهال شكرى، فى اجتماع اللجنة الاقتصادية للحزب الوطنى، مشروع قانون المناطق الاقتصادية الخاصة يهدف الى جذب الاستثمارات الأجنبية وزيادة الصادرات، شيخ الأزهر وافق على مشروع قانون التمويل العقارى والمشروع يتواكب مع الأعراف الدولية والبيئة المصرية، جريدة الأهرام اليومية، ١٣ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.

٣١- نهال شكرى، " مواجهة شاملة لإسكان محدودى الدخل بين الوطنى والبرلمان، جلسات استماع لطرح الآراء لقانون المالك والمستأجر فى العقارات القديمة " ، جريدة الأهرام ٢١ مارس ٢٠٠١، ص ٣٤.



مطبعة معهد التخطيط القومي  
القاهرة