

مذكرة للعرض على معالي السيدة الدكتورة وزيرة التخطيط والتنمية الاقتصادية

الموضوع: منظومة حصر وإدارة الثروة العقارية وإنشاء رقم قومي موحد

الدراسة:

مقدمة

في إطار مواكبة عصر التكنولوجيا والتوجه الاستراتيجي للتحويل الرقمي في الدول، تسعى بعض الدول على تطبيق التعامل رقمياً في كافة مناحي الحياة. ولذا تعمل الحكومات على تعزيز تنمية البنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات وتحسين الخدمات الرقمية في الجهات الحكومية، وذلك لتحسين أداء الوزارات والهيئات الحكومية الأخرى، ورفع جودة الخدمات وكفاءتها من خلال تحسين بيئة العمل، وتوفير الدعم لعملية صناعة القرار وإيجاد حلول للقضايا التي تهم المجتمع.

ترتكز الدول حالياً حول إعداد منظومة حصر وإدارة الثروة العقارية والتي تهدف إلى إنشاء رقم قومي موحد لكل عقار، ويختلف هذا المصطلح من دولة لأخرى على سبيل المثال تستخدم المملكة العربية السعودية مصطلح "نظام العنونة الموحد".

يهدف هذا المشروع إلى ترقيم المباني والمنشآت وتسمية الشوارع وبيوأكب حالة النمو المتسارعة من خلال تبسيط العناوين بالشكل الذي يساهم في تعزيز سهولة الانتقال وتحديد الأماكن في مختلف أنحاء المدينة للمواطنين والمقيمين وتوفير بيانات مكانية دقيقة وأنية

إن تطبيق هذه المنظومة سيساعد على تحسين مؤشر تسجيل الملكية الذي يصدر عن البنك الدولي كل عام في تقرير ممارسة أنشطة الأعمال، ويقوم هذا التقرير بتحليل الأنظمة التي تشجع الكفاءة وتدعم حرية ممارسة الأعمال التجارية، تتناول البيانات التي تم جمعها عن طريق ممارسة أنشطة الأعمال ثلاثة أسئلة حول الحكومة:

أولاً: متى تغير الحكومات الأنظمة بهدف تطوير قطاعها الخاص؟

ثانياً: ما هي خصائص الحكومات الإصلاحية؟

ثالثاً: ما هي آثار تغيير الأنظمة على الجوانب المختلفة في مجال النشاط الاقتصادي أو الاستثماري؟

يقيس هذا المؤشر عدد الإجراءات والوقت والتكلفة المتعلقين بنقل ملكية عقار يتضمن أرض ومستودع معياري مسجل وخال من الخلافات العقارية بعد شرائه. بالإضافة إلى ذلك، وأضاف تقرير ممارسة أنشطة الأعمال مقياس جديد وهو مقياس نوعيّة نظام إدارة الأراضي في كل إقتصاد. يشمل مؤشرونوعيّة نظام إدارة الأراضي أربعة أبعاد هي: موثوقيّة البنية التحتية، وشفافيّة المعلومات، والتغطية الجغرافيّة، وتسوية المنازعات على الأراضي.

بالتالي، مع تطبيق هذه المنظومة، ستحقق الدول تحسين هذا المؤشر.

على ضوء ما سبق نستعرض في هذه الدراسة إلى أهم القوانين واللوائح المصرية التي تتعلق بهذه المنظومة (مرفق) وإلى تجارب بعض الدول التي طبقت هذا النظام للاستدلال بها.

جمهورية مصر العربية

جاري العمل على إعداد منظومة حصر وإدارة الثروة العقارية وتهدف هذه المنظومة إلى حصر وإدارة الثروة العقارية في كل أنحاء مصر، والوصول إلى رقم قومي لكل عقار، لحفظ الملكيات وتقديم الخدمات بسهولة وفي وقت قصير وتقليل المخالفات والتعديات وجذب الاستثمارات العالمية إلى مصر في المجال العقاري وذلك من خلال بناء قاعدة بيانات مكانية دقيقة، متكاملة مع مشروع البنية المعلوماتية للدولة المصرية، في إطار استراتيجية الدولة نحو التحول الرقمي.

تقوم هذه المنظومة على إيجاد قاعدة بيانات موحدة ومركزية لكافة المنشآت، مع تحديد اشتراطات البناء في المحليات والمجتمعات العمرانية، وبيانات الترخيص والمخالفات الخاصة بكل عقار، وكذلك تحديد قيمة الضرائب العقارية الواجب تحصيلها، وبيانات الملكية من خلال الشهر العقاري، وبيان التصرفات التي تمت، بالإضافة إلى التقسيم الإداري لكل جهة ولاية، وبيانات الاستهلاك من المرافق بما في ذلك المياه والكهرباء والغاز.

توتكر هذه المنظومة من خلال ست مراحل: بدأت بدراسة وبناء نظم جمع البيانات ثم بناء القاعدة القومية للثروة العقارية ثم ميكنة المواقع وعلى ذلك توطيد نظم الثروة العقارية ثم إصدار الرقم القومي العقاري وإصدار البطاقات الذكية للعقارات وأخيرا تحديث البيانات.

المملكة العربية السعودية

تم استحداث وتطوير نظام التكويد في المملكة بما يسي "العنونة" حيث اعتمد العنوان الرقمي، والذي تم تطويره من قبل مؤسسة البريد السعودي ليكون هو العنوان الوطني الموحد وأصدر مجلس الوزراء قراره رقم (252) بتاريخ 1434/24/7هـ الموافقة على "ترتيبات تفعيل المواد الخاصة بـ (عناوين الإقامة أو العمل) الواردة في نظام الأحوال المدنية، ونظام السجل التجاري، ونظام الإقامة " وبناءً على القرار السابق لمجلس الوزراء؛ اعتمدت مؤسسة البريد السعودي آليات جديدة لتسجيل العنوان.

مكونات التكويد الوطني:

التكويد الوطني عنوان معياري طورته مؤسسة البريد السعودي لمواكبة الخطة الإستراتيجية نحو التحول إلى التعاملات الإلكترونية الحكومية، وتم ابتكار العنوان الوطني وفق مواصفات معيارية وتقنية مدروسة، وهو يغطي جميع مناطق المملكة. ويتكون العنوان الوطني من ستة أجزاء رئيسة هي: رقم المبنى، واسم الشارع، والحي، والمدينة، والرمز البريدي، والرقم الإضافي، بالإضافة إلى رقم الوحدة كالاتي:

رقم المبنى: هو رقم فريد يمثل مبنى سكني أو تجاري داخل الرمز البريدي. ويتمثل في أربعة أرقام.

اسم الشارع: اسم الشارع الذي يقع عليه المدخل الرئيس للمبنى أو المحل.

الحي: اسم الحي الذي يتواجد المبنى بداخله.

المدينة: اسم المدينة الذي يتواجد بها العنوان.

الرمز البريدي: عبارة عن خمس خانات رقمية، كل خانة لها مدلول مكاني. والرمز البريدي يغطي منطقة جغرافية محددة كجزء من الحي أو أي تجمع سكاني.

الرقم الإضافي: وهو مشابه لرقم المبنى، ويتكون أيضاً من أربعة أرقام.

رقم الوحدة: يتم ترقيم الوحدات داخل المباني بشكل تسلسلي (1، 2، 3، ...). وإذا كان المبنى لا يحتوي على وحدات فإنه لا حاجة لرقم الوحدة، ويتم اعتبار الرقم (1) كرقم الوحدة. وعادةً ما ينطبق ترقيم الوحدات في المجمعات والعمائر السكنية والمكاتب التجارية.. إلخ.

سلطنة عمان

جاري العمل على إعداد مشروع التكويد بما يسمى "نظام العنونة" الموحد والذي يهدف إلى توحيد آلية العنونة في جميع أرجاء السلطنة، وتطوير نظام عنونة يستند إلى أرقى المعايير العالمية وتصميمه بما يتناسب مع الاحتياجات المحلية وقدرة تطبيقه في مختلف المحافظات في السلطنة. ويقدم مشروع نظام العنونة الموحد آلية للوصول لمختلف الأماكن في السلطنة من أجل تطوير الخدمات اللوجستية والسياحية ودعم التعداد الإلكتروني.

يعمل هذا المشروع على دعم التحول الرقمي المكاني عبر تطوير قاعدة بيانات مكانية مركزية للعنونة في السلطنة وتوفير عناوين لجميع المباني والمنشآت مع العمل على تكامل قاعدة البيانات المركزية للعنونة مع التطبيقات الحكومية المختلفة والتي تتطلب توفير عناوين الأفراد او المنشآت.

ويندرج هذا المشروع في إطار الأهداف الإستراتيجية المتمثلة بتطوير بنية أساسية آمنة ومتكاملة تمكن من الحصول على البيانات وتبادلها لتحقيق التكامل والتنسيق بين الجهات المختلفة إلى جانب أنه يُعد خطوة متقدمة لإيجاد بيئة استثمارية متطورة بفضل توفر معلومات الملاحه الجغرافية والتي سيوفرها النظام كما أن له دوراً كبيراً في عمليات إنقاذ الأرواح والممتلكات عبر سهولة وصول الجهات المختصة وأيضاً خدمات اللوجستيات وعملية التخطيط وإيصال الخدمات والأمور القانونية.

دولة الإمارات العربية المتحدة

صدر مرسوم اتحادي رقم (5) لسنة 2019 بشأن إنشاء المركز الاتحادي للمعلومات الجغرافية ووفقاً لهذا المرسوم فإن المركز الاتحادي للمعلومات الجغرافية يتمتع بالشخصية الاعتبارية؛ ويتبع مجلس الوزراء ويهدف إلى تنسيق الجهود والإجراءات والسياسات المتعلقة بالمعلومات الجغرافية مع كافة الجهات المعنية، والعمل على توحيد المقاييس والمعايير والمواصفات والإجراءات في الدولة بما يخدم متطلبات هذه الجهات ودعم عملية اتخاذ القرار، كما يسهم المركز في تحقيق رؤية الإمارات 2021 من خلال المحور الخاص ببناء بيئة مستدامة وبنية رقمية تحتية متكاملة للبيانات المكانية، بالإضافة إلى محاور الاقتصاد التنافسي المعرفي المبني على الابتكار. وجاري العمل على إعداد نظام لتوحيد العنونة والإرشاد المكاني بالدولة.

إمارة أبوظبي

قرار المجلس التنفيذي رقم 14 لسنة 2011 بشأن نظام العنونة في إمارة أبوظبي.

نصت المادة (2) من هذا القرار على أن يضاف إلى الاختصاصات الممنوحة للدائرة بموجب المادة (2) من القانون رقم (9) لسنة 2007 المشار إليه الاختصاصات الآتية:

- اقتراح الإطار التشغيلي لتعريف الأدوار والمسؤوليات المناطة بالجهات المعنية في نظام العنونة بالإضافة إلى السياسات والمواصفات والآليات المتعلقة به ورفعها إلى المجلس التنفيذي للاعتماد.
- تطوير وإدارة نظام الكتروني لبيانات نظام العنونة، وضمان التنسيق بين كافة الجهات الحكومية للقيام بعملها وتوحيد بيانات العنونة وتحديثها وتعميمها على الكافة.

الجدير بالذكر أنه جاري العمل على تنفيذ مشروع نظام العنونة والإرشاد المكاني الموحد ويشير إلى أن النظام يؤسس لأول منصة عناوين موحدة وشاملة في كل من أبوظبي والعين والغربية، عبر تحديثه وتوحيده معايير تسمية الأماكن والمواقع، وهو مصمم لتوفير منظومة عنونة متكاملة، تسهل التنقل وتحديد المواقع ضمن الإمارة، وتساهم في إرساء ركائز التنمية المستدامة المطلوبة لتحقيق استراتيجية 2021 الوطنية ورؤية أبوظبي 2030.

الاتحاد الروسي

القانون الاتحادي للاتحاد الروسي المؤرخ 13 يوليو 2015 رقم FZ 218-بشأن تسجيل الدولة للعقار (المعدل في 08-12-2020). يتعلق هذا القانون بالسجل العيني لا التكويد بينما اشارت مادة 8 منه إلى التكويد وعمل رقم موحد للعقارات حيث ينشئ القانون نظامًا موحدًا للجرد والتسجيل، يجمع بين التسجيل المساحي للممتلكات غير المنقولة وتسجيل الدولة للحقوق في الممتلكات غير المنقولة، وينص على الجمع بين برنامج القرائية وشبكة GKN في سجل الدولة الموحد للممتلكات غير المنقولة (EGRN).

جمهورية أرمينيا

قانون جمهورية أرمينيا "بشأن تسجيل الدولة لحقوق الملكية" 30-04-1999 المعدل في 2016 يتعلق هذا القانون بالسجل العيني لا التكويد بينما أشار إلى تنفيذ تسجيل الولاية للعقار من خلال نظام تسجيل عقاري موحد للدولة، والذي يجب أن يكون هيئة إدارة عامة وطنية مرخصة من قبل الحكومة وفروعها الإقليمية لغرض تسجيل الدولة، ويجب تقسيم الأراضي الوطنية إلى مناطق مساحية، يتم تعيين رمز السجل العقاري لكل منها. يجب أن يتم تخصيص رموز السجل العقاري الفردية للمباني والمنشآت المرتبطة برمز السجل المساحي للقطعة المقابلة. يعمل نظام الكود الموحد للوحدات العقارية في جميع أنحاء الدولة.

مرفق: القوانين واللوائح ذات الصلة

قانون رقم 114 لسنة 1946 بشأن تنظيم الشهر العقاري
مرسوم بقانون رقم 2 لسنة 1946 بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري
قانون رقم 68 لسنة 1947 بشأن التوثيق
مرسوم رقم 1 لسنة 1947 باللائحة التنفيذية لقانون التوثيق رقم 68 لسنة 1947
قانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسم التوثيق والشهر
قانون رقم 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني
قرار وزير العدل رقم 825 لسنة 1975 باللائحة التنفيذية لقانون نظام السجل العيني
قانون 43 لسنة 1979 بشأن نظام الحكم المحلي
قرار رئيس الوزراء رقم 707 لسنة 1979 بشأن إصدار اللائحة التنفيذية لقانون الحكم المحلي
قانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة
قانون رقم 143 لسنة 1981 في شأن الأراضي الصحراوية
قرار وزير التعمير رقم 198 لسنة 1982/إصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 143 لسنة 1981 في شأن الأراضي الصحراوية
قرار رئيس الجمهورية رقم 531 لسنة 1981 بشأن قواعد التصرف في الأراضي والعقارات التي تخليها القوات المسلحة
قانون رقم 7 لسنة 1991 في شأن بعض الأحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة
قانون رقم 230 لسنة 1996 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء
قرار رئيس الجمهورية رقم 152 لسنة 2001 بشأن تحديد المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية من الأراضي الصحراوية والقواعد الخاصة بها
قرار رئيس الجمهورية رقم 153 لسنة 2001 بإنشاء المركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة ويتبع رئيس مجلس الوزراء
قرار رئيس الجمهورية رقم 154 لسنة 2001 بشأن تحديد استخدامات أراضي الدولة حتى عام 2017
قانون رقم 91 لسنة 2005 بإصدار قانون الضريبة على الدخل
قرار وزير المالية رقم 991 لسنة 2005 بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم 91 لسنة 2005
قانون رقم 119 لسنة 2008 بشأن البناء الموحد
قرار وزير الإسكان والمرافق رقم 144 لسنة 2009 بشأن اللائحة التنفيذية بشأن قانون البناء الموحد

قانون 196 لسنة 2008 بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية (العقارية)
قرار وزير المالية رقم 493 لسنة 2009 بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم 196 لسنة 2008
قانون رقم 14 لسنة 2012 بشأن التنمية المتكاملة في شبه جزيرة سيناء
قرار رئيس الوزراء رقم 959 لسنة 2012 بإصدار اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم 14 لسنة 2012
قرار رئيس الجمهورية رقم 233 لسنة 2016 بشأن تخصيص أراض صحرافية لوزارة الدفاع واعتبارها من المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية
قرار رئيس الجمهورية رقم 501 لسنة 2017 بإنشاء مجلس أعلى للمجتمع الرقمي برئاسة السيد رئيس مجلس الوزراء
قرار رئيس الجمهورية رقم 89 لسنة 2017 بإنشاء المجلس القومي للمدفعات " برئاسة رئيس الجمهورية
قانون رقم 27 لسنة 2018 في شأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة
قرار وزير العدل رقم 8547 لسنة 2018 باللائحة التنفيذية للقانون رقم 27 لسنة 2018 في شأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقاري
قرار رئيس الجمهورية رقم 62 لسنة 2018 بشأن خريطة تنمية أراضي جمهورية مصر العربية
قانون رقم 17 لسنة 2019 في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها
قرار رئيس الوزراء 1631 لسنة 2019 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 17 لسنة 2019 بشأن التصالح
قانون رقم 151 لسنة ٢٠٢٠ بإصدار قانون حماية البيانات الشخصية