

تيسيراً على المواطنين للحصول على وحدات سكنية:

**إنشاء سجل إلكتروني جديد لإشهار اتفاقات التمويل العقاري**

**د. عمران: التعديلات المقترحة على قانون التمويل العقاري توازن بين حقوق المستثمرين وجودة ضمانات للجهات التي تمنح التمويل العقاري**

وافق مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على مشروع لتعديل بعض أحكام قانون التمويل العقاري الصادر بموجب القانون رقم (148) لسنة 2001 -منذ حوالي عشرين عاماً- والذي كان له أثر إيجابي في تيسير الحصول على الوحدات السكنية للمواطنين، إلا أن التطبيق العملي لهذا القانون قد كشف عن وجود بعض أوجه القصور والمعوقات التي حالت دون تحقيق النتائج المرجوة منه و يتعلق جزء كبير منها بالإشكاليات التي تواجه عملية التسجيل والرهن العقاري للوحدات المملوكة بنظام التمويل العقاري.

وأوضح الدكتور محمد عمران-رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية أنه من أجل العمل على دفع التنمية العمرانية وتحقيق برنامج الحكومة في التيسير على المواطنين لتملك العقارات السكنية على نحو ما ألزم به الدستور المصري في كفالة الحق في السكن الملائم بما يحفظ الكرامة الإنسانية ويحقق العدالة الاجتماعية والصالح العام، واستجابة لتوجيهات السيد رئيس الجمهورية بضرورة دعم كافة شرائح المواطنين للحصول على سكن ملائم وإطلاق المبادرة الرئاسية الجديدة للتمويل العقاري، فقد ارتأت الهيئة إجراء تعديلات على بعض أحكام قانون التمويل العقاري سعياً لتقديم حلول عملية تُحفز جهات التمويل العقاري لضخ المزيد من التمويل بما يسهل على المواطنين الحصول على الوحدات السكنية.

وقد تم إعداد التعديلات المشار إليها أخذًا بعين الاعتبار الاقتراح الوارد لهيئة الرقابة المالية من صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري في هذا الشأن والذي تم مناقشته باللجنة الاستشارية لنشاط التمويل العقاري، بعد أخذ وجهة نظر القطاع المصرفي في التعديلات المقترحة.

وقال د. عمران أن مشروع التعديلات المقترحة على قانون التمويل العقاري قد استحدث إنشاء سجل إلكتروني جديد يسمح لجهات التمويل العقاري بإشهار اتفاقات التمويل المبرمة بينها وبين المستثمرين بهذا السجل لمدة محددة حتى إتمام إجراءات شهر اتفاق التمويل وقيد الضمان العقاري بالشهر العقاري [١] ، مع منح الإشهار بالسجل بعض المميزات التي تستهدف حماية حقوق جهات التمويل في الفترة التي لم يقيدها العقار الضامن بالشهر العقاري بعد، والتي يأتي على رأسها جعل اتفاق التمويل المشهير بهذا السجل نافذاً في مواجهة الغير بمجرد إشهاره به، ومنحه قوة السند التنفيذي.

وتتابع رئيس الهيئة أن مشروع التعديلات المقترحة قد تضمن بعض الأحكام التفصيلية المنظمة لآلية عمل هذا السجل الإلكتروني ويأتي في صدارتها إمكانية الحصول على صور معتمدة من البيانات المشهرة في السجل مع اعتبار هذه البيانات المتعلقة بوقت الإشهار وتاريخه المصدق عليها من السجل لها حجية المحررات الرسمية في الإثبات، كما نظم المشروع الحالات العملية التي تتنازل فيها جهات التمويل عن حقوقها تجاه عملائها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري وذلك حال إشهار تلك الجهات المتنازلة لاتفاق التمويل المبرم بينها وبين عملائها بالسجل، إذ تم النص على أنه في حالة رغبة الممول في التنازل عن الإشهار المقرر لصالحه بالسجل لصالح إحدى الجهات الأخرى المرخص لها

بمزاولة نشاط التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري، فيجب إشهار هذا التنازل بالسجل حتى يكون نافذاً في مواجهة الغير، مع وجوب إخبار المستثمر به وفقاً للطريقة المحددة باتفاق التمويل حتى يكون نافذاً في مواجهته.

وأضاف د .عمران أن المشروع قد تضمن بعض التعديلات لمعالجة ما كشف عنه التطبيق العملي لأحكام قانون التمويل العقاري-ال الصادر بموجب القانون رقم (148) لسنة 2001-في السنوات الماضية بالحرص على وجود ضمانات للجهات التي تمنح التمويل العقاري، حيث استحدث المشروع حكم جديد بالقانون يجيز مد حق الانقاض لورثة من حصل على تمويل لشراء حق الانقاض بالعقارات من إحدى الجهات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وذلك حال موافقتهم على ذلك والاستمرار في العقد مع شركة التمويل العقاري والحلول محل مورثهم، كما استحدث المشروع حكم جديد للمادة (13) تتيح لجهات التمويل العقاري في الحالات التي لم يُشهر فيها اتفاق التمويل بالسجل الإلكتروني وكذلك في حالات عقود التمويل العقاري التي تستخدم صيغة الإجارة والمشاركة والمراقبة، في استصدار حكماً بفسخ اتفاق التمويل واسترداد العين محل الاتفاق حال إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية على أن تحدد القيمة السوقية للعقار بواسطة أحد خبراء التقييم العقاري المقيدين لدى الهيئة، وببيع العقار بقيمته السوقية التي حددها خبير التقييم العقاري، على أن يتم تقسيم حصيلة البيع بحصول الممول على كامل رصيد المديونية في تاريخ الفسخ بالإضافة إلى غرامات التأخير وكافة المصاريفات والتكاليف التي تکبدتها حتى تاريخ البيع، ورد المبلغ المتبقى من حصيلة البيع بالكامل إلى المستثمر.

كما عدل المشروع في حكم المادة (7) من قانون التمويل العقاري-والتي تجيز للمستثمرين التصرف في العقار الضامن بعد موافقة جهات التمويل على ذلك-. ونص مشروع التعديلات في تلك المادة على حظر التصرف في العقارات الضامنة من قبل المستثمرين سواء باليبيع أو الهبة أو التأجير أو بغيرها من التصرفات دون الحصول على موافقة من الممول، ورتب البطلان على أي اتفاق أو تصرف يتم بالمخالفة لذلك، نظراً لخطورة مثل هذه التصرفات لتعلقها بحقوق مالية مستحقة لجهات التمويل وسداً لأي خلافات قد تتشعب بين جهات التمويل العقاري والمستثمرين بشأن مدى صدور إجازة لهذه التصرفات من عدمه

الجدير بالذكر أن أداء نشاط التمويل العقاري في السوق المصري شهد ارتفاع حجم التمويل المنوح من شركات التمويل العقاري ليصل إلى 3.4 مليار جنيه في عام 2020 مقارنة بـ 1.5 مليار جنيه في عام 2017، على نحو ساعد بشكل كبير في تيسير الحصول على الوحدات السكنية للمواطنين.