

سلسلة حصون الاستثمار العقاري

المقال الأول

"ثورة الالتزام وشرعية التمويل تفكيك رادارات "وافي" وضوابط الإسكان بين الرياض والقاهرة"

لم يعد التطوير العقاري في منطقة الشرق الأوسط مجرد نشاط إنشائي تقليدي، بل تحول إلى صناعة سيادية مليارية تقود قاطرات النمو الاقتصادي، ومع التوسع الهائل الذي تشهده المشاريع العملاقة في المملكة العربية السعودية وجمهورية مصر العربية، استحدثت المشرع في كلا البلدين حزمة من البيئات التنظيمية الصارمة، فلم يعد البيع على الخارطة خياراً تسويقياً مفتوحاً، بل أضحت قناة تمويلية خاضعة لرقابة تشريعية مشددة لا تحتل الارتجال.

إن المطور العقاري الذكي وصناديق الاستثمار الدولية لا ينظرون إلى القوانين الجديدة كقيود، بل كـ "حصون أمان"، شريطة امتلاك المعرفة التشريعية (Know-How) لتطويع هذه الأنظمة وحماية التدفقات النقدية من مخاطر التعثر القانوني والإداري.

ومن منطلق الالتزام المهني والقانوني لمكتب آيه إي للمحاماة والاستشارات القانونية، والذي يستوجب تفتيت هذه التحديات وتحويلها إلى فرص مستدامة، نضع بين أيدي الكيانات الاقتصادية للمطورين العقاريين أهم الركائز الإستراتيجية والآليات التنفيذية لحماية أصولهم ورأسمالهم، ليس بهدف تجاوز النصوص القانونية الصارمة، وإنما نهدف بذلك إلى تمكين قطاع الأعمال من بناء مصداق قانونية مرنة وإيجاد حلول حوائية مقننة ومبتكرة تضمن تدفق الرساميل بأمان، وتدعم نمو وتوسع أعمالكم وسط مشهد استثماري وتشريعي متسارع التغير.

أولاً: رادارات نظام "وافي" السعودي، معايير الأهلية والمشروعية:

في البيئة الاستثمارية السعودية، يخضع البيع والتأجير على الخارطة لمظلة تشريعية صارمة تشرف عليها الهيئة العامة للعقار بموجب مرسوم ملكي حاسم صادر برقم (م/٤٤ لسنة ١٤٤٥هـ)، وبموجب هذا النظام، لا يسمح بأي إعلان، أو تسويق، أو عرض للوحدات قبل نيل ترخيص وافي للمشروع بشكل مسبق.

تكمن المعضلة المعقدة للمطورين في معايير التأهيل وسجل قيد المطورين، حيث يلزم النظام المطور باستيفاء شروط بالغة الدقة تنحصر في الآتي:

- الملاءة الائتمانية والمالية الخاضعة للتدقيق القانوني والتقرير الائتماني المعتمد.
- تقديم صك ملكية ساري المفعول أو ما يقوم مقامه من اتفاقيات استثمارية مع ملاك الأراضي مصاغة بشكل تعاقدى دقيق.
- تقييد تسويق المشروع الخارجي أو الداخلي بنسب مالية محددة، مثل عدم استلام أكثر من (٥%) كعربون قبل الترخيص.

إن مخالفة هذه الضوابط لا تعني فقط تعطل المشروع، بل قد تقع الشركات تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بالمادة (٢٤) من المرسوم الملكي (م/٤٤) والتي تصل إلى السجن لمدة تصل إلى ٥ سنوات والغرامة بملايين الريالات، والمادة (٢٥) من ذات المرسوم والتي تقضي بشطب المطور العقاري من سجل قيد المطورين لدى الجهة المختصة.

ثانياً: الضوابط المصرية المستحدثة، شرعية الإعلان وهندسة المراحل:

على الجانب الآخر، وفي ضوء الطفرة العمرانية الكبرى في مصر (من العاصمة الإدارية الجديدة إلى رأس الحكمة والساحل الشمالي)، وضعت الحكومة المصرية عبر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ م)، والتوجيهات التشريعية الحديثة لوزارة الإسكان قواعد غير مسبقة لتنظيم السوق.

لم يعد مسموحاً للمطور طرح أي مرحلة للبيع بناءً على "رسومات هندسية" فقط، حيث تفرض الضوابط شروطاً قاطعة تتضمن:

- حظر الإعلان أو البيع بأي وسيلة قبل صدور القرار الوزاري باعتماد المخطط العام، والقرار التفصيلي للمرحلة المراد طرحها.
- عدم جواز طرح مرحلة جديدة إلا بعد إثبات الالتزام التام بالبرنامج الزمني المعتمد للمراحل السابقة.
- التزام المطور بإيداع مبلغ مالي تحوطي يتناسب مع مساحة المرحلة كضمان للجدية.

ثالثاً: التقاطعات التشريعية، وكيفية حماية أصول المطورين؟

تتلاقى فلسفة المشرع في الرياض والقاهرة عند نقطة جوهرية ألا وهي "تحويل أموال المشتريين من تدفقات نقدية حرة للمطور إلى أموال مخصصة حصراً لتنفيذ المشروع"، وليس الهدف من ذلك هو تضيق هوامش الربح على المطورين العقاريين، وإنما يهدف في الأساس إلى حقن وانتعاش الاقتصاد المحلي، ليعود بالنفع على كافة طبقات المجتمع.

وهنا تظهر الحاجة إلى "الهندسة القانونية الوقائية" لمكاتب المحاماة المحلية والدولية، حيث تتداخل الصياغات التعاقدية لعقود البيع على الخارطة مع الالتزامات التنظيمية الحكومية.

إن النزاع العقاري المعقد لا يبدأ في ساحات المحاكم أو مراكز التحكيم، بل يبدأ من "ثغرة في صياغة طلب الترخيص"، أو سوء تقدير للالتزامات الزمنية المودعة لدى جهات الولاية، أو صياغة قاصرة لبنود "القوة القاهرة" التي قد تعفي المطور من غرامات التأخير وأجرة المثل.

رؤية استراتيجة من شركائنا:

في مكتب آيه إي للمحاماة والاستشارات القانونية، ومن خلال واقع وجودنا القانوني المباشر ومعرفتنا المتينة بالتشريعات واللوائح المعمول بها في مصر ودول مجلس التعاون الخليجي، لا نتعامل مع البيع على الخارطة كإجراء إداري، إنما نقوم بهندسة الأمان التشريعي لشركائنا من المطورين العقاريين وصناديق الاستثمار عبر:

- تصميم الهياكل التعاقدية التي توائم متمطلبات برنامج "وافي" السعودي والقرارات الوزارية المصرية بمرونة تامة.

• صياغة تسويات ذكية وأسانيد تشريعية قوية للدفاع عن المطورين في حال حدوث اهتزاز في سلاسل الإمداد بما يضمن تمديد المهل القانونية دون تسييل الضمانات.

• إدارة العلاقة القانونية بين المطور الرئيسي والمطور الفرعي وجهات الولاية لضمان انسيابية التراخيص.

إن الاستثمار العقاري الإقليمي المعقد يحتاج إلى شريك قانوني محترف ومطلع على كافة تحديثات التشريعات والقوانين واللوائح الحاكمة والمنظمة لعمل المطورين العقاريين محلياً وإقليمياً، ويمتلك الرؤية الصائبة ليصنع الحلول الوقائية قبل نشوب النزاع.

في "المقال القادم من هذه السلسلة"، ننتقل من حوكمة التراخيص والقرارات الوزارية إلى عمق الحماية المالية للتدفقات النقدية، حيث نستعرض "الأسانيد التشريعية لحماية حسابات الضمان من الحجز والتعثر بين الرياض والقاهرة".

مكتب آيه إي للمحاماة والاستشارات القانونية
AE Law Firm for Advocates & Legal
Consultants

✉ info@aeattorneys.com

🌐 <https://aeattorneys.com>

AE
ATTORNEYS