

قرار مجلس الوزراء

رقم ١٨ لسنة ٢٠١٧

بشأن الأحكام المنفذة للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠١٧

بشأن بعض قواعد وإجراءات التصرف فى أملاك الدولة الخاصة

مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى القانون المدنى الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ ؛

وعلى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة

ملكية خاصة والتصرف فيها ؛

وعلى قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ ؛

وعلى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بشأن تعيين حد أقصى للملكية الأسرة والفرد

فى الأراضى الزراعية وما فى حكمها ؛

وعلى القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٣ بشأن الموازنة العامة للدولة ؛

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ؛

وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية ؛

وعلى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ فى شأن بعض الأحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة ؛

وعلى قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ بشأن التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء ؛

وعلى القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠١٧ بشأن بعض قواعد وإجراءات التصرف

فى أملاك الدولة الخاصة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢١٢٦ لسنة ١٩٧١ بإنشاء الهيئة العامة للخدمات الحكومية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ١٩٧٥ فى شأن الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٨٢٧ لسنة ١٩٧٥ فى شأن إعادة تنظيم الهيئة المصرية العامة للمساحة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٤ لسنة ١٩٩١ بتنظيم الهيئة العامة للتنمية السياحية ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٥٣ لسنة ٢٠٠١ بإنشاء المركز الوطنى لتخطيط استخدامات أراضى الدولة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٥ بإنشاء الهيئة العامة للتنمية الصناعية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٧٦ لسنة ٢٠١٧ بتحديد القائم بأعمال رئيس مجلس الوزراء ؛

وبناءً على ما عرضه وزير المالية ؛

وبعد موافقة مجلس الوزراء ؛

وبناءً على ما ارتآه مجلس الدولة ؛

قرر:

(المادة الاولى)

مع عدم الإخلال بأحكام قانون البناء المشار إليه ، يكون التصرف فى الأراضى بالبيع أو الإيجار المنتهى بالتملك أو الترخيص بالانتفاع لواقعى اليد الذين قاموا بالبناء عليها قبل تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠١٧ المشار إليه .

وفى جميع الأحوال يجب أن يكون البناء مُستقرًا بحيزه ثابتًا فيه وقائمًا حتى تاريخ

العمل بالقانون المذكور .

(المادة الثانية)

مع عدم الإخلال بأحكام القانونين رقمى ٥٠ لسنة ١٩٦٩ و ١٤٣ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما وغيرهما من القوانين المنظمة للحد الأقصى لملكية الأراضى ، يكون التصرف فى الأراضى المستصلحة أو المستزرعة ، قبل العمل بأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠١٧ المشار إليه ، بذات طرق التصرف المشار إليها بالمادة الأولى من هذا القرار ، على أن يتوافر للأرض مصدر للرى .

(المادة الثالثة)

لا تسرى أحكام هذا القرار على الأراضى الفضاء المحاطة بأسوار أو تلك التى تتعارض مع مقتضيات الدفاع أو الأمن القومى أو الطيران المدنى ، وبصفة عامة أى وضع يد لا يستند لمظهر جدى وحقيقى .

(المادة الرابعة)

يكون التصرف المشار إليه بالمادتين الأولى والثانية من هذا القرار بطريق الاتفاق المباشر ، بناءً على طلب يقدم من واضع اليد إلى الجهة الإدارية المختصة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشر هذا القرار .

ويتضمن الطلب اسم واضع اليد ، ورقمه القومى ، ومحل إقامته ، ومحله المختار ، وموقع العقار المطلوب التعامل عليه ، ومساحته ، وأسلوب التصرف المطلوب . ويرفق بالطلب إيصال سداد رسم الفحص المنصوص عليه بالمادة السادسة من هذا القرار ، وكافة الأوراق التى يراها لازمة لتأكيد وضع يده قبل العمل بأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠١٧ المشار إليه .

(المادة الخامسة)

يصدر الوزير أو المحافظ أو رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة أو رئيس الجهاز بحسب الأحوال قراراً بتشكيل لجنة أو أكثر برئاسة أحد شاغلى الوظائف القيادية بالجهة الإدارية صاحبة الشأن لا يقل مستواه الوظيفى عن مدير عام ، وعضوية عناصر فنية ومالية وقانونية

من ذوى الخبرة والكفاءة لا يقل مستواهم الوظيفى عن مدير عام أو ما يعادله ،
من بينهم ممثلين عن كل من (وزارة الموارد المائية والرى - الهيئة العامة للخدمات الحكومية -
الهيئة المصرية العامة للمساحة - مصلحة الضرائب العقارية) ، بالإضافة إلى عضو إدارة
الفتوى المختصة أو مفوض المحافظة بحسب الأحوال .

وللجنة الاستعانة بمن تراه لازماً لمعاونتها فى المهام الموكولة إليها .

وتختص اللجنة بمباشرة إجراءات التصرف طبقاً لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠١٧

المشار إليه ، ولها على الأخص فى سبيل مباشرة اختصاصها ما يأتى :

أولاً - فحص الأوراق والمستندات المقدمة من واضعى اليد ، ولها أن تستوفى
من مقدمى الطلبات أو من الجهات المختصة ما تراه لازماً من بيانات ومستندات للتحقق
من توافر الشروط المنصوص عليها بهذا القرار ، فإذا تبين للجنة استيفاء الطلب ظاهرياً
للشروط المنصوص عليها بالقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠١٧ المشار إليه وهذا القرار ،
فلها أن تخطر مقدم الطلب على عنوانه المدون ببطاقة الرقم القومى المرفق صورة منها
بالطلب أو على عنوانه المحدد بالطلب بضرورة سداد رسم المعاينة المنصوص عليه
بالمادة السادسة من هذا القرار خلال شهر من تاريخ الإخطار .

ثانياً - معاينة العقار على الطبيعة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ سداد رسم المعاينة
للتحقق من مظاهر وضع اليد وتوافر الاشتراطات التى يتطلبها القرار ، وتحرير محضر المعاينة
وكروكى بموقع العقار وتفصيله الهندسية ومساحته وحدوده .

ثالثاً - تحديد مقابل التصرف ، وبمراعاة ما يأتى :

- ١ - طبيعة العقار ونوع النشاط والعائد منه - إن وجد - .
- ٢ - سعر المتر أو الفدان وقت التصرف بناءً على سعر المثل بالمنطقة .
- ٣ - موقع العقار ومدى اتصاله بالمرافق العامة .
- ٤ - وغير ذلك من عناصر مؤثرة فى تقدير المقابل (درجة التميز - موقع الأرض
داخل / خارج الزمام - مدى توافر المرافق والبنية الأساسية لها إلخ) .

رابعاً - اعتماد تقرير شهرى من مركز تحليل الصور الفضائية وتحديد المتغيرات المكانية بوزارة التخطيط والإصلاح الإدارى بالتنسيق مع إدارة المساحة العسكرية لاعتماد وجود العقار قبل صدور القانون والفترة الزمنية المستحقة لمقابل الانتفاع .

خامساً - تحديد مقابل الانتفاع عن فترة وضع اليد وحتى تاريخ تقديم الطلب وفقاً لأحكام هذا القرار .

سادساً - استيفاء موافقة وزارة الدفاع على التعامل والتصرف وفق الشروط والقواعد التى تتطلبها شئون الدفاع عن الدولة .

ولا يترتب على تقديم الطلب المشار إليه وغيره من الإجراءات التمهيدية أى حقوق قانونية لوضع اليد أو ترتيب التزام على جهة الولاية بالتصرف إليه .

وتُعد اللجنة محضراً بنتائج أعمالها تبين فيه قرارها وأسبابه بالنسبة لقبول أو رفض الطلب المقدم إليها وترفعه إلى الوزير أو المحافظ أو رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة أو رئيس الجهاز بحسب الأحوال لاعتماده .

وتخطر اللجنة ذوى الشأن بقرار قبول أو رفض الطلب ، بعد اعتماده ، بموجب كتاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان المدون بالطلب أو على عنوانه الثابت ببطاقة الرقم القومى المرفق صورته بطلب تقنين وضع اليد .

ولذوى الشأن التظلم منه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار إلى اللجنة ذاتها ، والتى تفصل فيه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه .

(المادة السادسة)

يكون رسم الفحص المسدد عند تقديم الطلب المنصوص عليه بالمادة الرابعة من هذا القرار

وفقاً للفتاى الآتية :

٣٠٠٠ جنيه للأراضى الزراعية أو الصحراوية المستصلحة أو المستزرعة

التي لا تزيد مساحتها عن عشرة أفدنة .

٤٠٠٠ جنيه للأراضى الزراعية أو الصحراوية المستصلحة أو المستزرعة التى تزيد مساحتها عن عشرة أفدنة حتى مائة فدان .

٥٠٠٠ جنيه للأراضى الزراعية أو الصحراوية المستصلحة أو المستزرعة التى تزيد مساحتها عن مائة فدان حتى ألف فدان .

٧٠٠٠ جنيه للأراضى الزراعية أو الصحراوية المستصلحة أو المستزرعة التى تزيد مساحتها عن ألف فدان حتى ثلاثين ألف فدان .

١٠٠٠٠ جنيه للأراضى الزراعية أو الصحراوية المستصلحة أو المستزرعة التى تزيد مساحتها عن ثلاثين ألف فدان حتى خمسين ألف فدان .

١٥٠٠٠ جنيه للأراضى الزراعية أو الصحراوية المستصلحة أو المستزرعة التى تزيد مساحتها عن خمسين ألف فدان .

٣٠٠٠٠ جنيه عن كل فدان من الأراضى الزراعية الداخلة فى كردونات المبانى ، على أن يتم حساب قيمة الرسم بقسمة فئته على ٢٤ ومراعاة الحد الأدنى للرسم وقدره ١٠٠٠٠ جنيه .

١٠٠٠٠ جنيه للأراضى المقام عليها بناء خارج كردون القرى سواء فى زمامها أو بداخل زمام عزبة أو كفر أو بصورة عشوائية .

٥٠٠٠ جنيه للأراضى المقام عليها بناء داخل كردون القرى .

١٠٠٠٠ جنيه للأراضى المقام عليها بناء داخل كردون المدن .

٢٠٠٠٠ جنيه للأراضى المقام عليها بناء داخل عواصم المحافظات .

ويكون رسم معاينة العقار على الطبيعة المنصوص عليها بالمادة الخامسة من هذا القرار

على النحو الآتى :

١٠٠٠٠ جنيه للأراضى الزراعية أو الصحراوية المستصلحة أو المستزرعة بحد أقصى عشرة أفدنة .

١٠٠٠ جنيه عن كل فدان من الأراضى الزراعية أو الصحراوية المستصلحة أو المستزرعة

التى تزيد مساحتها عن عشرة أفدنة حتى مائتى فدان بحد أدنى ١١٠٠ جنيه .

- ٩٠ جنيهاً عن كل فدان من الأراضى الزراعية أو الصحراوية المستصلحة أو المستزرعة التى تزيد مساحتها عن مائتى فدان حتى ألف فدان بحد أدنى ٢٠٠٠٠ جنية .
- ٨٠ جنيهاً عن كل فدان من الأراضى الزراعية أو الصحراوية المستصلحة أو المستزرعة التى تزيد مساحتها عن ألف فدان حتى خمسين ألف فدان بحد أدنى ٩٠٠٠٠ جنية ويحد أقصى ١٢٠٠٠٠ جنية .
- ٣ جنيهاً عن كل فدان من الأراضى الزراعية أو الصحراوية المستصلحة أو المستزرعة التى تزيد مساحتها عن خمسين ألف فدان بحد أقصى ٢٠٠٠٠٠ جنية .
- ١٠٠٠ جنية عن كل فدان من الأراضى الزراعية أو كسورها الداخلة فى كردونات المباني .
- جنيهان عن كل متر مربع للأراضى المقام عليها بناء خارج كردون القرى .
- ٥ جنيهاً عن كل متر مربع للأراضى المقام عليها بناء داخل كردون القرى .
- ٨ جنيهاً عن كل متر مربع للأراضى المقام عليها بناء داخل كردون المدن .
- ١٠ جنيهاً عن كل متر مربع للأراضى المقام عليها بناء داخل عواصم المحافظات .
- وذلك كله بمراعاة الحد الأقصى لرسم المعاينة المنصوص عليه بالمادة (٥) من القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠١٧ المشار إليه .

(المادة السابعة)

فى الحالات التى يكون التصرف فى العقارات بالبيع ، يتم سداد (٢٥٪) من قيمة العقار ، والمعتمدة من الجهة الإدارية المختصة طبقاً للمادة الخامسة من هذا القرار ، وذلك خلال شهر من تاريخ إخطار المتصرف إليه بسداد هذه القيمة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول على عنوانه الثابت ببطاقة الرقم القومى المرفق صورتها بطلبه أو العنوان الذى يختاره ويحدده فى الطلب ، وتُسدد باقى القيمة نقداً عند تحرير عقد البيع .

ويجوز بموافقة الوزير أو المحافظ أو رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة أو رئيس الجهاز بحسب الأحوال سداد باقى الثمن على دفعات خلال سنة من تاريخ سداد نسبة الـ (٢٥٪) المشار إليها بالفقرة الأولى ، وذلك بواقع (٢٥٪) كل أربعة أشهر ، وفى هذه الحالة يُستحق عنها عائد يعادل (٧٪) عن المدة من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد .

وفى جميع الأحوال لا تُنقل ملكية العقار إلا بعد سداد كامل المستحقات المالية للجهة الإدارية المختصة .

(المادة الثامنة)

فى الحالات التى يكون التصرف فى العقارات بالإيجار المنتهى بالتملك ، أو الترخيص بالانتفاع ، يتم سداد مقابل التصرف المعتمد من الجهة الإدارية المختصة طبقاً للمادة الخامسة من هذا القرار ، ووفقاً للشروط التى ترد فى العقد المبرم بين الجهة الإدارية المختصة والمتصرف إليه .

(المادة التاسعة)

وفى جميع الأحوال يلتزم واضع اليد بسداد مقابل الانتفاع عن مدة وضع اليد السابقة من تاريخ وضع اليد وحتى تاريخ اعتماد قرار اللجنة ، ويسرى على سداد هذا المقابل ذات القواعد المقررة فى شأن التصرف بالبيع المنصوص عليها بالمادة السابعة من هذا القرار .

(المادة العاشرة)

تتولى وزارة المالية إعداد نماذج استرشادية للعقود التى تحرر طبقاً لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠١٧ المشار إليه وأحكام هذا القرار .

(المادة الحادية عشرة)

تُنشأ بكل جهة إدارية قاعدة بيانات لكافة العقارات المملوكة لها وما تم التصرف فيه طبقاً لأحكام هذا القرار ، وأسلوب التصرف ، وقيمته ، والبيانات الكافية عن المتصرف إليهم . وتخطر كل من الهيئة العامة للخدمات الحكومية والمركز الوطنى لتخطيط استخدامات أراضى الدولة بصفة دورية بكافة ما يتم إثباته من بيانات بتلك الجهات لإثباتها بقاعدة البيانات المنشأة لدى كل منهما .

(المادة الثانية عشرة)

تؤول إلى المحافظات ما يعادل نسبة (٢٠٪) من المبالغ المحصلة طبقاً لحكم المادة (٩) من القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠١٧ المشار إليه بالنسبة للحالات التى تتولى إجراءاتها بموجب التفويض المشار إليه بالمادة الرابعة من القانون المذكور ، وتخصص للمشروعات العامة والقومية داخل المحافظة ، ويصدر بقواعد الصرف منها ، وإجراءاته ، وحدوده ، قرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الوزير المختص بشئون التنمية المحلية وعرض وزير المالية .

(المادة الثالثة عشرة)

يُنشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ، ويُعمل به من تاريخ نشره .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٢٥ ربيع الأول سنة ١٤٣٩ هـ

(الموافق ١٤ ديسمبر سنة ٢٠١٧ م) .

القائم بأعمال رئيس مجلس الوزراء

دكتور / مصطفى كمال مديبولى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية