



البنك الدولي

# تقرير ممارسة أنشطة الأعمال

## مصر 2008

مؤسسة  
التمويل الدولية  
مجموعة البنك الدولي



برنامج الخدمات الاستشارية للاستثمار  
الأجنبي - برنامج متعدد المانحين تابع للبنك  
الدولي ومؤسسة التمويل الدولية



USAID  
FROM THE AMERICAN PEOPLE



WWW.DOINGBUSINESS.ORG



وزارة الاستثمار



الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة

# تقرير ممارسة أنشطة الأعمال

## تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في

مصر  
2008

مقارنة اللوائح التنظيمية فيما بين المحافظات، ومع 178 بلداً

© 2007 البنك الدولي للإنشاء والتعمير/البنك الدولي

H Street NW 1818

Washington DC 20433

هاتف: 202-473-1000

موقع الإنترنت: [www.worldbank.org](http://www.worldbank.org)

بريد إلكتروني: [feedback@worldbank.org](mailto:feedback@worldbank.org)

جميع الحقوق محفوظة.

1 2 3 4 5 09 08 07

مطبوعة مشتركة للبنك الدولي ومؤسسة التمويل الدولية

هذه المطبوعة هي نتاج عمل موظفي مجموعة البنك الدولي. النتائج والتأويلات والاستنتاجات التي جرى التعبير عنها في هذه المطبوعة تخص المؤلفين. وهي لا تعكس بالضرورة وجهات نظر مجلس المديرين التنفيذيين للبنك الدولي أو الحكومات التي يمثلونها. ولا تضمن مجموعة البنك الدولي دقة البيانات الواردة في هذه المطبوعة.

#### الحقوق والتصريح بالطبع والنشر

المعلومات في هذه المطبوعة محمية بحقوق الملكية الفكرية. قد تُعتبر عملية طبع و/أو نشر أجزاء من هذه المطبوعة أو كاملها بدون تصريح مخالفة للقوانين المرعية. علماً بأن مجموعة البنك الدولي تشجع نشر أعمالها وعادة ما تآذن بإعادة إنتاج أجزاء من العمل على الفور.

لطلب التصريح بنسخ أو إعادة طبع أي جزء من هذه المطبوعة، يرجى إرسال الطلب بكامل المعلومات إلى مركز التصريح بحقوق النشر على العنوان التالي: Copyright Clearance Center, Inc., 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923, USA. هاتف: 978-750-8400، فاكس: 978-750-4470، أو موقعه على الإنترنت: [www.copyright.com](http://www.copyright.com).

يجب توجيه جميع الاستفسارات بشأن الحقوق والتراخيص، بما في ذلك حقوق التبعية، إلى مكتب الناشر بالبنك الدولي على العنوان التالي: H Street, N.W., Washington, D.C. 20433 1818، فاكس: 202-522-2422، بريد إلكتروني: [pubrights@worldbank.org](mailto:pubrights@worldbank.org).

يمكن شراء أعداد من مطبوعة ممارسة أنشطة الأعمال 2008، وممارسة أنشطة الأعمال 2007: سبل الإصلاح، وممارسة أنشطة الأعمال 2006: خلق فرص عمل جديدة، وممارسة أنشطة الأعمال 2005: إزالة العقبات التي تعوق النمو، وممارسة أنشطة الأعمال 2004: فهم اللوائح التنظيمية عن طريق الموقع التالي على شبكة الإنترنت: [www.doingbusiness.org](http://www.doingbusiness.org). كما يمكن تنزيل تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008 ودراسات أخرى على الصعيدين الإقليمي ودون الإقليمي مجاناً من على الموقع التالي على شبكة الإنترنت: [www.SubnationalDoingbusiness.org](http://www.SubnationalDoingbusiness.org).

# المحتويات

1	عرض عام
5	بدء النشاط التجاري
8	استخراج التراخيص
12	تسجيل الملكية
15	إصلاحات في ميادين أخرى من مجالات ممارسة أنشطة الأعمال
20	ملاحظات على البيانات
32	جداول المدن
34	قائمة الإجراءات
37	بدء النشاط التجاري
42	استخراج التراخيص
44	تسجيل الملكية
44	شكر وتقدير

تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008 هو أول تقرير يُعنى بمناطق المستوى الأدنى من مستوى الحكومة المركزية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. ويتناول هذا التقرير بالدراسة والتحليل ثلاث مدن ومحافظات (مناطق إدارية) - هي القاهرة والإسكندرية وأسيوط - مع عقد مقارنات فيما بينها ومقارنتها بـ 178 بلداً من مختلف أنحاء العالم. وتستند المقارنات بالمدن والمناطق والبلدان الأخرى إلى مؤشرات تقرير ممارسة أنشطة الأعمال 2008.

يقيس تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008 الطرق التي تؤدي بها اللوائح الحكومية إلى تسهيل أنشطة الأعمال أو تقييدها في المناطق الأدنى من المستوى المركزي. ويصطلح التقرير بدراسة ثلاثة من مجالات ممارسة أنشطة الأعمال: هي بدء النشاط التجاري (تأسيس الشركات)، واستخراج التراخيص، وتسجيل الملكية. وتغطي هذه المؤشرات المناطق الخاضعة لولاية هذه المحافظات أو التقسيمات الإدارية التابعة لها. كما يقدم هذا التقرير معلومات عن جهود الإصلاح التي بذلتها الحكومة المصرية في السنوات الأخيرة وتأثيرها على المجالات الأخرى لممارسة أنشطة الأعمال - وهي الحصول على الائتمان، وحماية المستثمرين، ودفع الضرائب، والتجارة عبر الحدود.

ويهدف هذا التقرير إلى تقديم أداة تحليلية ومرجعية لتمكين المدن المصرية من زيادة قدرتها على المنافسة على الصعيد العالمي. ومن خلال رصد الممارسات السليمة وتحديد الاختناقات، يعمل هذا التقرير على تشجيع التعلم من النظراء والتنافس فيما بين المحافظات المصرية على إجراء الإصلاحات. وتستخدم هذه المؤشرات في تحليل النواحي الاقتصادية للوائح التنظيمية وتحديد الإصلاحات الناجحة ومواطن نجاحها مع رصد أسباب النجاح المحقق.

وللطريقة المنهجية المستخدمة في تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008 محدودياتها. فالتقرير لا يتناول بالدراسة المباشرة مجالات أخرى لها أهميتها لأنشطة الأعمال، مثل مدى القرب من الأسواق الرئيسية، ونوعية خدمات البنية الأساسية (بخلاف تلك المرتبطة بالتجارة عبر الحدود)، وتأمين الممتلكات ضد السرقة والسلب والنهب، وشفافية التوريدات الحكومية، وأوضاع الاقتصاد الكلي أو القوة الكامنة للمؤسسات. وكما أصبح البيانات قابلة للمقارنة فيما بين البلدان، فإن هذه المؤشرات تتناول نوعاً محدداً من أنشطة الأعمال، يتمثل بشكل عام في الشركات ذات المسؤولية المحدودة.

ويأتي صدور تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008 استجابة لطلب تقدمت به وزارة الاستثمار المصرية إلى برنامج الخدمات الاستشارية للاستثمار الأجنبي (FIAS). وهو برنامج متعدد المانحين تابع لمجموعة البنك الدولي يُعنى بالخدمات الاستشارية المرتبطة بمناخ الاستثمار. وجرى إعداد هذا التقرير بمساعدة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة (GAFI) في مصر. ومساندة مالية من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية (USAID) وبرنامج شراكة مؤسسات الأعمال الخاصة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا (PEP-MENA) الذي أنشأته مؤسسة التمويل الدولية.



## عرض عام

إلى اتباع نهج مائل في تنفيذ الإصلاحات الأخرى. مثل استخراج مختلف التراخيص.

يشمل تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008 ثلاثة من مؤشرات ممارسة أنشطة الأعمال على المستوى الأدنى من المستوى المركزي. هي بدء النشاط التجاري (تأسيس الشركات)، واستخراج التراخيص، وتسجيل الملكية. وتم اختيار هذه المؤشرات لأنها تغطي الصلاحيات والممارسات المحلية. أما المحافظات المختارة كمناطق مرجعية فهي القاهرة العاصمة، وأسيوط التي تمثل الوجه القبلي (الصعيد)، والإسكندرية التي تُعتبر بوابة مصر الشمالية المطلة على البحر الأبيض المتوسط<sup>1</sup>. ونعرض هنا النتائج المستخلصة، حيث يشير التقرير بشكل عام إلى أن ممارسة أنشطة الأعمال تتسم بالسهولة البالغة في أسيوط، وبصعوبة أكبر في الإسكندرية، بينما تقع القاهرة في مركز وسط بين هذين التصنيفين. وربما يعكس هذا التصنيف بشكل جزئي انخفاض الطلب على خدمات الأعمال في المناطق الإدارية ذات الطابع الريفي.

وفي تقرير ممارسة أنشطة الأعمال 2008، حلت مصر، مُقاسةً بالقاهرة، في قمة قائمة البلدان المتصدرة للإصلاحات من بين 178 بلداً (الجدول 1-1)، وحققت مصر أسرع قفزة دفعةً واحدة في الترتيب العام، حيث قفز ترتيبها التصنيفي إلى أعلى بواقع 26 مركزاً في عام واحد. وتميزت مصر بالإصلاحات العميقة حيث حققت تحسينات ملموسة في خمسة من بين المجالات العشرة التي خضعت للدراسة في هذا التقرير كمؤشرات لدى سهولة ممارسة أنشطة الأعمال التجارية. وهذه هي المرة الثانية التي تدرج فيها مصر، في خلال 5 سنوات، ضمن قائمة أفضل عشرة بلدان متصدرة للإصلاحات على مستوى العالم.

ولم تكن مصر البلد الوحيد الذي قام بتطبيق إصلاحات على مستوى البلدان ذات الاقتصادات الناشئة الكبيرة. فقد حققت الصين وكولومبيا والهند وإندونيسيا ونيجيريا وتركيا وفيتنام تحسينات في مجال سهولة ممارسة أنشطة الأعمال. كما قامت بلدان أخرى بتنفيذ إصلاحات أيضاً. فبصفة عامة، جرى اعتماد 200 إصلاح في 98 بلداً خلال الفترة بين إبريل/نيسان 2006 ويونيو/حزيران 2007. واضطلعت البلدان القائمة بالإصلاحات بتبسيط إجراءات بدء النشاط التجاري، وتدعيم حقوق الملكية، وتيسير الأعباء الضريبية، وزيادة إمكانية الحصول على الائتمان، وتيسير التجارة عبر الحدود.

إن افتتاح أية منشأة أعمال في أسيوط قبل عامين كان سيضطرك على الأرجح إلى السفر إلى القاهرة لتقديم الأوراق والمستندات اللازمة. وبالإضافة إلى نفقات السفر، كانت رحلتك إلى القاهرة ستستغرق ساعات طوال فتضطر إلى المبيت في أحد الفنادق أو لدى أقاربك أو معارفك. فلماذا لم يكن في استطاعتك أن تنجز في أسيوط مباشرة ما أجزته في القاهرة؟ يرجع السبب في ذلك إلى وجوب استخراج واعتماد كل التراخيص والوثائق والتصاريح اللازمة في القاهرة. ولكن بإمكانك اليوم توفير الوقت والمال، فافتتاح منشأة أعمال عن طريق مجمع خدمات الاستثمار الموحدة في أسيوط أو الإسكندرية هو أمر سهل المنال ويتم بنفس السرعة تقريباً كما لو كان في القاهرة. وسوف تزداد سرعة الإنجاز في القريب العاجل.

يوضح هذا المثال نقطتين، تتمثل الأولى في نجاح تحقيق اللامركزية. فقد بادرت الحكومة المركزية في مصر بتطبيق الإصلاحات، التي تميل إلى تنفيذها في القاهرة أولاً. وبمجرد أن تثبت هذه الإصلاحات نفعها وجدواها، يجري اعتمادها في المحافظات المختلفة في جميع أنحاء البلاد. وفيما يتعلق بتأسيس الشركات، قامت الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بإنشاء مجمع خدمات الاستثمار في القاهرة الذي يتولى أيضاً التسجيل الضريبي والتسجيل للعضوية في الغرفة التجارية. وأسفرت الإصلاحات عن تخفيض عدد الإجراءات من 10 إلى 7 إجراءات وتخفيض تكاليف تأسيس الشركات واختصار الوقت اللازم لاستكمال الإجراءات بأكثر من النصف. وتم توسيع نطاق تطبيق هذه الإصلاحات في عموم الجمهورية بعد النجاح الذي حققته في القاهرة. وقام رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتفويض مجموعات خدمات الاستثمار في المحافظات ومنحها الصلاحيات الكاملة لإتمام عمليات تسجيل الشركات ومنشآت الأعمال. ونتيجة لذلك، لم يعد أصحاب الأعمال والمشاريع في حاجة إلى السفر إلى القاهرة لاستيفاء إجراءات ومتطلبات تأسيس شركة أو منشأة أعمال.

ثانياً، يؤدي ترسيخ أو أصر التعاون بين الهيئات والمصالح الحكومية إلى سد الفجوات والثغرات الإدارية. ويرجع النجاح المثبت الذي حققته إصلاحات تأسيس الشركات إلى قيام الهيئات والمصالح الحكومية المختلفة بنقل صلاحيات الموافقة والتصديق إلى مسؤولين مفوضين في مجموعات خدمات الاستثمار القائمة على تفعيل العمل بنظام الشباك الواحد. وتمس الحاجة في هذا الصدد

الجدول 1-1  
أفضل عشرة بلدان متصدرة للإصلاحات في 2007/2006

البلد	بدء النشاط التجاري	استخراج التراخيص	توظيف العاملين	تسجيل الملكية	الحصول على الائتمان	حماية المستثمرين	دفع الضرائب	التجارة عبر الحدود	إنفاذ العقود	تصفية النشاط التجاري
مصر	✓	✓		✓	✓			✓		✓
كرواتيا	✓			✓	✓					
غانا	✓			✓	✓			✓	✓	
جمهورية مقدونيا اليوغوسلافية السابقة	✓	✓					✓			
جورجيا	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓
كولومبيا						✓	✓	✓		
المملكة العربية السعودية	✓			✓	✓			✓		
كينيا	✓	✓		✓	✓					
الصين		✓			✓				✓	✓
بلغاريا		✓			✓		✓			

ملاحظة: جرى ترتيب البلدان على أساس عدد وأثر الإصلاحات التي جرى اعتمادها. حيث يختار تقرير ممارسة أنشطة الأعمال أولاً البلدان التي قامت بإصلاحات في 3 أو أكثر من الموضوعات التي يتناولها. وثانياً، يقوم بترتيبها على أساس ارتفاع ترتيبها على مؤشر سهولة ممارسة أنشطة الأعمال مقارنة بالعام الماضي. وكلما ارتفع مقدار التحسن في ترتيب بلد ما، كلما زاد ترتيبه كبلد إصلاحي.

المصدر: قاعدة بيانات تقرير ممارسة أنشطة الأعمال

وما زالت هناك حواجز ماثلة أمام شركات ومقاولي البناء والمواطنين الراغبين في البناء في جميع أنحاء مصر من جانب الجهاز البيروقراطي الحكومي في الحصول على ترخيص البناء. ففي أسيوط، تتطلب الأنشطة المتعلقة باستخراج ترخيص البناء استيفاء 19 إجراءً وتستغرق 109 أيام؛ بينما تتطلب في القاهرة 28 إجراءً وتستغرق 249 يوماً. وتتطلب في الإسكندرية 30 إجراءً وتستغرق 207 أيام. ويرجع السبب في ذلك إلى قيام هذه المدن بفرض تنفيذ عمليات تفتيش إضافية وتطبيق المزيد من الإجراءات قبل بدء مرحلة التشييد والبناء. ولكن تجربة البلدان الأخرى توضح أن إجراء المزيد من عمليات التفتيش على المباني والمنشآت لا يعني بالضرورة زيادة الأمان والسلامة في هذه المباني.

تقوم المحافظات بعمليات تسجيل الملكية، ولكن الإجراءات والتكاليف اللازمة مازالت خاضعة للتحديد في القاهرة بشكل مركزي. ويأتي ذلك على النقيض من الممارسة المرعية في بلد اتحادي مثل المكسيك، حيث تقوم الولايات بتنظيم وتنفيذ عمليات تسجيل الملكية. مما يؤدي إلى اختلاف الإجراءات المتبعة والوقت المستغرق والتكاليف فيما بين المناطق المختلفة.<sup>2</sup> ويتمثل الاختلاف في مصر في الوقت المستغرق في استيفاء كافة المتطلبات القانونية لتسجيل الملكية، حيث تستغرق عملية التسجيل 33 يوماً فقط في أسيوط. لكنها تستغرق 159 يوماً في ضواحي مدينة الإسكندرية، بينما تستغرق هذه العملية الوقت الأطول في القاهرة حيث يتعين على أصحاب الأعمال والمشروعات الانتظار لفترة تزيد على 6 شهور. في خلال العامين الماضيين، أصبحت ممارسة أنشطة الأعمال أكثر سهولة ويسراً في مصر. حيث تم إجراء تخفيض ملموس للحد الأدنى لرأس المال اللازم لبدء النشاط التجاري (تأسيس الشركات) وتكاليف تسجيل الملكية واستخراج التراخيص. وتعتبر التكاليف متماثلة إلى حد كبير فيما بين هذه المدن طبقاً للمؤشرات الثلاثة المعنية بالقياس في المناطق الأدنى من مستوى الحكومة المركزية. ولكنها ما زالت تكاليف مرتفعة نسبياً من منظور دولي. فهذه المدن المصرية تحتل المرتبة 102 من بين 178 بلداً من حيث تكلفة بدء النشاط التجاري. والمرتبة 119 من حيث تكلفة استخراج التراخيص. ولكن الترتيب التصنيفي لمصر يعتبر ترتيباً أفضل فيما يتعلق بتكلفة تسجيل الملكية. فأسيوط، التي تبلغ تكلفة تسجيل الملكية فيها 0.7 في المائة من قيمة العقار، يمكن أن تحتل المرتبة 20 على الصعيد العالمي في هذا المجال.

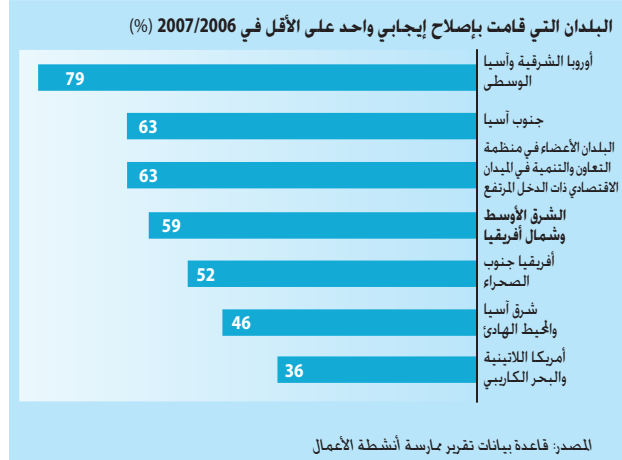
وبحصولها في المتوسط على المرتبة 96 من بين 178، فإن بلدان منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا ليست قادرة كما ينبغي على المنافسة على الصعيد العالمي، إلا أن ممارسة أنشطة الأعمال أصبحت أسهل من ذي قبل في أغلب بلدان منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في الفترة بين إبريل/نيسان 2006 ويونيو/حزيران 2007. وقد شهدت هذه المنطقة 25 إصلاحاً بشكل عام - منها 3 إصلاحات ذات أثر سلبي - في 11 بلداً من بلدانها. لكنها احتلت المركز الرابع على مستوى العالم على صعيد وتيرة الإصلاحات وعددها، حيث تلت منطقة أوروبا الشرقية وآسيا الوسطى. ومنطقة جنوب آسيا. والبلدان المرتفعة الدخل في منظمة التعاون والتنمية في الميدان الاقتصادي (الشكل 1-1).

### مقارنة اللوائح المنظمة لأنشطة الأعمال في أسيوط، والإسكندرية، والقاهرة

تعتبر متطلبات بدء النشاط التجاري (تأسيس الشركات) متماثلة فيما بين الأحياء والمحافظات في مصر على عكس حالها في البلدان الأخادية مثل الهند أو البرازيل. فجميع المحافظات المصرية تقوم بتطبيق نفس الإطار القانوني والتنظيمي - قانون الشركات رقم 159 لعام 1981 وقانون الاستثمار رقم 8 لعام 1997 - الذي يتضمن إجراءات تأسيس الشركات. وبمجرد قيام الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتبسيط عملية بدء النشاط التجاري في القاهرة، كان كل ما فعلته الهيئة هو اتخاذ عدة قرارات من قبل رئيس الهيئة بنقل وتفويض صلاحيات صنع القرار لمجمعات خدمات الاستثمار في المحافظات لتمكينها من تنفيذ نفس هذه العملية السهلة المتعلقة باستيفاء كل إجراءات تأسيس الشركات. ولدى أسيوط والإسكندرية اليوم إجراء واحد فقط مختلف عن القاهرة، ويعزى ذلك الاختلاف إلى نقص قدرة مجمعات خدمات الاستثمار في هاتين المنطقتين على المراجعة المباشرة لأسماء الشركات المسجلة للتأكد من عدم التباس الأسماء التجارية المقترحة للشركات الجديدة. وبالإضافة إلى ذلك، هناك فترة تأخير بواقع 5 أيام في الإسكندرية وأسيوط نتيجة لاستمرار إصدار البطاقات الضريبية بشكل مركزي في القاهرة. وسوف يتم تغيير هذا الإجراء في القريب العاجل. وبعدها سوف تستغرق عملية افتتاح شركة أو منشأة تجارية الوقت نفسه في جميع المدن الثلاث.



## الإصلاحات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا - بيئة للأعمال



## ما يمكن قياسه يمكن عمله

يشكل نشر بيانات مقارنة عن سهولة ممارسة أنشطة الأعمال مصدرا لاستنهاض همم الحكومات القائمة بتنفيذ الإصلاحات. ففي سبتمبر/أيلول 2006، وضع التقرير مصر في المرتبة 152 من بين 175 بلدا فيما يتعلق بسهولة ممارسة أنشطة الأعمال. أي البلد الأخير في منطقة الشرق الأوسط<sup>3</sup> ولعلاج هذا الترتيب التصنيفي غير الإيجابي وآثاره، قامت الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتشكيل مجموعة عمل تضم ممثلين عن 10 هيئات حكومية مختلفة لدراسة محددات عمليات الترتيب. وتمثل رد الفعل الأول للمجموعة في انتقاد المنهجية المتبعة في التقرير، واختيار فئات الجيبين من القطاع الخاص، وضيق نطاق محور التركيز. وعلى الرغم من هذه الشواغل، استنتجت المجموعة أن التقرير يعكس حقيقة أساسية: هي أن "الروتين" السائد في الجهاز البيروقراطي الحكومي يشكل أحد التحديات الأساسية ولا يشجع على الأرجح على القيام بأنشطة أعمال ومشروعات جديدة في مصر.

وأحيطت وزارة الاستثمار علماً بمزئيات المجموعة واستنتاجاتها. فتحليل ممارسة أنشطة الأعمال في تقرير نوعي يكثر الاستشهاد به على أوسع نطاق على الصعيد العالمي والحصول على ترتيب أفضل سيؤديان إلى جذب انتباه الأوساط الدولية إلى مصر بشكل إيجابي. ونظرا لقيام التقرير برصد مجالات محددة تحتاج إلى الإصلاح، فإنه قد مكن الوزارة من حشد وتعبئة الجهود عبر الهيئات والمؤسسات الحكومية من أجل العمل على تحسين الأداء في المجالات التي تغطيها مؤشرات تقرير ممارسة أنشطة الأعمال. وانطوى هذا التعاون بدوره على تفعيل الإمكانيات اللازمة لتحسين مناخ الاستثمار حتى في المجالات التي لا تغطيها المؤشرات العشرة. كان الوقت قد حان لإجراء الإصلاحات اللازمة.

بدأت عملية التساؤل والتقصي الذاتي: ماذا نحتاج إلى عمله من أجل تعجيل خطى الإصلاح؟ كيف يمكن أن تصبح مصر أكثر قدرة على المنافسة؟ ولاستيضاح الرؤية بشأن الأسئلة المطروحة وإعداد استراتيجية الإصلاح، اجتمع وزير الاستثمار الدكتور محمود محيي الدين ورئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة (في ذلك الوقت) الدكتور زياد بهاء الدين مع مؤلفي تقرير ممارسة أنشطة الأعمال. وتمثلت نتيجة هذه اللقاءات في اتخاذ ثلاثة قرارات: أولا، ضرورة شرح المنهجية المتبعة في تقرير ممارسة أنشطة الأعمال شرحا تفصيليا للهيئات القائمة بالإصلاح في حلقة عمل تُعقد

في القاهرة. وثانيا، إجراء دراسة متعمقة على المستوى الأدنى من مستوى الحكومة المركزية استنادا إلى المنهجية المتبعة في تقرير ممارسة أنشطة الأعمال. ولكن مع قياس اللوائح المنظمة لأنشطة الأعمال في المحافظات الأخرى غير القاهرة. وثالثا، قيام الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتنظيم لقاءات لمجموعة عمل مكونة من حوالي 50 من الخبراء والمتخصصين الممثلين للهيئات والمصالح الحكومية المعنية للقيام بصفة دورية بتقييم الإجراءات واللوائح المنظمة لبيئة الأعمال.

وأُسفرت نتائج هذا الجهد عن اعتماد محور تركيز الإصلاحات الذي تم توسيع نطاقه ليشتمل على ميادين إضافية أخرى إلى جانب المجالات التي يقيسها تقرير ممارسة أنشطة الأعمال من أجل توفير تغطية شاملة للبيئة الكلية لأنشطة الأعمال. وقامت مجموعة العمل والمجموعات الفرعية المنيقة عنها بعقد 15 اجتماعا على مدى 4 شهور. وأجرى المشاركون مناقشات مستفيضة حول المؤشرات العشرة لممارسة أنشطة الأعمال. وقاموا بتحديد الإصلاحات النوعية اللازمة فضلا عن بحث الطرق الخاصة بالتنفيذ والرصد والمتابعة. وبدأ المسؤولون الحكوميون في الشعور بصورة مطردة بدورهم كمعينين بالتسهيل والتيسير بدلا من قصر تركيز الاهتمام على وضع اللوائح التنظيمية والإشراف على تطبيقها.

لقد كان تحسن الوضع في مصر ثمرة لانعقاد العزم وثبات الإصرار والعمل الجاد. إذ استطاعت مصر تحقيق تحسن ملحوظ في ترتيبها العالمي في 5 من بين 10 مجالات يتناولها تقرير ممارسة أنشطة الأعمال. وانطوت بعض الإصلاحات على تغييرات قانونية وتبسيط إداري للمتطلبات والعمليات المختلفة. فكان أن أصبحت ممارسة أنشطة الأعمال في مصر أكثر سهولة وأسرع وتيرة وأقل تكلفة على وجه الخصوص. ومن ثم يجب الحفاظ على وتيرة الإصلاحات في مصر من أجل اللحاق بالبلدان ذات الأداء الأفضل على الصعيد العالمي.

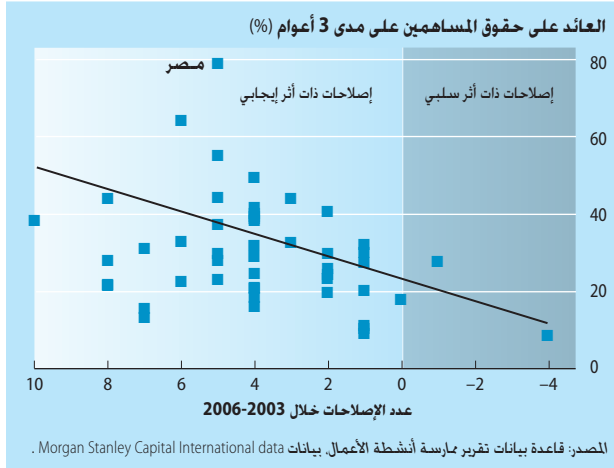
## المقارنات فيما بين المدن — أداة قوية دافعة للإصلاح

تشكل المقارنات بين المدن في أي بلد من البلدان أدوات قوية لدفع عجلة الإصلاح. فقدت تجسدت هذه النتيجة في المكسيك بعد إجراء دراسة عن ممارسة أنشطة الأعمال على المستوى الأدنى من مستوى الحكومة المركزية. حيث تناولت هذه الدراسة 12 ولاية وتم نشرها لأول مرة في عام 2005. وأسفرت هذه الدراسة عن التنافس على إجراء الإصلاحات، حيث وجد حكام الولايات وعمد المدن ورؤساء البلديات صعوبة في شرح أسباب ارتفاع تكلفة الامتثال للإجراءات الإدارية في ولاياتهم أو مدنهم قياسا على الولايات والمدن المجاورة. على الرغم من تطبيق نفس القوانين واللوائح الاتحادية. وتبين من اختبار الأداء للمرة الثانية في عام 2006 قيام 9 من بين 12 ولاية خضعت للدراسة في العام السابق بإجراء إصلاحات في مجال واحد على الأقل من المجالات المرجعية الخاضعة للقياس في تقرير ممارسة أنشطة الأعمال. وأدرك حكام الولايات أن الإصلاحات الإدارية البسيطة أدت إلى زيادة قدرة ولاياتهم ومدنهم على المنافسة على المستويين الوطني والعالمي. والأهم من ذلك أن الولايات استطاعت محاكاة واعتماد أفضل ممارسات الأداء المرعية في الولايات المجاورة.

وفي مصر، في مقدور المسؤولين في المحافظات والمراكز أن يتعلموا من بعضهم البعض عن طريق اعتماد اللوائح والممارسات السليمة التي يتم تطبيقها في أي مكان آخر في أنحاء البلاد. ولهذا الطرح وجهته عند التطرق إلى الوقت المستغرق في تسجيل الملكية أو استخراج التراخيص. فإذا قامت القاهرة، على سبيل المثال، بمحاكاة عمليات تسجيل الملكية السريعة في أسبوط، فإنه سيتمكن اختصار أمد الوقت اللازم لتسجيل الملكية في القاهرة



الشكل 3-1  
استفادة المساهمين من الإصلاح



يتم بذله من جهود إصلاحية. فبإمكانهم أن يستفيدوا من الحملة الإعلامية الناجحة التي نظمتها وزارة المالية للإعلان عما قامت به من إصلاحات ضريبية في 2006/2005.

ويمكن أن يحقق الإصلاح مردودات كبيرة، إذ يرتبط الحصول على تصنيف أعلى في ميدان سهولة ممارسة أنشطة الأعمال بتحقيق المزيد من النمو. وخلق المزيد من الوظائف، وتضاؤل نصيب القطاع غير الرسمي من الاقتصاد.<sup>4</sup> فلدى جورجيا الآن، وهي من البلدان المتصدرة للإصلاحات في العام الماضي، 15 منشأة أعمال مسجلة لكل 100 شخص (وهو نفس المعدل بالنسبة للماليزيا).<sup>5</sup> وتعد مصر مثالا يحتذى حول كيف يمكن لتبسيط اللوائح التنظيمية والتنفيذية أن يشجع أصحاب الأعمال على البدء في مزاولة أنشطة الأعمال والمشروعات الخاصة بهم (الشكل 2-1).

ويتطلع المستثمرون إلى الاستفادة من الإمكانيات الصاعدة التي يلمسون توفرها في البلدان القائمة بتنفيذ الإصلاحات - بصرف النظر عن مستوى تطورها الاقتصادي. والواقع أن العوائد على أسهم الملكية أعلى في البلدان القائمة بتنفيذ أكبر عدد من الإصلاحات (الشكل 3-1). ولعل أفضل وقت للاستثمار هو الوقت الذي تضطلع فيه اقتصادات الأسواق الناشئة بمنتهى الجدية والنشاط بتحسين اللوائح المنظمة لبيئة الأعمال.

### الحواشي

1. مدينتا القاهرة والإسكندرية عبارة عن محافظتين حضريتين. وتكون كل منهما من المدينة التي تضم بعض الأحياء السكنية في مناطق متاخمة لها مباشرة. أما أسيوط فعبارة عن مدينة في محافظة خمل نفس الاسم وتتميز بتنوع فئات سكانها (ما بين أهل المدن وأهل الريف). وتنقسم المحافظات إلى مراكز يضم كل منها مدينة ومجموعة من القرى. في حين تنقسم المحافظات الحضرية إلى أحياء سكنية.
2. البنك الدولي. 2006. تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في المكسيك 2007: مقارنة اللوائح التنظيمية بين 31 ولاية ومدينة المكسيك. واشنطن العاصمة. مجموعة البنك الدولي.
3. يعكس هذا الترتيب التصنيفي التصحيحات التي جرى إدخالها على مؤشر سهولة ممارسة أنشطة الأعمال.
4. Djankov, Simeon, Caralee McLiesh and Rita Ramalho. 2006. "Regulation and Growth." Economics Letters 92(3): 395-401.
5. البنك الدولي. 2007. تقرير ممارسة أنشطة الأعمال 2008. واشنطن العاصمة. مجموعة البنك الدولي.

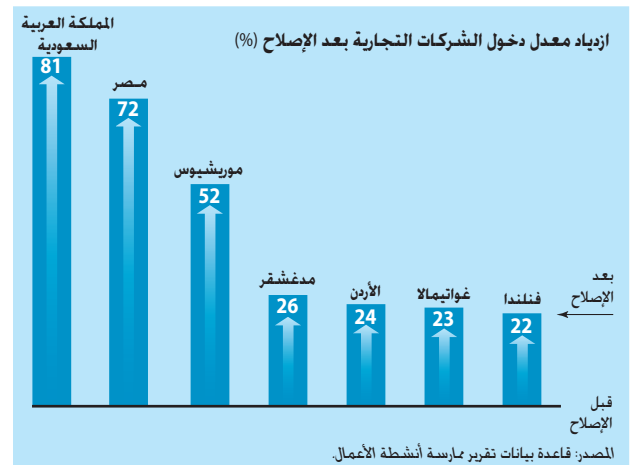
الترتيب العالمي (178 بلداً)	أفضل الممارسات في مصر مقارنة بأفضل الممارسات الدولية
43	إجراءات بدء النشاط التجاري (تأسيس الشركات) القاهرة (7 إجراءات)
16	عدد الأيام اللازمة لبدء النشاط التجاري القاهرة (9 أيام)
102	تكلفة بدء النشاط التجاري الإسكندرية، أسيوط، القاهرة (28.60 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد)
104	إجراءات بناء مستودع أسيوط (19 إجراء)
25	عدد الأيام اللازمة لبناء مستودع أسيوط (109 أيام)
119	تكلفة بناء مستودع الإسكندرية، القاهرة (474.9 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد)
105	إجراءات تسجيل الملكية الإسكندرية، أسيوط، القاهرة (7 إجراءات)
58	عدد الأيام اللازمة لتسجيل الملكية أسيوط (33 يوماً)
20	تكلفة تسجيل الملكية أسيوط (0.7 في المائة من قيمة العقار)

المصدر: قاعدة بيانات تقرير ممارسة أنشطة الأعمال

من 193 إلى 33 يوماً. أي إلى وقت أطول بدرجة ضئيلة عن مثيله في النمسا أو شيلي. ومن زاوية أخرى، فإن اختصار الوقت المستغرق في استخراج التراخيص إلى المستوى المحقق في أسيوط من شأنه جعل شركات البناء في المدن المصرية الأخرى قادرة على المنافسة مثل نظيراتها في سنغافورة. بل إن اتباع الممارسات السليمة المرعية في المحافظات الأخرى بدون تغيير القوانين أو اللوائح من شأنه زيادة قدرة مصر على المنافسة. وما يذكر أن أفضل المدن المصرية غير قادرة في الوقت الحاضر على المنافسة على المستوى الدولي فيما يتعلق ببعض المؤشرات (الجدول 2-1).

يجري في بعض الأحيان تنفيذ الإصلاحات في القاهرة بدون أية استراتيجية واضحة للتخاطب والاتصال والتنسيق بين الجهات الإدارية. وتتمثل نتيجة ذلك، على سبيل المثال، في فرض رسوم معينة في بعض المناطق الإدارية بعد إلغائها بموجب القانون. ولعل القائمون بالإصلاح في مصر ليسوا في حاجة إلى السفر بعيداً لاستقاء أفكار بشأن كيفية إحاطة عموم الجمهور في البلاد بما

الشكل 2-1  
ازدياد معدل الدخول بعد الإصلاح



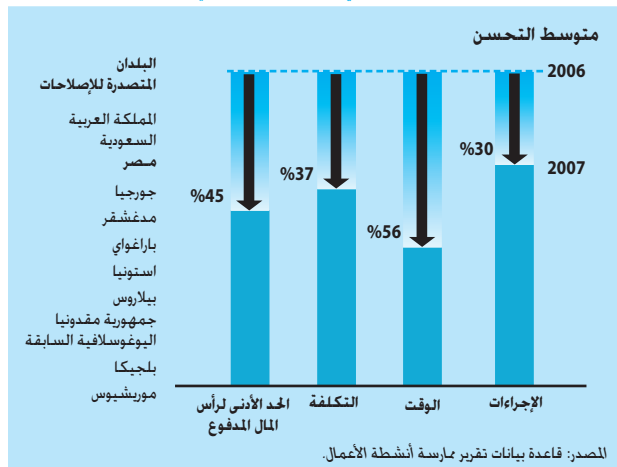
## بدء النشاط التجاري

- رأس المال المُجَنَّب - يبلغ 815.6 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد.<sup>3</sup> أما اليوم، فيمكن تحقيق نفس النتيجة عبر 7 إجراءات خلال 9 أيام بتكلفة قدرها 28.7 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد. ويبلغ الحد الأدنى لرأس المال اللازم لبدء النشاط في الوقت الحالي 12.9 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد.

يتمثل الإصلاح الأكثر جرأة في 2007/2006 في تخفيض الشرط الخاص بالحد الأدنى لرأس المال اللازم لبدء النشاط التجاري. إذ كان يتعين على الشركات الجديدة في مصر في العام الماضي تجنب 50 ألف جنيه مصري. وبموجب قرار وزاري بتعديل المادة 57 من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات، تم خفض الحد الأدنى لرأس المال اللازم إلى 1000 جنيه مصري أو ما يعادل 12.9 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد. وأصبح لدى أصحاب الأعمال الآن 49 ألف جنيه إضافية يمكن استثمارها في أنشطة أعمالهم. ويمكن في المستقبل أن خذو مصر حذو المملكة العربية السعودية التي قامت بإلغاء شرط الحد الأدنى لرأس المال في العام الماضي. ومن ثم يمكن أن تنضم مصر إلى قائمة من 65 بلدا لا يقوم بفرض شرط الحد الأدنى لرأس المال اللازم لبدء النشاط التجاري.

الشكل 1-2

أفضل 10 بلدان متصدرة للإصلاحات في بدء النشاط التجاري (تأسيس الشركات)



ترغب رشا في أن تتمكن من بيع أغذية الرأس في محل تجاري بدلا من الكشيك الصغير الذي تزاوّل فيه عملها في ساحة السوق في الإسكندرية. فعلى الرغم من سير عملها بصورة جيدة، إلا أنها لا تستطيع توسيع نطاقه. ولكن الأخبار السارة بالنسبة لرشا هي أن بدء نشاط تجاري رسمي أصبح أكثر بساطة وسرعة وأقل تكلفة من أي وقت مضى. بل إن في وسعها الآن أن تقوم أيضا بتسجيل نشاطها التجاري في المكتب الجديد في الإسكندرية بدلا من الذهاب إلى القاهرة. كما أنها تستطيع بعد التسجيل القانوني لنشاطها أن تقوم بشكل رسمي بتوظيف شخص يساعدها في العمل، إلى جانب إمكانية حصولها على قرض تجاري لتوسيع نشاطها.

يرتبط تبسيط إجراءات بدء النشاط التجاري بتأسيس الشركات ومؤسسات الأعمال الجديدة. ففي البلدان القائمة بتطبيق إجراءات مرهقة وبهاظّة التكلفة، ليس لدى أصحاب الأعمال الحرة مثل رشا أي خيار سوى البقاء في القطاع غير الرسمي من الاقتصاد. فبدون إمكانية اللجوء إلى المحاكم لحل المنازعات والخلافات التجارية وانعدام القدرة على الحصول على الائتمان والخوف الدائم من المضايقات من قبل الموظفين الحكوميين، تظل أنشطة الأعمال غير الرسمية صغيرة الحجم ومحدودة الإنتاجية. وعندما يسفر الإصلاح عن تسهيل إضفاء الصبغة القانونية على أنشطة الأعمال غير الرسمية فإن هذه الأعمال ستكون أول من يبادر بتسجيل نشاطها بصورة قانونية<sup>1</sup>، وعلاوة على ذلك، فإن إصلاحات تسهيل دخول الشركات الجديدة إلى السوق تعتبر إصلاحات سهلة نسبيا ولا يتطلب تنفيذها تكلفة كبيرة<sup>2</sup> ولا تتطلب هذه الإصلاحات إجراء أية تغييرات جذرية في القوانين والتشريعات.

تعتبر الإصلاحات المعنية بتسهيل دخول الشركات الجديدة إلى السوق الإصلاحات الأكثر شيوعا. ففي 2007/2006، كانت مصر من بين 39 بلدا قام بتبسيط عمليات بدء النشاط التجاري وتسريع وتيرتها أو جعلها أقل تكلفة. كما كانت مصر أحد البلدان الثمانية عشر التي قامت بتطبيق هذه الإصلاحات للسنة الثانية على التوالي. واحتلت مصر المركز الثاني في مجال الإصلاحات المتعلقة ببدء النشاط التجاري على مستوى العالم، بعد المملكة العربية السعودية (الشكل 1-2).

لقد قامت مصر بتبسيط الإجراءات وتقليص التكاليف فضلا عن إجراء تخفيض ملموس لشرط الحد الأدنى لرأس المال اللازم لبدء النشاط التجاري. ففي عام 2004، كان افتتاح نشاط تجاري في مصر، مثله بالقاهرة، يتطلب 13 إجراء و 43 يوما وتكلفة تبلغ 63 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد. وكان الحد الأدنى لرأس المال اللازم

من إصدار وتسجيل البطاقات الضريبية محليا. ويستغرق الوقت يوما آخر لتسجيل العاملين بالهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية في الإسكندرية. ويعتبر الوقت المستغرق لافتتاح مشروع تجاري في مصر جيدا بالمقارنة بـ 11 يوما في تونس، و 12 يوما في المغرب، و 15 يوما في المملكة العربية السعودية. كما أنه أقل بكثير من 35 يوما تمثل الوقت المستغرق في الكويت (الشكل 2-3).

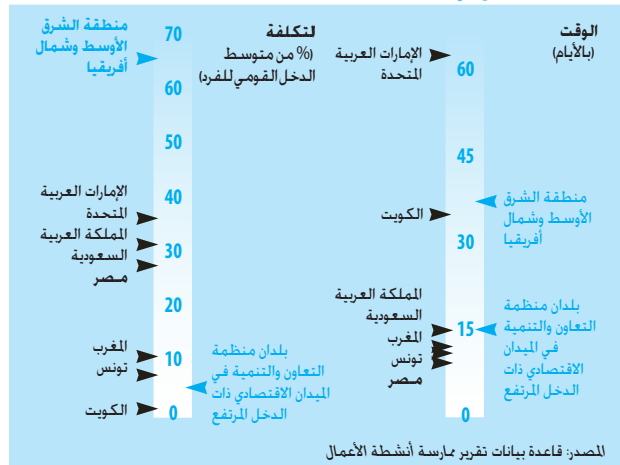
ويتطلب بدء نشاط تجاري (تأسيس الشركات) في المدن الثلاث نفس التكلفة. وهي 28.6 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد. وقد انخفضت هذه التكلفة في العام الماضي بأكثر من النصف بعد خفض رسوم إشهار الشركة في الجريدة الرسمية أو صحيفة الشركات من 2000 إلى 50 جنيتها مصريا. وتعتبر تكاليف بدء النشاط في مصر جيدة عند مقارنتها بمثيلتها البالغة 32.3 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد في المملكة العربية السعودية و 36.9 في المائة من متوسط الدخل القومي في الإمارات العربية المتحدة. إلا أن تكلفة بدء النشاط التجاري تعتبر أقل بكثير في الكويت (1.6%). وتونس (8.3%). والمغرب (11.5%). وفي أفضل 10 بلدان متصدرة للإصلاحات على مستوى العالم، يدفع أصحاب الأعمال أقل من 1 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد لبدء النشاط التجاري.

وتوضح الشواهد أن جهود الإصلاح تسفر عن تحقيق مردودات كبيرة. فخفض الحد الأدنى لرأس المال اللازم من 50 ألف جنيه مصري إلى 1000 جنيه مصري يتيح للمزيد من الشركات التسجيل برأسمال أكثر انخفاضا. وفي الفترة بين فبراير/شباط إلى يونيو/حزيران 2007، وبعد صدور القرار الخاص بهذا التخفيض، تم تسجيل أكثر من 200 شركة جديدة. وهذا يمثل 33.4 في المائة من الشركات الجديدة ذات المسؤولية المحدودة التي قامت بالتسجيل خلال هذه الفترة.<sup>4</sup> وبصفة إجمالية، فإن عدد الشركات المسجلة خلال فترة 6 شهور بعد تنفيذ الإصلاح قد زاد بنسبة 72 في المائة مقارنة بعام 2006 (الشكل 2-4). وبعد الإصلاح الذي أجراه مجمع خدمات الاستثمار التابع للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة في عام 2004، زاد إجمالي عدد الشركات المسجلة بأكثر من الضعف: حيث تم تسجيل 5700 شركة في عام 2005 مقابل 2600 شركة في عام 2003.<sup>5</sup>

مازالت عمليات تسجيل الشركات الجديدة منخفضة نسبيا في أسبوط والإسكندرية. وقد يكون أثر الإصلاحات في المدن الواقعة خارج القاهرة أقل وضوحا نظرا لعدم إجراء دعابة كافية حول التغييرات الجديدة. وربما يكمن السبب أيضا في أن تغيير العادات الزمنية والمتأصلة يتطلب بعض الوقت. وأخيرا، قد يعني انخفاض أعداد الشركات المسجلة الحاجة إلى المزيد من تحقيق اللامركزية.

الشكل 2-3

بدء النشاط التجاري في مصر - وثيرة سريعة، ولكن بتكلفة عالية



الجدول 1-2

أين يسهل بدء النشاط التجاري - وأين يصعب؟

المدينة	عدد الإجراءات	الوقت (بالأيام)	التكلفة (% من متوسط الدخل القومي للفرد)	الحد الأدنى لرأس المال المدفوع (% من متوسط الدخل القومي للفرد)
الإسكندرية	8	15	28.6	12.89
أسبوط	8	14	28.6	12.89
القاهرة	7	9	28.6	12.89

المصدر: قاعدة بيانات تقرير ممارسة أنشطة الأعمال

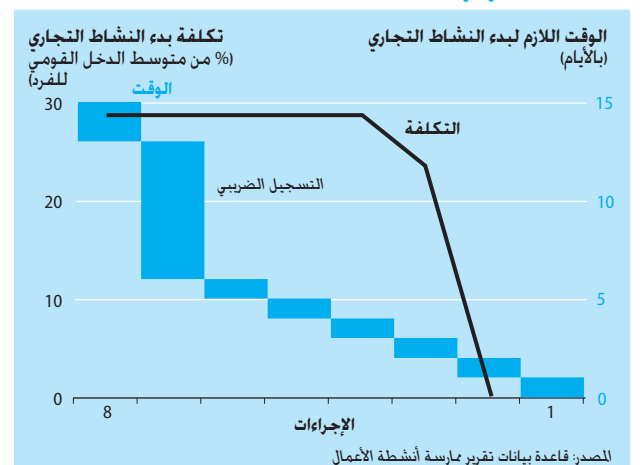
الجدير بالذكر أن عمليات التحسين قد استمرت أيضا في مجمع خدمات الاستثمار في القاهرة (القائم على تفعيل نظام الشباك الموحد) والتابع للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة. وأسفر ذلك عن خفض عدد الإجراءات المطلوبة من 10 إلى 7. وصاحب ذلك انخفاض في الرسوم والمصروفات. ويمكن لصاحب العمل أن يقوم الآن بالتسجيل الضريبي والتسجيل لعضوية الغرفة التجارية بشكل مباشر عن طريق نظام الشباك الموحد. ونتيجة لهذه الإصلاحات، أمكن اختصار الوقت وتخفيض التكاليف اللازمة لبدء النشاط التجاري بأكثر من النصف. وعلاوة على ذلك، يجري الآن تشغيل مجمعات خدمات الاستثمار (الشباك الموحد) في ثلاث مدن أخرى هي الإسكندرية وأسيوط والاسماعيلية على غرار النموذج الموجود في القاهرة. ومن ثم لا يحتاج أصحاب العمل المحليون إلى الذهاب إلى القاهرة من أجل تسجيل أنشطة أعمالهم ومشروعاتهم.

ويتطلب بدء النشاط التجاري 7 إجراءات في القاهرة وإجراء آخر إضافيا في كل من الإسكندرية وأسيوط (الجدول 1-2). إذ يتعين على مجمع الخدمات الموحدة في هاتين المدينتين أن يرسل طلبا بالفاكس إلى السجل التجاري المركزي في القاهرة للتأكد من عدم استخدام الاسم التجاري المقترح للشركة الجديدة من قبل شركة أخرى في الوقت الحالي. وبتخفيض عدد الإجراءات إلى 7 أو 8، تقترب هذه المدن المصرية الثلاث من المتوسط الخاص ببلدان منظمة التعاون والتنمية في الميدان الاقتصادي وهو 6 إجراءات.

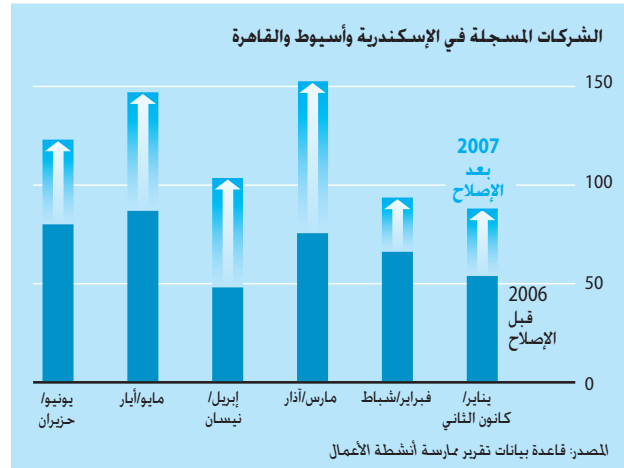
يستغرق تأسيس شركة في القاهرة 9 أيام. وتستغرق نفس العملية 14 يوما في أسبوط و 15 يوما في الإسكندرية (الشكل 2-2). ولكن هذه العملية تتطلب وقتا أطول خارج القاهرة نظرا لإصدار بطاقات ضريبية مؤقتة فقط في أسبوط والإسكندرية. إذ تضطلع مصلحة الضرائب في القاهرة بإصدار البطاقة الضريبية الدائمة التي يستلمها صاحب العمل عن طريق البريد. ويجري تنفيذ مشروع ليكنة نظام العمل من أجل تمكين مجمعات الخدمات الموحدة خارج القاهرة

الشكل 2-2

بدء النشاط التجاري في الإسكندرية



## عمليات التسجيل الجديدة - قبل الإصلاح وبعده



الاستثمار. فمن شأن ذلك تسهيل التأكد من عدم استخدام الاسم التجاري من قبل شركات أخرى حالياً. وإصدار الاسم المقترح للشركة الجديدة على الفور. وتتمثل الخطوة المقبلة في تمكين أصحاب الأعمال من البحث عن أسماء للشركات الجديدة عبر شبكة الانترنت. ويمكن أن تقدم لهم الانترنت أيضاً معلومات أخرى مثل التفاصيل المتعلقة بالإجراءات المطلوبة، وجدول الرسوم المقررة، وساعات العمل في المصالح الحكومية المختصة. وبعد إصدار تشريع بسيط يُجيز التوقيع الإلكتروني، فإنه يمكن استخدام الانترنت في عمليات تقديم طلبات تأسيس وتسجيل الشركات. مثلما هو الحال في استراليا وبلجيكا وكندا وسنغافورة والولايات المتحدة، فضلاً عن مولدوفا وفيتنام. الجدير بالذكر أن حوالي نصف البلدان التي تناولها بالتحليل والدراسة تقرير ممارسة أنشطة الأعمال تقوم بتطبيق مثل هذه القوانين والتشريعات. في حين أن هناك مشروعات قوانين معروضة على البرلمانات في 12 بلداً. علماً بأن عمليات التسجيل الإلكتروني تؤدي في المتوسط إلى اختصار الوقت المستغرق بأكثر من النصف. وتبقى عمليات التسجيل عبر المستندات الورقية متاحة لكل الذين لا يملكون القدرة على الحصول على خدمات الانترنت.

## تخفيض رسوم بدء النشاط التجاري

قامت مصر بتخفيض رسوم بدء النشاط بمقدار النصف في العام الماضي عن طريق خفض رسوم النشر والإشهار لتشجيع الشركات الجديدة. إلا أن خفض الرسوم الأخرى يمكن أن يجعل تكلفة بدء النشاط التجاري في مصر قابلة للمقارنة بصورة جيدة بمثلتها في تونس والمغرب. فما زالت هناك رسوم يتم فرضها لبدء النشاط التجاري - رسوم التوثيق في الشهر العقاري، وأنعاب المحامين، ورسوم العضوية في الغرفة التجارية، ورسوم الخدمات، ورسوم التأسيس - ويجري تقدير هذه الرسوم كنسبة مئوية من رأسمال الشركة. وتشكل هذه الرسوم مجمعة حوالي 1.1 في المائة من رأسمال الشركة. وعلى أية حال، فإن الخدمات المطلوبة هي نفسها بصرف النظر عن حجم رأس المال. ويتم تقاضي رسوم ثابتة ومحددة في البلدان القائمة باستخدام أنظمة عالية الكفاءة في مجالات التسجيل مثل كندا واستراليا. ويمكن أن تنتهج مصر هذه الممارسة فتقوم بتحديد الرسوم في ضوء الخدمات المقدمة.

## الحواشي

1. البنك الدولي، 2007. تقرير ممارسة أنشطة الأعمال 2008. واشنطن العاصمة، مجموعة البنك الدولي.
2. أدى استحداث نظام سريع ومبسط معني ببدء النشاط التجاري في البرتغال إلى اختصار الوقت المستغرق بواقع 46 يوماً في عام 2006. وتم تنفيذ هذا الإصلاح في 5 شهور بتكلفة بلغت 350 ألف دولار أمريكي. تقرير ممارسة أنشطة الأعمال 2006: خلق فرص عمل جديدة. واشنطن العاصمة: مجموعة البنك الدولي.
3. البنك الدولي، 2004. تقرير ممارسة أنشطة الأعمال 2005: إزالة العقبات التي تعوق النمو. واشنطن العاصمة، مجموعة البنك الدولي.
4. البيانات الخاصة بالشركات والمشروعات الجديدة مستمدة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.
5. "مخاض إنشاء مجمع الخدمات الموحدة: حالة مصر" (Establishing a Successful One Stop Shop: The Case of Egypt)، ورقة من تأليف Stone, Andrew, 2006. مقدمة إلى الندوة الرفيعة المستوى المشتركة بين صندوق النقد الدولي وصندوق النقد العربي التي عقدت حول المؤسسات والإصلاح الاقتصادي في البلدان العربية، أبوظبي، 20-19 ديسمبر/كانون الأول 2006.
6. البنك الدولي، 2007. تقرير ممارسة أنشطة الأعمال 2008. واشنطن العاصمة، مجموعة البنك الدولي.

فعلى الرغم من إمكانية استكمال كافة المتطلبات الأساسية لعملية التسجيل في أي مجمع من مجمعات خدمات الاستثمار الموحدة، إلا أنه ما زال يجب إنجاز بعض الإجراءات الإدارية الإضافية في القاهرة. فعلى سبيل المثال، تحتاج الشركات الصناعية إلى استخراج ترخيص التشغيل من الهيئة العامة للتنمية الصناعية في القاهرة. ولكن هذا الإجراء أخذ في التغير: لأن هناك مشروعا جاري تنفيذه مع مؤسسة التمويل الدولية سوف يتيح لأصحاب الأعمال في الإسكندرية إمكانية استخراج التراخيص اللازمة من مجمع خدمات الاستثمار.

## ماذا يجب إصلاحه؟

## إنشاء مزيد من مجمعات خدمات الاستثمار الموحدة في المحافظات الأخرى

أثبتت مجمعات خدمات الاستثمار التابعة للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة نجاحها في القيام بالمهام الموكلة إليها. ويمكن أن تستفيد المدن المصرية الأخرى من إنشاء هذه المجمعات، التي سيكون في وسعها تحقيق نتائج سريعة عندما يحظى المسؤولون فيها بصلاحيات اتخاذ القرار. ومنذ عام 2003، أدت مجمعات الخدمات الموحدة إلى إلغاء 5 إجراءات في المتوسط من عملية بدء النشاط التجاري وتقصير أمد فترة التأخر المرتبطة بها بأكثر من النصف في 24 بلداً.<sup>6</sup>

## توعية الجمهور بالإصلاحات المنفذة

ليس لمعظم القائمين بالإصلاح باع طويل في مجال تسويق منتجاتهم. ولكن الإعلان عن التغييرات الجديدة له أهميته حيث يمكن أن يضمن إحاطة أصحاب الأعمال بمدى السهولة التي أصبحت عليها عملية تسجيل الشركات. ولعل الحملة الإعلامية الناجحة في مصر بعد الإصلاح الضريبي هي خير مثال يُحتذى. وهناك مثال آخر في السلفادور حيث قام رئيس السلفادور بنفسه بافتتاح مجمع الخدمات الموحدة بعد تحسّنه. وأدت التغطية الإعلامية الواسعة النطاق إلى ضمان معرفة الجميع بإنشاء هذا النظام الجديد.

## إتاحة عمليات التسجيل إلكترونياً عبر الانترنت

يمكن أن يؤدي استخدام التكنولوجيا إلى خلق قواعد موحدة لبيانات ومعلومات أنشطة الأعمال التي يمكن تبادلها والاستفادة منها من قبل مكاتب الأحياء والمحافظات والهيئات والمصالح الحكومية. وقد خطت مصر الخطوة الأولى عندما بدأت في استخدام تطبيقات الكمبيوتر وبرامجه في ميكنة أعمال السجل التجاري في مجمع خدمات

## استخراج التراخيص

منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الذي تقل فيه متطلبات هذه العملية عن مثيلتها في مصر. ولكن من الأخبار السارة أن استخراج التراخيص في المدن المصرية الأخرى يعتبر أكثر سهولة مقارنة بالقاهرة (الجدول 3-1). وفي حقيقة الأمر، إذا قورنت أسبوط بالمناطق الأخرى حول العالم من حيث الترتيب التصنيفي في هذا المجال، فإنها ستحتل مركزاً أفضل من المتوسط الخاص ببلدان أمريكا اللاتينية والبحر الكاريبي، ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وجنوب آسيا، ومنطقة أفريقيا جنوب الصحراء، وأوروبا الشرقية وآسيا الوسطى. أما ترتيب الإسكندرية والقاهرة فيأتي بعد هذه المناطق (الشكل 3-1)، وما زال في وسع أسبوط أن تفعل الكثير لتسهيل عملية استخراج التراخيص. فتخفيض عدد إجراءات الموافقات والتصديقات المسبقة واختصار الوقت المستغرق في استخراج التراخيص يمكن أن يجعل أسبوط على قدم المساواة والتكافؤ في هذا المجال مع بلدان منظمة التعاون والتنمية في الميدان الاقتصادي.

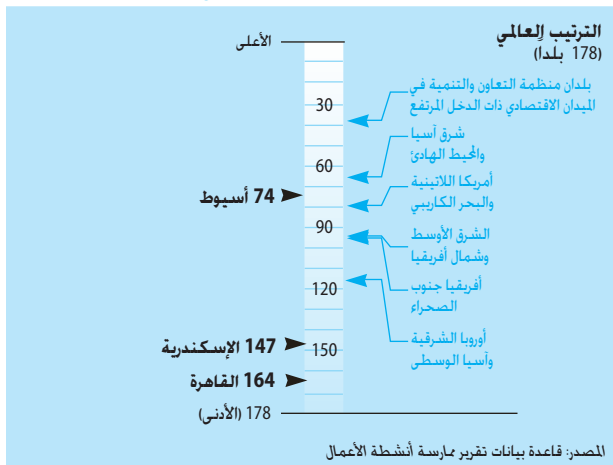
تتطلب عملية استخراج ترخيص البناء في مصر 26 إجراءً في المتوسط. إلا أن هناك تفاوتاً كبيراً في عدد الإجراءات اللازمة

يقول هاشم، وهو مهندس مصري شاب "عندما قمت لأول مرة بتقديم طلب لاستخراج ترخيص بناء، شعرت كما لو كنت قد دفعت بملفاتي المدة بكل حرص وعناية إلى هوة سحيقة سوداء. فقد استغرق الأمر مني عدة شهور لفهم كيفية تطبيق هذه العملية. بل إنني لست متأكداً الآن من أنني أفهم هذه العملية فهما تاماً". وما زال مجدي، وهو مهندس معماري متمرس، يجد صعوبة في تفسير القواعد واللوائح المنظمة للحصول على ترخيص بناء بعد 20 عاماً من العمل في المجالات الهندسية. ويضيف مجدي قائلاً "أعتقد أن الأمر كله يتعلق بالشخص أو الأشخاص الذين تعرفهم في مكتب الحي القائم بإصدار الترخيص وبمدى تواتر المرات وعددها التي قمت فيها باستخراج التراخيص. إنني أعتد على الأشخاص الذين أعرفهم (الواسطة) في تفسير التفاصيل واستيفائها". فما هو الدرس المستفاد هنا؟ الخلاصة أنك إذا كنت متقدماً لأول مرة بطلب استخراج تصريح بناء في مصر فإن الحظ ليس حليفك.

يضطلع تقرير ممارسة أنشطة الأعمال بدراسة قطاع البناء كمثال للقواعد واللوائح المنظمة لاستخراج التراخيص التي تواجهها شركات ومؤسسات الأعمال. ويقيس هذا التقرير الإجراءات المستخدمة، والوقت المستغرق، وتكلفة بناء مستودع تجاري، وتوصيل المرافق الأساسية إليه وتسجيله رسمياً. وتتكون هذه العملية في القاهرة من 28 إجراءً وتستغرق 249 يوماً بتكلفة قدرها 474.9 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد. وعلى النقيض من ذلك، تتطلب عملية استخراج التراخيص المتعلقة بالتشييد والبناء - في بلدان منظمة التعاون والتنمية في الميدان الاقتصادي - في المتوسط 14 إجراءً، و 153 يوماً، وتكلفة قدرها 62.2 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد. وإيران هو البلد الوحيد على مستوى

الشكل 3-1

ترتيب المدن المصرية على مستوى العالم بالنسبة لاستخراج التراخيص



الجدول 3-1

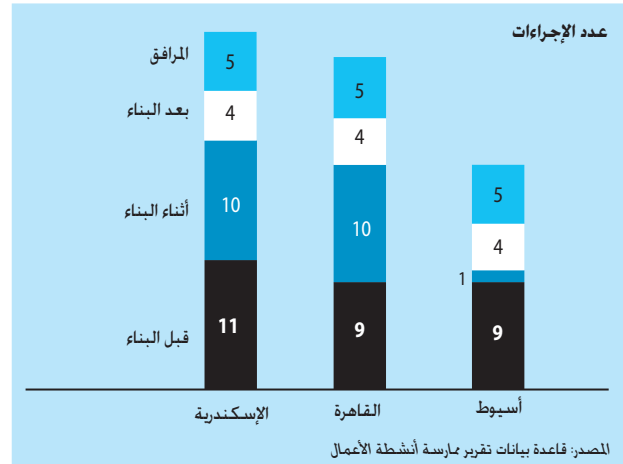
أين يسهل استخراج التراخيص - وأين يصعب؟

المدينة	عدد الإجراءات	الوقت (بالأيام)	التكلفة (% من متوسط الدخل القومي للفرد)
الإسكندرية	30	207	474.9
أسبوط	19	109	475.4
القاهرة	28	249	474.9

المصدر: قاعدة بيانات تقرير ممارسة أنشطة الأعمال



## إجراءات أقل للحصول على ترخيص البناء في أسيوط



فيما بين المحافظات والمراكز. فعلى سبيل المثال، تقوم مكاتب الإدارات الهندسية (البلديات) المختصة بإصدار التراخيص في الإسكندرية بتطبيق إجراءين إضافيين قبل البدء في البناء (الشكل 2-3)، فأولاً، يتعين على قاطني الإسكندرية الحصول على تصريح خاص بتحديد الموقع المطلوب - بالإضافة إلى تقديم مستخرج من الخرائط المساحية وهو إجراء مطلوب في المدن الثلاث - قبل تقديم طلب استخراج الترخيص. ويعزى السبب في ذلك إلى قدم الخرائط المساحية للمناطق وعدم وجود خريطة مساحية رئيسية. ويؤدي استخراج هذا الترخيص، الإضافي وحده إلى زيادة الوقت المستغرق في استخراج ترخيص البناء بواقع 5 أيام.

أما الإجراء الثاني الذي تنفرد به الإسكندرية فيتمثل في شرط الحصول على بيان عدم مانعة بشأن مشروع البناء من قبل وزارة الزراعة. والواقع أن أسراب النمل الأبيض منتشرة في أماكن كثيرة من أراضي المدينة وضواحيها. وبدلاً من الانهماك في القضاء على هذه الحشرات المؤذية، يقوم موظفو الوزارة في الإسكندرية بالتفتيش على مواقع البناء قبل عمليات الحفر للتأكد من قيام مقاولي البناء بمعالجة مشكلة النمل. وبهذه الطريقة يصبح النمل عاملاً باهظ التكلفة ويستغرق حل مشكلته وقتاً طويلاً في كل مرة تقرر فيها إحدى مؤسسات الأعمال البدء في تنفيذ مشروع للتشييد والبناء. وفي أسيوط، يتم التفتيش مرتين فقط من قبل الإدارة الهندسية - مرة بعد وضع الأساس ومرة أخرى بعد استكمال البناء. وإذا قارنا ذلك بما يجري في القاهرة والإسكندرية حيث يقوم المفتشون في بعض الأحيان بزيارة موقع البناء كل أسبوع - أي 11 زيارة في المتوسط لمشروع بناء يستغرق تنفيذه 30 أسبوعاً. وبسؤاله عن عمليات التفتيش في الحي الذي يعمل فيه في القاهرة، أقر أحد الموظفين الإداريين بأن "عملية التفتيش تتم عشوائياً كيفما اتفق. إذ يمكن أن يقرر أحد المفتشين زيارة موقع البناء وهو في طريق عودته إلى المنزل من العمل، فيقوم بزيارة الموقع مرة كل أسبوع". إن عمليات التفتيش العشوائية تشكل مصدراً لتبديد موارد البلديات وتتيح الفرص للرشاوى. ولا شك أن السلطات الحكومية تخسر الكثير لعدم تمكنها من القيام بصورة منهجية بمتابعة السلامة الهيكلية للمباني، كما تفقد شركات الأعمال الوقت والمال في كل مرة تضطر فيها إلى إيقاف عملية البناء لدفع إتاوة أو رشوة للمفتش اتقاءً لشهره.

الجدير بالذكر أن اللوائح المنظمة لعمليات التشييد والبناء تعتبر في حد ذاتها أحد الأسباب الرئيسية لفترات التأخر. إذ ينص

القانون رقم 106 لعام 1976 والقانون رقم 101 لعام 1997 على قيام أجهزة البلديات بإصدار ترخيص البناء خلال فترة قانونية مدتها 30 يوماً. فهل من شأن ذلك أن يضع مصر على قدم المساواة مع فرنسا أو إسبانيا أو البلدان التي استحدثت مدة الثلاثين يوماً القانونية لاستصدار تراخيص البناء في 2006؟ الإجابة بالنفي القاطع. إذ يقوم مقاول البناء في مصر بتقديم طلب الحصول على ترخيص البناء إلى مكتب التراخيص في البلديات ثم تقديم طلبات لتأمين الموافقات المسبقة على مشروع البناء من قبل هيئات حكومية مختلفة مثل الهيئة العامة للمياه والهيئة العامة للكهرباء ومصلحة الضرائب وإدارة الدفاع المدني. إلا أن البلدية لا تبدأ في حساب فترة الثلاثين يوماً إلا بعد استكمال الإجراءات الخاصة بالموافقات المسبقة. وعلاوة على ذلك، فإنه في مقدور موظفي البلديات والمحليات تأخير إصدار ترخيص البناء بعد انتهاء المدة القانونية إلى أجل غير مسمى. ونتيجة لذلك، تستغرق عملية الحصول على ترخيص البناء 90 يوماً في المتوسط في كل مدينة من هذه المدن الثلاث من وقت تقديم الطلب إلى إصدار الترخيص. وتوضح التجارب والخبرات العالمية أن شروط المدة القانونية تكون أكثر فعالية عند اقترانها بتطبيق قاعدة "الصمت علامة الرضا" (أي الموافقة تلقائياً على التراخيص بعد حد زمني معين). وتضع هذه القاعدة الأخيرة الموظفين الحكوميين على المسار الصحيح مع الحد من فرص فقدان أو إهمال طلبات الحصول على التراخيص واستخدام أساليب التعطيل التي لا تنتهي.

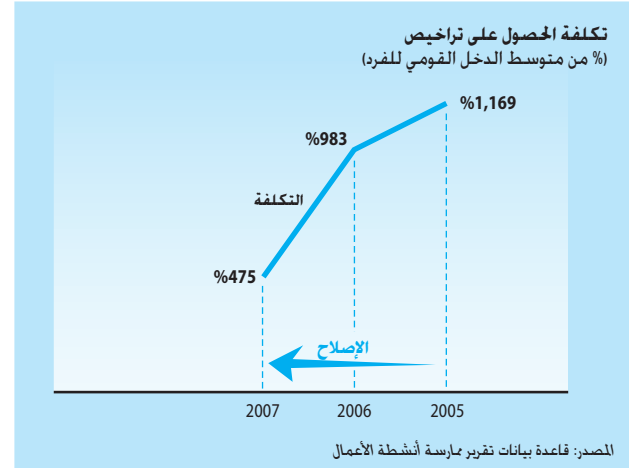
وتشكل بيانات عدم الممانعة والموافقات المسبقة سبباً آخر لتأخر الإجراءات في المدن المصرية. فعلى سبيل المثال، عادةً ما يستغرق الحصول على عدم مانعة من قبل الدفاع المدني 60 يوماً في القاهرة، و 45 يوماً في أسيوط، و 30 يوماً في الإسكندرية. ويشترط عدد قليل من البلدان في العالم الحصول على موافقة هيئة الدفاع المدني أو الشرطة المحلية من أجل استصدار ترخيص البناء. وتندرج ضمن مجموعة هذه البلدان كل من لبنان وموريتانيا وروسيا وتونس وتركيا. وما يذكر أن كل هذه البلدان لا تندرج في مجموعة البلدان الخمسة والعشرين التي اعتلت قمة الصدارة في مجال سهولة استخراج التراخيص.

وتبلغ تكلفة استخراج التراخيص نفس المستوى في القاهرة والإسكندرية - 474.9 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد. أما التكاليف في أسيوط فتعد مرتفعة بصورة طفيفة - حيث تبلغ 475.4 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد. لأن البلديات والمحليات تفرض رسماً ضريبياً قدره 20 جنيهاً مصرية على كل عملية تفتيش.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن تنفيذ إصلاحين في عامين قد أدى إلى تخفيض تكاليف استخراج تراخيص البناء بالنسبة لأصحاب المباني. فأولاً، تم خفض رسوم ترخيص البناء من 1 في المائة إلى 0.2 في المائة من قيمة المبنى في أوائل عام 2006. وثانياً قام القانون رقم 83 لعام 2006 بتعديل القانون رقم 70 لعام 1964 المنظم لعملية لتكاليف عمليات التوثيق والتسجيل بالشهر العقاري. وفي السابق كانت تكلفة تسجيل المباني المنشأة حديثاً تبلغ 3 في المائة من قيمة العقار. ولكن القانون رقم 83 يقضي الآن بفرض رسم موحد منخفض قدره 2000 جنيه مصري (348 دولاراً أمريكياً) لتسجيل العقار أو المبنى. وأدى هذان الإصلاحان معاً إلى تخفيض التكلفة بنسبة 700 في المائة تقريباً من متوسط الدخل القومي للفرد (الشكل 3-3).

وهناك مبادرات أخرى جاري تنفيذها في مدن مختلفة لإصلاح عملية استخراج التراخيص. وفي القاهرة، قامت ثلاث أحياء بتدشين مجمعات الخدمات الموحدة على أساس تجريبي في عام 2006. وتعتبر

## أدت الإصلاحات إلى تخفيض تكاليف تسجيل الملكية في مصر



ولكن إقناع هيئات مختلفة مثل الدفاع المدني ومصلحة الضرائب وهيئات المرافق بإرسال مندوب لتمثيلها في موقع مركزي يبقى تحدياً. فالنظام الحالي للمحافظين لا يسمح بطلب موظفين من الهيئات والمصالح المركزية. وتخجم الوزارات في الوقت نفسه عن نقل موظفيها إلى البلديات بصفة دائمة. ويتمثل أحد الحلول الممكنة في تطبيق نظام العمل بدوام جزئي. حيث يمكن أن يعمل مندوبو الهيئات المختلفة بضع مرات كل أسبوع في مجمعات الخدمات الموحدة. بل إن الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة قد توصلت إلى إبرام مثل هذا الاتفاق مع وزارة الدفاع. ويحضر الآن مندوب من وزارة الدفاع للعمل في مجمع الخدمات الموحدة مرتين في الأسبوع.

## ازدياد شفافية عملية استخراج التراخيص

يقوم الشباك الموحد لاستخراج التراخيص في منطقة المعادي بالقاهرة بعرض لوحات إعلانات خارجية توضح بشكل بارز وواضح المعالم المتطلبات الخاصة باستخراج التراخيص. وتتيح هذه اللوحات لأصحاب الأعمال بعد انتهاء ساعات عملهم معرفة المعلومات اللازمة لاستخراج التراخيص. ولكن المعنيين بإقامة مبان ومنشآت جديدة يحتاجون إلى أكثر من قائمة مرجعية لتوضيح المستندات اللازمة. كما أنهم في حاجة إلى فهم كيفية سير عملية استخراج التراخيص. وفي عام 2001، قامت البلديات في ريف (لاتفيا) بإعداد دليل إرشادي مفصل خطوة بخطوة يتضمن قائمة بالوثائق والمستندات اللازمة وأشكالاً بيانية توضح المكاتب التي يجب التردد عليها وعناوينها وساعات عملها. وساعد هذا الدليل على اختصار شهرين في عملية اعتاد تنفيذها أن يستغرق عامين. ولا شك أن إعداد دليل مائل كما حدث في لاتفيا من شأنه أن يمنح الراغبين في البناء في مصر الثقة في نظام استخراج تراخيص البناء مع تمكينهم من المطالبة بتنفيذ الشروط الزمنية المنصوص عليها قانوناً.

## ميكنة العمل المرتبط بمعالجة طلبات الحصول على التراخيص واستصدارها

تقوم محافظة أسيوط ووزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية بتوفير قائمة بالشروط الواجب استيفائها للحصول على ترخيص البناء وذلك على مواقعها على شبكة الانترنت. ولكن محافظة الإسكندرية لم تقم بتوفير مثل هذه القائمة. والواقع أن المعلومات الخاصة بالإجراءات وعملية استصدار ترخيص البناء تساعد شركات الأعمال على تخطيط مشروعاتها. وفي سلطنة عُمان وسنغافورة، تؤدي إمكانية التحويل المجاني لنماذج الطلبات وتجهيز الوثائق والمستندات مباشرة عن طريق الانترنت إلى توفير الوقت والمال للراغبين في البناء. ويمكن أن تسفر إتاحة الاستثمارات والنماذج في مصر عبر الانترنت عن الاستغناء عن زيارة واحدة على الأقل إلى مكاتب الإدارات الهندسية والبلديات - بما يعني في ذلك اليوم عدم تبديد وقت ما بعد الظهيرة بالكامل وسط زحمة وسائل النقل والمواصلات.

## استحداث نظم التفتيش المستند إلى المخاطر

تقوم البلدان القائمة بتطبيق أنظمة التفتيش المستند إلى المخاطر بإجراء عدد قليل للغاية من عمليات التفتيش في المتوسط قياساً على البلدان القائمة بإجراء عمليات التفتيش العشوائي. الجدير بالذكر أن البلدان ذات أنظمة التفتيش المستند إلى المخاطر لا تنهون بشأن السلامة العامة لمواطنيها. فبدلاً من زيارة الموقع كيفما اتفق حسب الأهواء الشخصية، يلتزم المفتشون بتنفيذ التفتيش

هذه المجمعات أمثلة حية لكيفية تحسين العملية المرهقة لاستخراج التراخيص في مصر. فمقدمو الطلبات يدخلون مجمع الخدمات الموحدة في حي المعادي وينسون تقريباً أنهم في مكتب حكومي. ففي داخل قاعة منظمة ومكيفة الهواء يلقي مقدمو الطلبات عناية ورعاية من قبل مركز حديث لخدمة العملاء. بما في ذلك وجود شاشات إرشادية مستطيلة وضوئية لتنظيم خدمة المتقدمين للتسجيل حسب أرقام خاصة بالتسجيل بالإضافة إلى لافتات ضوئية تعرض أهم المعلومات الإرشادية بالنسبة لمقدمي الطلبات. بل إن الوجوه المفعمة بالود والصدقة لموظفين مصريين جالسين خلف نوافذ زجاجية - هي حقاً ما يضيء على المكان مزيداً من الشعور بتفارق وجوههم - هي حقاً ما يضيء على المكان مزيداً من الشعور باللطف والمودة والأريحية. وتقول راوية. وهي موظفة تلقت تدريباً حديثاً في مجمع الخدمات الموحدة "بعد 6 شهور من التدريب على تطبيقات الكمبيوتر وخدمة العملاء، أجد نفسي مستعدة تماماً للبدء في العمل وبذل قصارى جهدي لتسهيل عمليات التسجيل بالنسبة للمواطنين". ويقوم أصحاب الطلبات بتقديمها إلى الشباك المختص. ثم يقومون بدفع الرسوم المقررة والحصول على رقم التسجيل لتابعة مسار طلباتهم. ويقول رئيس هذا المجمع "إن هذا النظام يزيل إمكانية اللجوء للواسطة والمحسوبية - فلم تعد هناك أية أهمية بحتكرها شخص ما أو أشخاص تعرفهم من بين العاملين في مكتب استخراج التراخيص".

## ماذا يجب إصلاحه؟

## التوسع في إنشاء مجمعات الخدمات الموحدة لإصدار التراخيص والتصاريف.

ليس هناك أي داعٍ إلى إعادة اختراع العجلة: فمجمعات الخدمات الموحدة قد أثبتت نجاحها. إذ يمكن للمحافظات ووزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية أن تعثر على مصدر للإلهام واستنهاض الهمم من واقع مثال مجمعات الخدمات الموحدة التي أنشأتها الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة من أجل تسهيل عمليات البدء في النشاط التجاري. فتخفيض عدد الإجراءات واختصار الوقت المستغرق وتقليص التكلفة ما هي إلا براهين ساطعة على أن تفعيل مبدأ العمل بنظام الشباك الموحد يحقق الفعالية في مصر بصفة خاصة. حيث يتغلغل نظام الموافقات والتصديقات المعقد في معظم الجوانب المتعلقة بممارسة أنشطة الأعمال.



المجدول حسب كل مرحلة من مراحل التشييد والبناء. وفي بلدان كثيرة من فنلندا إلى نيجيريا، تقوم شركات معتمدة في مجالات التفتيش والاختبار بإجراء الفحص والاختبار اللزمين بعد استكمال كل مرحلة من المراحل الرئيسية لمشروع البناء. وفي سنغافورة، يتم تدريب المهندسين والخبراء الفنيين لكي يصبحوا "خبراء مؤهلين". ويجري بعد ذلك توظيف هؤلاء الخبراء في الشركات الخاصة، ولكنهم يلتزمون أمام الدولة بأداء واجب مهني من حيث التفتيش على مواقع البناء ورفع تقارير للإبلاغ عن أية مخالفات مرتبطة بسلامة المباني والمنشآت.

#### توفير الخرائط المساحية الرقمية الموضحة لتقسيمات الأراضي والمناطق

ينبغي على المحافظات تأمين الخرائط المساحية الرقمية للمناطق وسجلات المساحة وتحديث معلوماتها وبياناتها بصفة منتظمة من أجل إزالة الشرط الذي يلزم شركات الأعمال بالحصول على تصاريح تحديد مواقع البناء وتقديم مستخرج من الخريطة المساحية قبل تقديم طلب لاستخراج ترخيص البناء. وما يذكر أن جميع بلدان الاتحاد الأوروبي لا تقوم بتطبيق مثل هذا الشرط.

# تقرير ممارسة الأعمال

## تسجيل الملكية

وعلى الرغم من اشتراط استيفاء 7 إجراءات لتسجيل الملكية على المستوى القومي، إلا أن الوقت والتكلفة اللازمين لتسجيل الملكية يختلفان فيما بين المحافظات المصرية نتيجة تفاوت الممارسات المحلية. ويعتبر تسجيل الملكية أسهل في أسيوط - حيث يتطلب 33 يوما بتكلفة قدرها 0.7 في المائة من قيمة العقار. ولكن صاحب العمل أو المشروع في الإسكندرية يمضي وقتا يبلغ 5 شهور للوصول إلى النتيجة نفسها. وفي القاهرة، تعتبر عملية تسجيل الملكية حافلة بالتحديات - حيث تستغرق 193 يوما بتكلفة قدرها 1 في المائة من قيمة العقار (الجدول 1-4).

ويوضح مثال الأداء المشهود في أسيوط أنه بإمكان المحافظات والمراكز أن تتطلع إلى أمثلة للممارسات السليمة داخل مصر نفسها - وليس على الصعيد الدولي فحسب. وتشير مفردات الواقع إلى أنه إذا اتبعت المناطق الأخرى نط أسيوط من حيث الوقت المستغرق والتكلفة اللازمة لتسجيل الملكية، فإن الترتيب التصنيفي لمصر سوف يقفز بواقع 50 مركزا في قائمة الترتيب العالمي ليتقارب مع ألمانيا في مجال حسن التوقيت ومعمولية التكلفة اللازمة لتسجيل الملكية.

ويتمثل أطول إجراء في القاهرة والإسكندرية في إعداد مسودات عقود البيع والشراء والتصديق عليها من قبل نقابة المحامين. إذ يضطر صاحب العمل إلى الانتظار لمدة شهر ونصف في الإسكندرية مقابل أكثر من شهرين لنظيره في القاهرة. ثم تستغرق العملية بعد ذلك شهرا آخر في كل من المدينتين للتوقيع على العقد وتوثيقه في الشهر العقاري. ولك أن تقارن كل ذلك بما يجري في أسيوط حيث يتم استكمال الإجراءات المطلوبين في

يقول هاني، وهو أحد باعة الصحف في شوارع القاهرة، "ببتي ملكي وليس ملكي. أملكه لأنني ورثته عن المرحوم أبي. وليس ملكي لأنه غير مسجل باسمي عند الحكومة. ولا أستطيع أن أتوقف عن مزاوله عملي 6 شهور كي أتابع عملية تسجيل هذا البيت. إن والدتي تعمل في المنزل. ويساورني القلق في كثير من الأحيان بأن أشخاصا سوف يستولون على بيتي أثناء غيابي".

خضى البلدان التي قامت بتبسيط تسجيل الملكية وتسريع وتيرته وتخفيض تكلفته بالقدر الأكبر من الممتلكات التي استكملت طور التسجيل الرسمي. ومن شأن ذلك أن يؤدي إلى تعظيم القدرة على الحصول على التمويل وزيادة فرص الاستثمار<sup>1</sup> وتوضح تجارب البلدان وخبراتها مدى المنافع الجمة الناجمة عن تحويل صكوك الملكية إلى صكوك رسمية. وتفيد دراسة حديثة أجريت في بربو بأن تسجيل صكوك الملكية يؤدي إلى زيادات في إجمالي ساعات عمل القوة العاملة لأنه يسفر عن إعادة توزيع ساعات العمل بنقلها من داخل المنازل إلى رحاب سوق العمل الرسمي<sup>2</sup>. وخلصت دراسة أخرى في الأرجنتين إلى أن العوائد على الاستثمار ترتفع بنسبة تصل إلى 47 في المائة عند تسجيل الأملاك بصورة رسمية<sup>3</sup>. وأوضح بحث مائل في بربو حدوث زيادة بنسبة 60 في المائة<sup>4</sup>.

وقد حلت نيوزيلندا في مرتبة أفضل بلد في العالم في مجال تسجيل الملكية: إذ يتم تنفيذ عملية التسجيل برمتها عبر إجراءات بشكل مباشر على الانترنت بتكلفة قدرها 0.1 في المائة من قيمة العقار. ويقوم المحامون بالتصديق على مستندات نقل ملكية الأراضي بالنيابة عن زبائنهم ثم تقديمها للتسجيل إلكترونيا عبر الانترنت. ويأتي إشعار تأكيد التسجيل خلال دقائق معدودات. كما أن الكفاءة في هذا المجال ليست حكرا على بلدان منظمة التعاون والتنمية في الميدان الاقتصادي - فبعض بلدان منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا ليست بعيدة كثيرا عن ركب البلدان الأوروبية. فعملية التسجيل في سلطنة عمان تتطلب إجراءات و 16 يوما لتحويل الملكية من شركة محلية خاصة إلى أخرى. وعلى النقيض من ذلك، فإن مصر، مُتلةً بالقاهرة في التقرير العالمي لممارسة أنشطة الأعمال، تحتل مرتبة متدنية على مستوى العالم في مجال سهولة تسجيل الملكية، المرتبة 101 من بين 178 بلدا.

الجدول 1-4

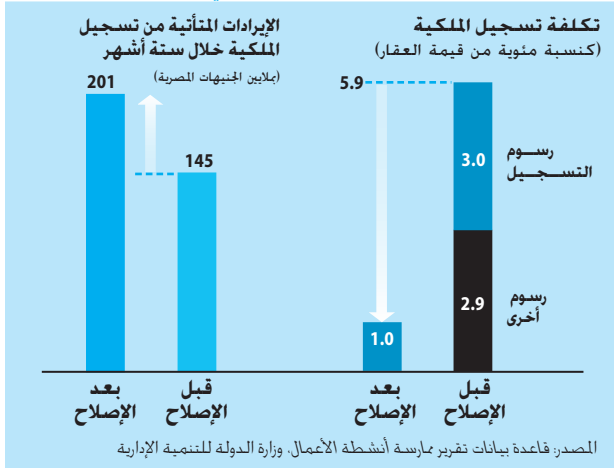
أين يسهل تسجيل الملكية - وأين يصعب؟

المدينة	عدد الإجراءات	الوقت (بالأيام)	التكلفة (كنسبة مئوية من قيمة العقار)
الإسكندرية	7	159	1.0
أسيوط	7	33	0.7
القاهرة	7	193	1.0

المصدر: قاعدة بيانات تقرير ممارسة أنشطة الأعمال

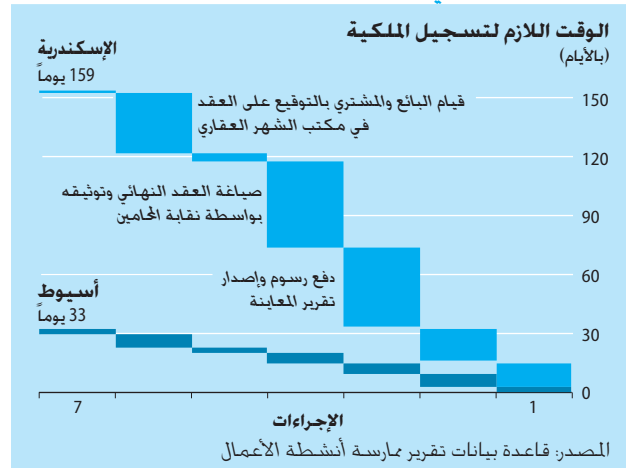
الشكل 2-4

## تخفيض الرسوم أدى إلى زيادة الإيرادات في مصر



الشكل 1-4

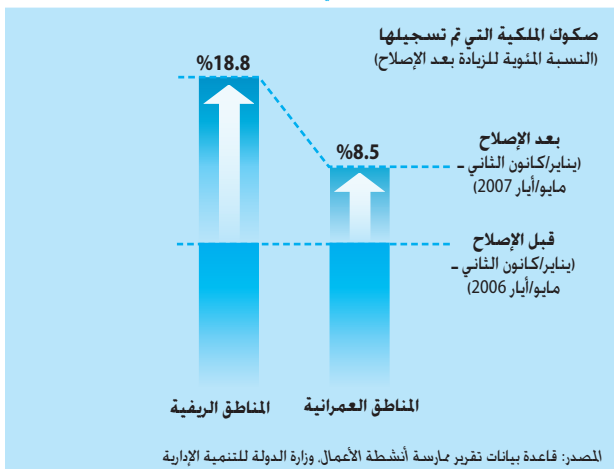
## تسجيل الملكية في الإسكندرية وأسيوط



فكيف حدث ذلك؟ تم تكوين فريق عمل معني بإصلاح تسجيل الملكية للنظر في كيفية تخفيض رسوم التسجيل. وبجدة قلم، تمكن أعضاء الفريق من تحويل رسم التسجيل المدفوع من قبل المشتري للحصول على العقد الموثق من الشهر العقاري والبالغ 3 في المائة من قيمة العقار إلى جدول لرسوم محددة منخفضة بحد أقصى 2000 جنيه مصري. كما تم إلغاء الرسوم الأخرى أيضا - كالرسم المدفوع عند تقديم طلب التسجيل إلى الشهر العقاري، ورسم المعاينة البالغ 500 جنيه ومبلغ 10 آلاف جنيه للحصول على صورة طبق الأصل من تقرير المعاينة. ونتيجة لذلك، وأسفر إجمالي تكلفة التسجيل من 5.9 في المائة إلى 1 في المائة. وأسفر هذا الإصلاح عن وضع مصر على قمة البلدان المتصدرة للإصلاحات في هذا المجال على مستوى منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وحقق هذا الإصلاح مردودا كبيرا: حيث زادت عمليات تسجيل الملكية في كل من المناطق الحضرية والريفية على حد سواء خلال الشهور الخمسة التي تلت تنفيذ الإصلاح (الشكل 3-4).

الشكل 3-4

## ارتفاع التسجيل بعد الإصلاح - لاسيما في المناطق الريفية



غضون 12 يوما لا أكثر (الشكل 1-4). وتشكل عمليات معاينة الموقع والحصول على صورة طبق الأصل من تقرير المعاينة مصادر أخرى للتأخر - وتحتاج الإدارة المختصة إلى شهر واحد لإجراء المعاينة في القاهرة و 42 يوما لإصدار تقرير المعاينة. وفي الإسكندرية، يستغرق هذان الإجراءان ما يزيد قليلا على شهرين. وتشتمل الأسباب المؤدية للتأخر في الإسكندرية والقاهرة على نقص الأفراد المؤهلين وعدم ملائمة المعدات المستخدمة أو طرازها العتيق. أما في أسيوط، يكمن أطول فترة تأخر في الإجراء المطلوب استكمالها في الشهر العقاري - الذي يتطلب تقريبا نصف الوقت المستغرق في عملية تسجيل الملكية بأكملها.

يتميز استكمال كافة الإجراءات اللازمة لتسجيل الملكية في أسيوط بانخفاض التكلفة - 0.7 في المائة من قيمة العقار مقابل 1 في المائة في كل من القاهرة والإسكندرية. ويتمثل أحد أسباب هذا الانخفاض في تدني التكاليف القانونية في أسيوط. ومن المفترض من الناحية النظرية أن تكلفة صياغة مسودة عقد البيع النهائي بمعرفة نقابة المحامين تبلغ 0.5 في المائة من قيمة العقار (بعد أقصى 5 آلاف جنيه مصري) في أية مدينة مصرية. إلا أن نقابة المحامين في أسيوط تقبل في الواقع أنغابا أكثر انخفاض قدرها 500 جنيه في المتوسط عن كل عقد.

والواقع أن الزيادة في الإيرادات المتأتية من عمليات التسجيل الجديدة يمكنها أن تعوض عن انخفاض رسوم تسجيل الملكية. كما أوضح الإصلاح المنفذ في مصر في الآونة الأخيرة، فقبل سنة خلت، كانت تكلفة تسجيل الملكية تبلغ 5.9 في المائة من قيمة العقار. وكان 90 في المائة من الممتلكات إما ممتلكات غير مسجلة على الإطلاق أو أنها مسجلة بقيمة أقل بكثير من قيمتها في السوق<sup>5</sup> ثم قررت الحكومة المصرية خفض هذه الرسوم. وتبلغ التكلفة اليوم 1 في المائة من قيمة العقار - أي خمس التكلفة في الدار البيضاء. ونتيجة لذلك، ارتفعت إيرادات عمليات التسجيل بنسبة 39 في المائة فيما بين فترة 6 شهور قبل تنفيذ الإصلاح و 6 شهور بعده (الشكل 2-4).

## ماذا يجب إصلاحه؟

### تبسيط الإجراءات ودمجها

يمكن أن يؤدي كل إجراء إلى انتشار الفساد والتأخر في الإنجاز وتوضيح البيانات العالمية أنه لا توجد حاجة تستدعي تطبيق 7 إجراءات منفصلة في تسجيل الملكية. إذ يمكن بسهولة الدمج بين الإجراءات المرتبطة بالحصول على عقد من الشهر العقاري والتوقيع عليه واستلام صك جديد لإثبات الملكية. ويمكن أن تتطلع المدن المصرية إلى الاستفادة من تجربة أرمينيا وكرواتيا وغانا والجمهورية الدومينيكية كأمثلة للإصلاحات الناجحة.

### الدعاية والإعلان عن تطبيق الإصلاحات

استمر أصحاب الأعمال في أسيوط في دفع بعض رسوم تسجيل الملكية التي تم إلغاؤها رسمياً في إصلاحات عام 2006. فعلى سبيل المثال، قامت صاحبة أعمال في أسيوط بدفع رسم قدره 3 جنيهات مصرية لتقديم طلب التسجيل إلى السجل في الشهر العقاري. و 250 جنيهاً كرسوم معاينة من قبل هيئة المساحة. و 30 جنيهاً للتوقيع على العقد في الشهر العقاري. ويرجع سبب ذلك إلى أن الإصلاحات التي جرى تنفيذها لم ترد على مسامع هذه السيدة ولم تخط بها علماً. ولذا ينبغي إعطاء أولوية لتفعيل آليات التخاطب والاتصال لإحاطة المحافظ والمراكز علماً بالإصلاحات المركزية وإبقاء الموظفين المحليين على علم بكل المستجدات.

### الحفاظ على حداثة السجلات ومواصلة إنشاء السجلات الرقمية

سوف يؤدي تحديث السجلات إلى إزالة الحاجة إلى إعادة تقدير القيمة ومعاينة الموقع من قبل هيئة المساحة في كل مرة يتم فيها نقل ملكية العقار. كما أن البلدان القائمة بنقل السجلات من سجلات ورقية إلى سجلات الكترونية تستفيد أيضاً من تقصير أمد الوقت المستغرق في عمليات التسجيل. فالنظام الإلكتروني يؤدي إلى تسهيل رصد الأخطاء والتداخل بين صكوك الملكية. وتحسين أمن صكوك الملكية. ومن شأن السجلات الإلكترونية أن توفر حلولاً لمشكلات الترقيم وحفظ الملفات والسجلات في أسيوط ونهضة إطار تنظيمي أفضل في الإسكندرية.

### استحداث إجراءات سريعة ومبسطة

تستغرق التفاعلات والمعالجات في مكتب السجل في الشهر العقاري نسبة كبيرة من الوقت المستغرق في إتمام عملية تسجيل الملكية. ومن شأن الإجراءات السريعة والمبسطة أن تساعد على ترتيب أولويات عمل مكتب السجل وتمكين أصحاب الأعمال من التركيز على الاهتمام بإدارة أنشطتهم. ويتمثل نهج آخر لتسريع وتيرة التسجيل في وضع حدود زمنية لإنجاز المعاملات في الشهر العقاري. ويؤتي هذا النهج ثماره عند انطواء التقييمات السنوية لأداء موظفي التسجيل على تقييم مدى نجاحهم في تحقيق أهداف الأداء الوظيفي المتفق عليها.

## الحواشي

1. ورقة من تأليف Baharoglu, Deniz, 2002. الصادرة بعنوان "جربة البنك الدولي في مجالات إدارة الأراضي والنقاش الدائر حول أمن حيازة الأراضي" (World Bank Experience in Land Management and the Debate on Tenure Security) - وهي ورقة معلومات أساسية صادرة عن مجموعة بحوث الإسكان وإدارة الأراضي بالبنك الدولي . يوليو/تموز 2002. وتقرير من تأليف Binswanger, Hans, Klaus Deninger and Feder Gershon, 1995. بعنوان "الطاقة الكهربائية والتشوهات والثورة والإصلاح في علاقات الأراضي الزراعية" (Power, Distortions, Revolt, and Reform in Agricultural Land Relations). دليل اقتصاديات التنمية. المجلد IIIB, أمستردام: Elsevier.
2. دراسة وشبكة الصدور من تأليف Erica Field, بعنوان "لنا الحق في العمل: حقوق الملكية الحضرية وعرض العمالة في بيرو" (Entitled to Work: Urban Property Rights and Labor Supply in Peru). Quarterly Journal of Economics
3. دراسة من تأليف Galiani, Sebastian, and Ernesto Schargrotsky. 2006. بعنوان "حقوق الملكية للفقراء: آثار تسجيل ملكية الأراضي" (Property Rights for the Poor: Effects of Land Titling). ورقة عمل لجامعة San Andres and Universidad Torcuato Di Tella. بيونس آيريس.
4. Field, Erica, 2005. "حقوق الملكية والاستثمار في الأحياء الحضرية الفقيرة" (Property Rights and Investment in Urban Slums). Journal of the European Economic Association 3 (2-3): 279-90.
5. شركة الاستثمار الخاص الخارجي. 2005. "مصر: استعراض لقطاع الإسكان" (Egypt: Overview of the Housing Sector). الورقة الأولى في سلسلة إصدارات مكتب التنمية الاقتصادية. يوليو/تموز 2005.

## إصلاحات في ميادين أخرى من مجالات ممارسة أنشطة الأعمال

الائتمانية أن يساعد المقرضين على تقييم المخاطر وتوزيع الائتمان بصورة أكثر كفاءة. مما يعني عدم حاجة أصحاب الأعمال والمشروعات إلى الاعتماد على العلاقات الشخصية في السعي للحصول على الائتمان. وفي مقدور المقرضين النظر في التاريخ الائتماني للمقترض وتقييم مدى التزامه السابق بسداد ما عليه من مدفوعات ثم اتخاذ القرار المناسب بشأن إمكانية حصوله على الائتمان مع تحديد سعر الفائدة: وبالنسبة للبنوك، يعتبر السلوك الخاص بسداد المدفوعات السابقة أفضل مؤشر لسلوك المقترض بشأن سداد المدفوعات المستقبلية عليه في المستقبل.

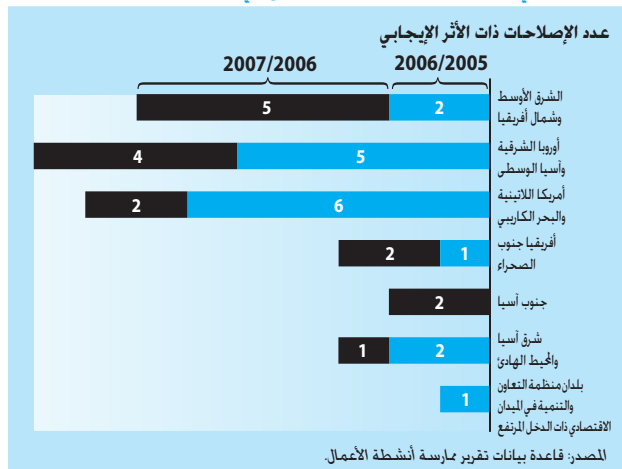
في حالة عدم توفر سجلات المعلومات الائتمانية والقوانين الفعالة المعنية بالضمانات والرهونات - كما هو الحال في معظم البلدان الفقيرة - تقوم البنوك فقط بتقديم عدد قليل للغاية من القروض.<sup>2</sup> يمثل الائتمان المقدم إلى القطاع الخاص 8 في المائة في المتوسط من إجمالي الناتج المحلي في البلدان العشرة المصنفة في ذيل قائمة فعالية سجلات المعلومات الائتمانية وقوانين الضمانات والرهونات في تسهيل أعمال أسواق الائتمان. في حين أن هذه

قامت مصر بتحسينات كبيرة في 5 من المجالات العشرة التي يتناولها تقرير ممارسة أنشطة الأعمال. وأصبحت في قمة قائمة البلدان المتصدرة للإصلاحات في 2006/2007. تم في الفصول السابقة إجراء دراسة تفصيلية لثلاثة من هذه المجالات على المستوى الأدنى من مستوى الحكومة المركزية. ويقدم هذا الفصل وصفا للإصلاحات التي نفذتها الحكومة المركزية المصرية في السنوات الأخيرة في مجالات أخرى من مجالات سهولة ممارسة أنشطة الأعمال.

اضطلعت مصر بتسهيل الحصول على الائتمان عن طريق إنشاء شركة خاصة للمعلومات الائتمانية. كما قامت مصر بتعزيز نظام حوكمة الشركات. وكانت أول بلد يقوم على مستوى منطقة الشرق الأوسط بصياغة لائحة طوعية لنظام حوكمة الشركات المقيدة في بورصة الأوراق المالية. واضطلعت مصر أيضا بتسهيل قيام شركات ومؤسسات الأعمال بدفع الضرائب عن طريق تخفيض المعدلات والأسعار الضريبية، وتبسيط قواعد الامتثال الضريبي وإصلاح عمليات الفحص الضريبي وافترض أن دافعي الضرائب (الممولين) يتحلون بالصدق والأمانة. ومن زاوية أخرى، بذلت الحكومة المصرية جهودا جادة لتشجيع التبادل التجاري عبر الحدود من خلال إصلاح الجمارك وزيادة كفاءة الموانئ والمنافذ.

الشكل 1-5

الإصلاحات في مجال المعلومات الائتمانية - الأسرع في الشرق الأوسط



### الحصول على الائتمان

يقول زياد، وهو صاحب مشروع في مستقبل العمر يسعى إلى بدء نشاط تجاري، " تتمثل أكبر عقبة أمام إنشاء مشروع تجاري في مصر في الحصول على المال اللازم. توجد في السوق المصرية آلاف الفجوات التي ينتظر سدها من قبل أصحاب المشاريع ولكن الحصول على التمويل اللازم أمر مستحيل".<sup>3</sup> ويتمثل أحد الأسباب في أنه ليست لدى البنوك معلومات كافية عن التاريخ الائتماني للعملاء المحتملين - فليس في مقدور هذه البنوك التمييز بين المقرضين ذوي المخاطر المنخفضة والمقرضين ذوي المخاطر العالية، مما يجعلها تقوم بترشيد الائتمان أو فرض أسعار فائدة مرتفعة.

وربما يمكن توسيع نطاق الحصول على الائتمان بصورة ملموسة بمساعدة من مراكز سجلات المعلومات الائتمانية - وهي مؤسسات تقوم بتجميع وتوزيع المعلومات الائتمانية الخاصة بالمقرضين. فمن شأن الدور المتعلق بتبادل المعلومات الذي تقوم به سجلات المعلومات

في حقوق الملكية وأسهم رأس المال. ويتطلب ذلك حوكمة رشيدة للشركات لتمكين المستثمرين من تقديم التمويل مع إزالة دواعي احتياجهم إلى الإشراف على العمليات اليومية. ولكن سبل حماية المستثمرين الحائزين على حصص الأقلية ما زالت ضعيفة في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. حيث يواجه أصحاب المشاريع المحليون تحديات رئيسية في استعادة رأس المال السهمي. فبالنسبة لأحد مقاييس سبل حماية المستثمرين وهو مؤشر سهولة قيام المساهمين بإقامة الدعاوى، على سبيل المثال، حصلت إيران على صفر من 10، والمغرب 1 من 10، والإمارات العربية المتحدة 2 من 10، والواقع أن أداء مصر أفضل من ذلك حيث حصلت على 5 من 10.

يرصد مؤشر "حماية المستثمرين"، وهو أحد المقاييس المستخدمة في تقرير ممارسة أنشطة الأعمال، مدى شيوع الاستغلال غير المشروع لتحقيق التربح الذاتي - أي استغلال أصول الشركات لتحقيق مكاسب شخصية. وهناك ثلاثة مؤشرات خاصة بحماية المستثمرين تستند في بنائها إلى ثلاثة أسئلة رئيسية: هل يتم إحاطة مساهمي حصص الأقلية علماً بصفقات الأطراف ذات العلاقة<sup>4</sup> وتضارب المصالح؟ وفي حالة شعور مساهمي حصص الأقلية بالضرر، ماذا يمكنهم أن يفعلوا؟ وأخيراً، إذا قرروا إقامة دعوى قضائية، كيف يمكنهم إثبات صحة دعوهم؟ الجدير بالذكر أن الدرجات في المؤشرات الثلاثة - وهي مؤشر نطاق الإفصاح، ومؤشر نطاق مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة، ومؤشر سهولة قيام المساهمين بإقامة الدعاوى - تتراوح بين صفر إلى 10، وتشير القيمة الأعلى إلى الزيادة في سبل حماية المستثمرين أو الارتفاع في مؤشر نطاق الإفصاح.

وبدلاً من إجراء أية تغييرات قانونية، ركزت الأجهزة المختصة في مصر جهودها على التوعية ورفع مستويات الإلمام والإحاطة بالسبل التي تكفلها القوانين المصرية الحالية لحماية حقوق المستثمرين. فعلى سبيل المثال، توفر القوانين المصرية مجموعة من السبل القوية لحماية المستثمرين مثل حقوق مساهمي حصص الأقلية في مطالبة الشركة بفتح دفاترها للمراجعة من قبل المستثمرين. ومن شأن ذلك أن يساعد المستثمرين على معرفة المصالح الخاصة بأعضاء مجلس إدارة الشركة في الصفقات والمعاملات المقترحة. وتمكنهم من وقف الأنشطة المنطوية على أضرار محتملة أو رفع دعاوى للتعويض عن هذه الأضرار. ويمثل تبادل المعلومات مع المستثمرين أحد أعمدة البناء الأساسية المعنية بتدعيم حماية مساهمي حصص الأقلية. ولكن الإفصاح وحده لا يشكل آلية كافية، فمن المهم كذلك أن يتم ضمان فرض عقوبات صارمة بشأن أعمال السلب والنهب والتربح الذاتي من قبل المتنفذين داخل الشركات.

وتعتمد مصر إلى حد كبير، في مجال إنفاذ حقوق المستثمرين، على إمكانات الهيئات التنظيمية العامة والأدوار المنوطة بها بدلاً من الاكتفاء بإتاحة رفع الدعاوى القانونية الخاصة لإنفاذ هذه الحقوق. فالهيئة المصرية العامة لسوق المال، وهي الهيئة المعنية بتنظيم الأوراق المالية، تعتبر أيضاً محكمة خاصة لفض المنازعات الخاصة بالمساهمين. ويمكن للمساهمين الحائزين على 5 في المائة من رأس المال السهمي تقديم شكوى. وتتمتع الهيئة بسلطات وصلاحيات جيز لمجلس إدارتها. بناءً على أسباب جدية يديها عدد من المساهمين الذين يملكون 5 في المائة على الأقل من أسهم الشركة وبعد التثبت، وقف قرارات الجمعية العامة للشركة التي تصدر لصالح فئة معينة من المساهمين أو للإضرار بهم أو لجلب نفع خاص لأعضاء مجلس الإدارة أو غيرهم<sup>5</sup>. ووصل عدد الشكاوى المقدمة إلى الهيئة منذ عام 1995 إلى 50 شكوى. وكانت قرارات مجلس إدارة الهيئة لصالح مقدمي الشكاوى في 29 حالة<sup>6</sup>.

النسبة في البلدان العشرة التي جاءت في صدارة القائمة تزيد على 130 في المائة من إجمالي الناتج المحلي<sup>3</sup>.

هذا وقد تمثل الإصلاح الأكثر شيوعاً بشأن الائتمان في 2006/2007 في توسيع نطاق المعلومات المتاحة عن المقترضين في سجلات المعلومات الائتمانية. وكانت الزيادة الأكبر في وتيرة الإصلاح في هذا المجال من نصيب منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا - حيث قامت 5 بلدان بإنشاء مراكز للمعلومات الائتمانية أو تحسين قدرات المراكز القائمة. (الشكل 5-1). وتعتبر مصر مثلاً جيداً في هذا الصدد.

لقد دعا الاتحاد بنوك مصر كثيراً إلى إنشاء مركز خاص للمعلومات الائتمانية. وتمثلت الفكرة في البداية في إنشاء مركز للمعلومات الائتمانية داخل البنك المركزي. إلا أن تغيير إدارة البنك المركزي أدى إلى تغير مسار هذا الإصلاح. إذ قرر فاروق العقدة المحافظ الجديد للبنك المركزي أنه يجب على مصر أن تسير على هدي النهج العالمي المتبع في هذا المجال. لذلك تقرر إسناد مهمة إنشاء مركز المعلومات الائتمانية المقترح إلى القطاع الخاص. أما البنك المركزي فيواصل تركيزه على مهام التنظيم والرقابة والإشراف. وفي يناير/كانون الثاني 2006، قام مجلس إدارة البنك المركزي بإصدار القواعد واللوائح المنظمة لعمل شركات المعلومات الائتمانية الخاصة. وجرى منح رخصة لتشغيل الشركة المصرية للاستعلام الائتماني "أي سكور". وهي شركة مساهمة مصرية. وقد تم إنشاء هذه الشركة الخاصة في أواخر عام 2005. وتتكون هيئة المساهمين في هذه الشركة من الصندوق الاجتماعي للتنمية و 25 بنكا بحصص متساوية.

وتستخدم شركة أي سكور آلية تبادل المعلومات القائمة فعلياً فيما بين البنوك التجارية والبنك المركزي. ويؤدي هذا النهج إلى تفادي ازدواجية الاستثمار في تكنولوجيا نقل المعلومات والبيانات. وفي سياق بدء عملياتها التشغيلية، ركزت شركة أي سكور بصفة مبدئية على الحصول على المعلومات الائتمانية من قبل 9 من البنوك الرئيسية التي تمثل قرابة 70 في المائة من سوق الائتمان. ثم أجهت الشركة بعد ذلك إلى جمعيات حماية المستهلك التي اتفقت معها على ضمان اطلاع المقترضين على السجلات الائتمانية الخاصة بهم. وفي الآونة الأخيرة، وافقت شركات الاتصالات السلكية واللاسلكية على إمداد أي سكور بالمعلومات الائتمانية أيضاً. وانصب التركيز طوال هذه العملية على بناء شبكة قوية لشركة أي سكور تستند بقدر الإمكان إلى توافر البيانات البالغة الدقة.

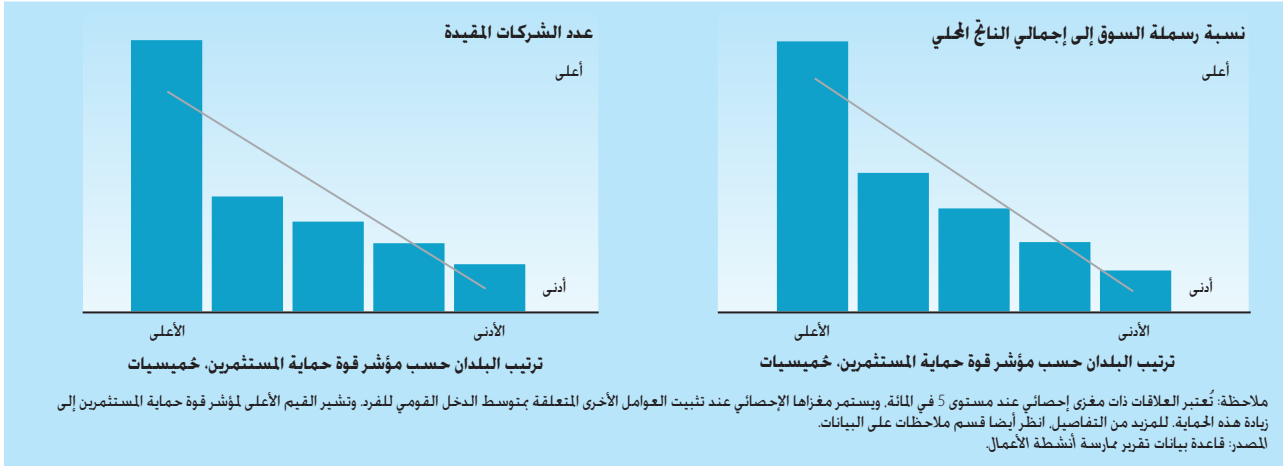
وبعد مضي عامين تقريباً على اتخاذ قرار فتح هذه الشركة الخاصة للاستعلام الائتماني، بدأت أي سكور الآن في إظهار علامات تثبت وجودها وتفاعلها على الساحة. ويقول محمد رفعت، عضو مجلس الإدارة المنتدب بالشركة "يتمثل أكبر درس تعلمناه من هذه التجربة في أهمية أداء الأعمال بالتوازي بدلاً من الترتيب التسلسلي. إذ كان من المهم بالنسبة لنا أن نعمل على عدة جهات مختلفة في الوقت نفسه". وحقق هذا النهج نتائج مثيرة للإعجاب ولكن هناك الكثير مما ينبغي عمله وإجازه. فقد أدت القضايا المرتبطة بنوعية البيانات إلى التأخر في إصدار تقارير المعلومات الائتمانية. ومن المنتظر بدء حملة توعية لإحاطة الجمهور بالمقاصد والأهداف. وعلى أية حال، فإن هذه هي أول شركة للمعلومات الائتمانية في مصر تتمتع بإمكانات تؤهلها أن تصبح أداة قوية وفاعلة في تحسين الحصول على الائتمان في مصر.

### حماية المستثمرين

تتمثل إحدى الطرق الجيدة لحصول الشركات على السيولة النقدية التي تحتاج إليها لتوسيع نشاطها في بيع أسهم الشركة للمستثمرين



## كلما ارتفعت وسائل حماية المستثمرين - كلما ارتفعت رسملة السوق وعدد الشركات المقيدة



عوائد الأسهم. إذ يتطلع المستثمرون إلى إمكانات الربح الأعلى ويجدون بغيتهم في الأسواق القائمة بالإصلاح (الشكل 1-3).

### دفع الضرائب

هناك دائما شيء ما يكون مصدر شكوى وتذمر عند الخوض في الحديث عن الضرائب وقضاياها. ولكن الضرائب أمر لا بد منه. فبدونها لا يتوفر المال اللازم لبناء المدارس والمستشفيات والمحاكم والطرق والمطارات أو غيرها من وحدات البنية الأساسية الأخرى التي تساعد أنشطة الأعمال على زيادة الإنتاجية وتحقيق الرخاء والازدهار في المجتمع. وعلى الرغم من حقيقة أنه قد جرت العادة على أن الإصلاحات الضريبية تعتبر مسألة مثيرة للجدل واحتماد النقاش السياسي المكثف، إلا أنه يتم تنفيذ هذه الإصلاحات على نطاق واسع. ويتمثل ثاني أكثر الإصلاحات شيوعا في تقرير ممارسة أنشطة الأعمال 2008 في مجال إصلاح دفع الضرائب. وبمقارنتها عالميا، تعد ضرائب أرباح الشركات والأعمال الأشد انخفاضا في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. إلا أن بعض البلدان تتفوق على غيرها في مجال خصيل الضرائب. تحتل مصر المركز 150 من بين 178 بلدا في مجال سهولة دفع الضرائب. إلا أن مصر قامت وتقوم بإجاز الكثير من الإصلاحات في وقت قصير.

بدأت مصر في إصلاح نظامها الضريبي في عام 2004. بهدف جذب أعداد جديدة من الممولين إلى الدخل في النظام الضريبي. وجرى تنفيذ ذلك الإصلاح عن طريق تخفيض المعدلات الضريبية، وإلغاء الإعفاءات، وتبسيط الامتثال الضريبي، والحد من سلطة التقدير الجزافي الممنوحة لمأموري الضرائب، والثقة في تصرف الممول الضريبي وامتناله للقانون. إلى جانب النص على فرض عقوبات صارمة في حالة المخالفة. وتم إجاز كل هذه الأهداف في غضون عام واحد (الشكل 5-3).

وفي عام 2005، صادق مجلس الشعب المصري على القانون رقم 91 لعام 2005. ويقضي هذا القانون بفرض ضريبة قدرها 20 في المائة على أرباح كل الشركات التجارية أو الصناعية. وإلغاء الإعفاءات الضريبية، وخفض الضريبة المستقطعة من المنبع على العوائد والإتاوات إلى سعر موحد قدره 20 في المائة. كما تم تغيير الضريبة على الدخل الشخصي في نفس هذا القانون. وبالإضافة إلى تخفيض الأسعار الضريبية، تم تبسيط وتسهيل الإدارة الضريبية وزيادة شفافيتها. إذ كان الممول. في ظل القانون القديم، يعد مذنباً

الجدير بالذكر أن اللجوء إلى الهيئات التنظيمية العامة ليس بديلا عن اللجوء إلى المحاكم المختصة. ومن المهم أن نشير إلى أنه في وسع المستثمرين الذين يشعرون بالظلم والغبن رفع دعاوى قضائية ضد جهاز الإدارة بالشركة مباشرة - بشأن أمور كثيرة منها تحقيق مكاسب شخصية بطرق غير مشروعة، والإضرار بمصالح مساهمي حصص الأقلية والإهمال والتسيب في إدارة وتسيير شؤون الشركة. ويحتاج الإطار القانوني القائم في مصر إلى تطويره، وعندها فقط سوف يشعر المستثمرون بإمكانية اللجوء إلى قوة القانون في رفع دعوى أمام القضاء والفوز فيها.

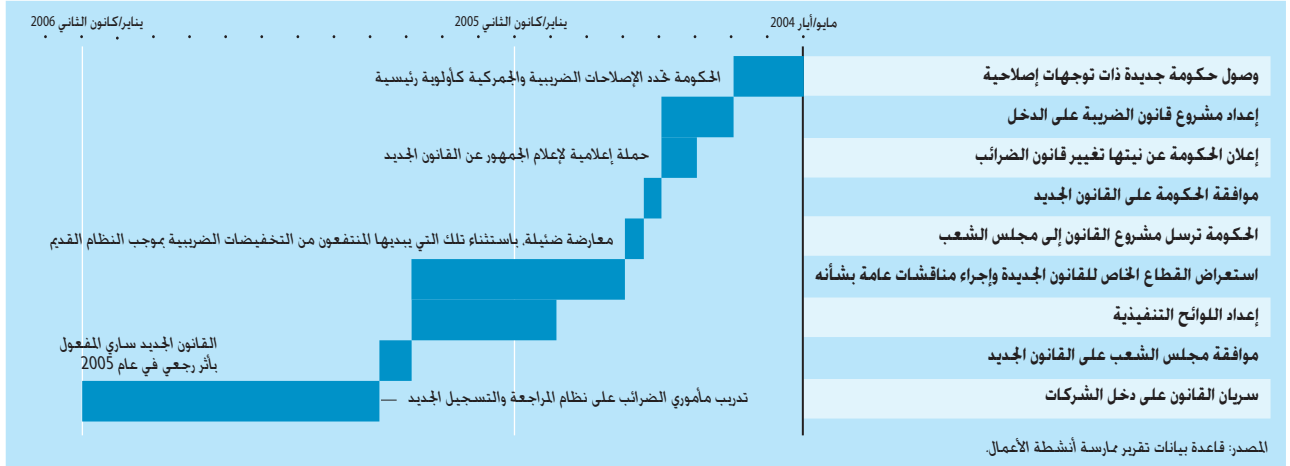
تمثل حماية المستثمرين ضد ممارسات الاستغلال غير المشروع والترحيل الذاتي إحدى القضايا المرتبطة بتحقيق الحوكمة الرشيدة للشركات، وهي قضية هامة بكل المقاييس. كما حظي بالأهمية أيضا القضايا الأخرى المعنية بحماية المستثمرين - مثل انتخاب أعضاء مجلس الإدارة، والإفصاح عن المكافآت والبدلات أو القواعد الخاصة بالعروض العلنية للشراء. ولا يتمتع مساهمو حصص الأقلية بالحماية فيما يتعلق بعروض الشراء المنطوية على 66 في المائة إلى 76 في المائة من الأسهم. على سبيل المثال، لأنه لا يُشترط قيام البائع بتقديم عرض إجباري إلى جميع المساهمين.

وأصبحت مصر قبل عدة سنوات أول بلد يقوم في منطقة الشرق الأوسط بصياغة لائحة طوعية بشأن نظام حوكمة الشركات المقيدة بورصة الأوراق المالية. وصدر دليل قواعد الحوكمة الرشيدة في مصر للقطاع الخاص في 2005 وللقطاع العام في 2006.

وقامت الحكومة أيضا - برعاية من وزارة الاستثمار - بإنشاء المعهد المصري للمديرين من أجل تدريب المديرين وزيادة مستوى وعيهم وكفاءتهم. وتشير التجارب والخبرات العالمية إلى أن الملكية الحكومية يمكن أن تطيح بثقافة القطاع الخاص وتقوضها وهي الثقافة الواجب تعميقها وإصالتها إلى الجمهور المستهدف - وهو مديرو الشركات وأصحاب الأعمال والمشروعات.

وتعد متطلبات الإفصاح والموافقات المستفيضة على صفقات الأطراف ذات العلاقة ثم حماية حقوق التصرف من قبل المساهمين حائزي حصص الأقلية عوامل هامة لتطوير أسواق قوية للأسهم. وتتمتع البلدان القائمة بتوفير هذين النوعين من الحماية بوجود أسواق أسهم أكبر حجما وأكثر نشاطا، ومستويات أصغر لعلاوات المجموعة. وزيادة معدلات قيد الشركات وإدراج الأسهم الجديدة (الشكل 5-2).<sup>7</sup> وبالإضافة إلى ذلك، فإن الإصلاحات الهادفة إلى مكافحة الاستغلال بقصد الترحيل الشخصي ترتبط أيضا بارتفاع





من أن "الإقرار الضريبي الحالي للضريبة على أرباح الشركات يعتبر أكبر حجما وأكثر تعقيدا من الإقرار السابق".

### التجارة عبر الحدود

يساعد تسهيل التجارة عبر الحدود على تنويع الصادرات وزيادة فرص العمل.<sup>9</sup> وتتسبب فترات التأخير في قطاع التجارة في خسارة كبيرة. فكل يوم تأجيل في عملية التصدير يؤدي إلى خفض الصادرات بأكثر من 1 في المائة. وفيما يتعلق بالمنتجات الزراعية التي تتأثر بالوقت، فإن خفض فترات التأخير بنسبة 10 في المائة تنجم عنه زيادة الصادرات بأكثر من 30 في المائة.<sup>10</sup> وتؤدي إجراءات التبادل التجاري المعقدة إلى عرقلة الاستثمار، ومن ثم فإن هناك أيضا منافع للإصلاح: ففي استقصاء شمل شركات أوروبية ضخمة متعددة الجنسيات، أشار 65 في المائة في هذه الشركات إلى أنها قد تضخ استثمارات جديدة في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا إذا أصبحت إجراءات التجارة أكثر سهولة.<sup>11</sup> بدلا من ذلك، يفضل الكثير من هذه الشركات العملاقة إقامة مقر في أوروبا الشرقية قرب الوطن الأم. وفيما يلي مثال على ذلك: ففي عام 2005، خسرت تونس فرصة لإقامة مصنع جديد لإنتاج سيارات ألمانية، وما كان سيجلبه من 1700 وظيفة. وتم اختيار رومانيا عوضا عنها.<sup>12</sup>

اعتاد مسؤولو الهيئات الحكومية المصرية والتجار على أن ينحو كل طرف باللائمة على الطرف الآخر لمكوث السلع والبضائع وقتا طويلا للغاية في الموانئ، ويزعم التجار أن عمليات التفتيش الجمركي من جانب الهيئة المصرية العامة للرقابة على الصادرات والواردات والإجراءات الأخرى اللازم استيفائها في الموانئ هي المتسببة في طول فترات التأخير. في حين تتهم الهيئات الحكومية التجار بعدم فهم القواعد النظامية أو الفشل في الامتثال لما ورد فيها من متطلبات. والحقيقة أن البضائع قد ظلت في الموانئ أسابيع طويلة لخضوعها لمجموعة متعددة من الشروط ومتطلبات العمل المكتبي - حيث تطلب التخليص الجمركي على هذه البضائع في عام 2003 استكمال حوالي 54 إجراءً مختلفا وتوقيع وصل عددها إلى 24 توقيعاً.

وفي نوفمبر/تشرين الثاني 2004، قامت وزارة المالية بتعيين رئيس جديد لمصلحة الجمارك وأتاحت المزيد من الاستقلالية لشعبة الإصلاح الجمركي من أجل تنفيذ التغييرات اللازمة. وأدى تنفيذ بعض الإصلاحات السريعة إلى تخفيض وتبسيط الرسوم الجمركية، وإلغاء

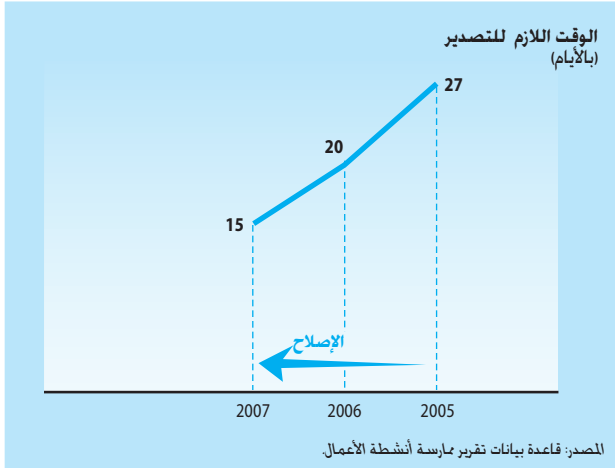
ومدائناً حتى تثبت براءته. بينما انعكس ذلك الوضع الآن. فالنظام الضريبي يولي ثقته للممول. ولكن عدم الامتثال يمكن أن يعني فرض غرامات شديدة أو حتى عقوبة الحبس.

ويعني التغيير من تطبيق الربط الضريبي من قبل مصلحة الضرائب إلى الربط الذاتي طريقة جديدة تماما في ممارسة أعمال مصلحة الضرائب. وقد تمثل التحدي الرئيسي في تنفيذ الإصلاح اللازم. فقد كان هناك تصور خاطئ بفقدان السيطرة، وتعين إقناع المديرين من المستويات الوسطى بمدى إيجابية هذه التغييرات وتأثيرها. وواجه الممولون بعض المشكلات أيضا. حيث اعتادوا على إبلاغ المصلحة لهم بالمبالغ الواجب دفعها كضرائب. أما الآن فيجب عليهم القيام بأنفسهم بحساب التزاماتهم الضريبية. ووجد البعض صعوبة ومشقة في إعداد الإقرارات الضريبية. وساد الكثير من الأخطاء الشائعة. فقد تركت خانات كثيرة في الإقرار الضريبي خالية دون أية معلومات حيث لم يعرف الممول كيفية تعبئة هذه الحقول والخانات إلى جانب عجز العديد من مأموري الضرائب عن شرح وتفسير هذه التغييرات.

لمعالجة هذه التحديات، قامت وزارة المالية بتنظيم حملات إعلامية للتوعية العامة. وتميزت هذه الحملات بكونها الأكثر شمولية والأوسع نطاقا في تاريخ مصر. وفي الوقت نفسه، قامت مصلحة الضرائب بمد مهلة تقديم الإقرارات الضريبية لتمكين الممولين من تصحيح أخطائهم وتفادي دفع أية غرامات مقابل التأخير. وحقق هذا الإصلاح مردودا فوريا: فقد قام أكثر من 2.5 مليون مول بتقديم إقرارات ضريبية مقابل 1.7 مليون مول في عام 2005. وزادت الإيرادات الضريبية من 7 في المائة إلى 9 في المائة من إجمالي الناتج المحلي.<sup>8</sup> وفي عام 2006، استمرت وزارة المالية في تكثيف جهودها لتخفيض الأعباء الضريبية عن طريق إلغاء الضريبة المفروضة على صرف الشيكات. ومن المتوقع الموافقة على قانون جديد لضريبة القيمة المضافة بنهاية عام 2008. ونتيجة لذلك انخفض رسم الدفعة على الإعلان من 36 في المائة إلى 15 في المائة. وانخفض عدد المدفوعات الضريبية بواقع 5 مدفوعات. وانخفض السعر الضريبي الكلي على الشركة المحدودة المتوسطة الحجم بمقدار 2.5 نقطة مئوية.

وتمثلت إحدى النتائج غير المقصودة للإصلاح في زيادة الوقت المستغرق في إعداد الإقرارات الضريبية من قبل الممولين. إذ يقوم الممول الآن بتعبئة إقرار ضريبي مكون من 42 صفحة من المعلومات مقابل 25 صفحة في 2005. ويشكو أحد المحاسبين في الإسكندرية

الشكل 4-5  
الإصلاحات تؤدي إلى تسريع عملية التصدير في مصر



لقد عملت الحكومة المصرية بجدية ونشاط لتقصير أمد بقاء السلع والبضائع في الموانئ والمنافذ الحدودية. وقد بدأت نتائج هذه الإصلاحات في الظهور. فمن بين المؤشرات العشرة المستخدمة في تقرير ممارسة أنشطة الأعمال، حققت مصر أداءً رائعاً بشأن تسهيل التجارة عبر الحدود - فاحتلت المركز 26 من بين 178 بلداً. وقبل ثلاث سنوات، كان تصدير حاوية من ميناء الإسكندرية يتطلب في المتوسط 8 مستندات و 27 يوماً و 1014 دولاراً أمريكياً. أما تصدير نفس الحاوية اليوم فيتطلب في المتوسط 6 مستندات و 15 يوماً و 714 دولاراً أمريكياً (الشكل 4-5). لقد حققت مصر وثبات سريعة ومدهشة، ولكنه يجب ألا يغرب عن بالها أنه ليس هناك أي مجال للركون إلى الدعة والسكون، عليها أن تتذكر أن هناك 25 مركزاً أمامها حتى تصل إلى مستوى سغافورة، وهو الأفضل على مستوى العالم في هذا المجال.

الجمركية، وإلغاء رسوم الخدمة والرسوم الإضافية وتخفيض عدد التوافيق المطلوبة للتخليص الجمركي. وبدأ الرئيس الجديد للمصلحة في الانخراط في العمل والتعاون مع القطاع الخاص - شركات التخليص الجمركي، وشركات الشحن، وصغار المستوردين، وشركات نقل البضائع المشحونة، والنقابات والجمعيات التجارية - من أجل التخطيط لإجراء إصلاحات طويلة الأمد وتحديد ترتيبها وتسلسلها.

أولاً، قامت مصلحة الجمارك والهيئة العامة للرقابة على الصادرات والواردات بتبسيط القواعد واللوائح المنظمة ودمجها في مجموعة واحدة من اللوائح التنفيذية في 2006. وقامت وزارة التجارة والصناعة بمراجعة اللوائح المنظمة للتصدير والاستيراد في مصر. ثانياً، أجرت مصلحة الجمارك عملية إعادة تنظيم وهيكلية داخلية لتحقيق المزيد من الكفاءة، وأتاح الإصلاح إمكانية الحصول على أمر مؤقت بالتخليص الجمركي على البضائع حتى قبل وصولها إلى الميناء. ثالثاً، إن إجراءات إدارة المخاطر - التي أسندت إجراء عملية التفتيش الجمركي إلى سلسلة من العوامل المرتبطة بتقييم المخاطر بدأت تصبح جزءاً من عملية التخليص الجمركي، فضلاً عن تخفيض وتيرة عمليات التفتيش الجمركي المادي على البضائع. ورابعاً، جرى إنشاء نظام جديد معني بأكبر 500 مستورد، وأدى هذا النظام إلى نقل خليل المخاطر بالنسبة لهؤلاء المستوردين من خليل مستند إلى "التفتيش على شحنة بعد أخرى" إلى خليل مبني على "سجل التزام الشركة المستوردة وأدائها".

واستمرت مصر في تنفيذ جهود الإصلاح في 2006/2007، حيث جرى إنشاء مواقع لوجستية جديدة لخدمة التجار في الموانئ على أساس العمل بنظام الشباك الموحد. وعلاوة على ذلك، تم توسيع نطاق التفتيش الانتقائي على الشحنات، إلى جانب تحسين المنشآت والمرافق في ميناء دمياط والإسكندرية مع تركيب أنظمة الكترونية في الموانئ لتتبع مسار الشحنات والبضائع. ويجري الآن تدريب موظفي الجمارك بصفة منتظمة، مما أدى إلى اختصار الوقت الذي تستغرقه إدارة الجمارك في إنهاء إجراءات التصدير بواقع يوم واحد.

## الخواشي

1. مقالة لكيبليان كلارك في جريدة Daily News Egypt، 25 أغسطس/ آب 2007، بعنوان "برغم حسن بيئة الأعمال، إلا أن النزعة العقلية ما تزال أحد القيود"، "Although business environment improves, mindset is still a constraint".
2. "نوعية المعلومات الائتمانية واستحقاق دين الشركات: النظرية والشواهد" (Credit Information Quality and Corporate Debt Maturity: Theory and Evidence)، تأليف Marco Sorge و Chendi Zhang، شيفيلد، إنجلترا: جامعة شيفيلد، قسم الاقتصاد.
3. البنك الدولي، 2007، تقرير ممارسة أنشطة الأعمال 2008، واشنطن العاصمة: مجموعة البنك الدولي.
4. صفقات الأطراف ذات العلاقة هي معاملات وصفقات بين عضو مجلس إدارة الشركة أو المساهم صاحب حصة السيطرة والشركة، مثل المثال الذي بحثه تقرير ممارسة أنشطة الأعمال.
5. المادة 10 من قانون سوق رأس المال رقم 95 لعام 1992.
6. مقابلة شخصية مع علاء عامر، الهيئة المصرية العامة لسوق المال، يوليو/تموز 2007.
7. انظر - Djankov, Simeon, Rafael La Porta, Florencio López-Silanes and Andrei Shleifer، مرجع على وشك الصدور، بعنوان: "The Law and Economics of Self-Dealing"، Journal of Financial Economics.
8. Rita Ramalho، 2007، "إضافة مليون مول" (Adding a Million Taxpayers)، البنك الدولي، 2007، الاحتفاء والاحتفال بالإصلاح، واشنطن العاصمة: مجموعة البنك الدولي والوكالة الأمريكية للتنمية الدولية.
9. "تكاليف التجارة، الحواجز أمام الدخول، وتنوع الصادرات في البلدان النامية" (Trade Costs, Barriers to Entry, and Export Diversification in Developing Countries)، Dennis, Allen and Ben Shepherd، 2007، واشنطن العاصمة، مجموعة البنك الدولي.
10. "التبادل التجاري ودقة المواعيد" (Trading on Time)، ورقة عمل رقم 3909 لمجموعة بحوث السياسات، البنك الدولي، واشنطن العاصمة، تأليف Djankov, Simeon, Caroline Freund and Cong Pham، 2007.
11. مؤتمر المائدة المستديرة الأوروبي للشركات الصناعية، 2005، "استقصاء حول تسهيل التجارة"، بروكسل، <http://www.ert.be>.
12. "تعميق التكامل وتجارة الخدمات في بين أوروبا وبلدان البحر الأبيض المتوسط: الأعماق الجنوبية لسياسة الجوار الأوروبي" (Deeper Integration and Trade in Services in the Euro-Mediterranean Region: Southern Dimensions of the European Neighborhood Policy)، تأليف Muller-Jentsch, Daniel، 2005، واشنطن العاصمة، مجموعة البنك الدولي.

## ملاحظات على البيانات

حماية المستثمرين

دافع الضرائب

التجارة عبر الحدود

بدء النشاط التجاري

استخراج التراخيص

تسجيل الملكية

الحصول على الائتمان

ولذلك فمن الممكن جمع البيانات من عينة كبيرة من البلدان - بلغت 178 بلداً في تقرير ممارسة أنشطة الأعمال 2008 العالمي، بالإضافة إلى مدينتين في مصر لهذا التقرير. وبالنظر إلى تطبيق نفس الافتراضات القياسية في عملية جمع البيانات، التي تتسم بالشفافية وسهولة التكرار، يمكن تطبيق المقارنات والمعايير المرجعية على جميع البلدان والولايات المشمولة في هذا التقرير. ولا تكتفي هذه البيانات بتسليط الضوء على حجم العقبات التي تواجه ممارسة أنشطة الأعمال فحسب، بل أنها تساعد أيضاً على تحديد مصادرها، وتساند واضعي السياسات في عملية تصميم الإصلاحات.

### محددات القياس

تشوب الطريقة المنهجية المستخدمة في تقرير ممارسة أنشطة الأعمال خمسة محددات يجب أن تؤخذ في الاعتبار عند تفسير البيانات. أولاً، تشير البيانات المجمعة إلى شركات ومنشآت الأعمال في المدن المختارة. وقد لا تكون مثله للممارسات التنظيمية السارية في مدن أخرى. ثانياً، غالباً ما تركز تلك البيانات على شكل محدد من شركات ومنشآت الأعمال - وهو الشركات ذات المسؤولية المحدودة المقيدة بحجم معين - وقد لا تكون تلك البيانات مثله للوائح التنظيمية السارية على الأشكال الأخرى لشركات ومنشآت الأعمال، من قبيل شركات الأفراد. ثالثاً، تشير المعاملات الوارد توصيفها في دراسات الحالة القياسية إلى مجموعة محددة من القضايا. وقد لا تكون معبرة عن المجموعة الكاملة للقضايا التي تواجهها إحدى شركات ومنشآت الأعمال. رابعاً، تنطوي مقاييس الوقت، على عنصر الاستعانة بالرأي الشخصي للخبراء المشاركين في استيفاء الاستقصاءات. وعندما تشير المصادر إلى تقديرات مختلفة، فإن المؤشرات الخاصة بالوقت الواردة في تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008 تكون مثله للقيم المتوسطة المأخوذة من استجابات عديدة قدمت في إطار افتراضات دراسة الحالة القياسية. وأخيراً، فإن الطريقة المنهجية للتقرير تفترض أن لدى منشأة الأعمال معلومات كاملة بشأن الإجراءات المطلوب استيفاؤها. ومن ثم، فإنها لا تضع الوقت في استيفاء تلك الإجراءات، وفي الواقع العملي، فإن استيفاء إجراء ما قد يستغرق وقتاً أطول إذا لم تتوافر لدى منشأة الأعمال المعلومات اللازمة أو إذا لم تكن قادرة على متابعة ذلك الإجراء بصورة فورية.

تقيس المؤشرات التي تم عرضها وتحليلها في تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008 اللوائح والقوانين الحكومية وحماية حقوق الملكية - وتأثير ذلك على أداء مؤسسات ومنشآت الأعمال. ولاسيما الشركات المحلية الصغيرة والمتوسطة الحجم. هذه المؤشرات، أولاً، توفق درجة تعقد اللوائح التنظيمية، مثل عدد الإجراءات اللازم استيفاؤها لبدء النشاط التجاري (تأسيس الشركات) أو تسجيل الممتلكات التجارية. ثانياً، تقيس تلك المؤشرات النتائج المترتبة على اللوائح التنظيمية، مثل الوقت والتكلفة اللازمين لإنفاذ عقد ما. وثالثاً، تقيس تلك المؤشرات نطاق وسائل الحماية القانونية للملكية، مثلاً، نطاق الأصول التي يمكن استخدامها كضمانات رهنية وفقاً لقوانين المعاملات المكفولة بضمانات. الجدير بالملاحظة أن البيانات الواردة في جميع مجموعات مؤشرات تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008 تخص شهر يوليو/تموز 2007. وفي هذا المشروع، تم إنشاء مؤشرات لممارسة أنشطة الأعمال لثلاث من المحافظات المصرية: القاهرة، والإسكندرية، وأسيوط. يتيح تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008 كذلك معلومات بشأن جهود الإصلاح التي اضطلعت بها الحكومة المصرية في السنوات الأخيرة والتي تؤثر على مجالات ممارسة أنشطة الأعمال. التالية: الحصول على الائتمان، وحماية المستثمرين، ودفع الضرائب، والتجارة عبر الحدود. وتستند البيانات الواردة في هذا التقرير إلى تقرير ممارسة أنشطة الأعمال 2008 العالمي.

### منهجية إعداد التقرير

يقوم هذا التقرير على دراسة القوانين واللوائح التنظيمية - ومداخلات ومساهمات وتأكيدات أكثر من 70 خبيراً محلياً - ما بين محامين، وخبراء في قطاع البناء والتشييد، ومحاسبين، ورجال أعمال، وموظفين عموميين - من يشرفون بشكل دوري على استيفاء الشروط والمتطلبات القانونية والتنظيمية أو إسداء المشورة بشأنها - وتتيح منهجية إعداد التقرير عدة ميزات. فهي تستخدم معلومات مستقاة من الواقع حول ما تقوله القوانين واللوائح، كما أنها تفسح المجال لأشكال متنوعة من التفاعل للمشاركين المحليين في الاستقصاءات، ما يضمن الدقة من خلال توضيح أي تفسير خاطئ محتمل للأسئلة. ولا يشكل سحب عينات مثله لإجابات المشاركين في الاستقصاءات أية مشكلة. حيث يتم جمع نصوص القوانين واللوائح التنظيمية والإجابات ذات الصلة، ومن ثم إخضاعها للفحص والاختبار للتأكد من دقتها. وهذه الطريقة المنهجية غير مكلفة.

## افتراضات حول منشأة الأعمال

يُفترض في منشأة الأعمال ما يلي:

- أن تكون شركة ذات مسئولية محدودة. وإذا كان هناك أكثر من شكل من الشركات ذات المسئولية المحدودة في البلد المعني. يتم اختيار أكثر الأشكال شيوعاً بين الشركات المحلية. ويتم الحصول على معلومات بشأن أكثر أشكال الشركات ذات المسئولية المحدودة شيوعاً من محامي تأسيس الشركات أو مكتب الإحصاء.
- أن تزاوّل عملها في المدن المختارة.
- أن تكون مملوكة بالكامل (100%) من مواطنين محليين. ويملكها خمسة أفراد. ليس من بينهم شخصية اعتبارية.
- أن يبلغ رأس مالها الابتدائي عند التأسيس عشرة أمثال متوسط الدخل القومي للفرء في نهاية عام 2006. ويكون مدفوعاً نقداً.
- أن تزاوّل أنشطة صناعية أو تجارية عامة. مثل إنتاج منتجات أو خدمات وأ/أو بيعها للجمهور. وألا تقوم بأنشطة متعلقة بالتجارة الخارجية. وألا تتعامل في منتجات تخضع لنظام ضريبي خاص. مثل المشروبات الكحولية أو التبغ. وألا تستخدم عمليات إنتاجية تؤدي إلى تلوث شديد.
- أن تكون مستأجرة لمبان تجارية ومكاتب إدارية. وألا تكون مالكة لأية أصول عقارية.
- ألا تكون مؤهلة للاستفادة من حوافز استثمارية أو أية مزايا خاصة.
- أن يعمل لديها ما لا يقل عن 10 موظفين وما يصل إلى 50 موظفاً بعد شهر واحد من بدء عملها. وأن يكون جميعهم من مواطني هذا البلد.
- لديها رقم أعمال يبلغ على الأقل مائة مثل متوسط الدخل القومي للفرء.
- ألا يقل عدد صفحات عقد تأسيس الشركة عن 10 صفحات.

## الإجراءات

يُعرف الإجراء على أنه أي تعامل بين مؤسس الشركة وأطراف خارجية (على سبيل المثال. الأجهزة الحكومية. أو المحامين. أو المراجعين. أو موظفي التوثيق والشهر العقاري). ولا تعتبر التعاملات بين مؤسسي الشركة أو مسئوليتها وبين الموظفين بمثابة إجراءات. كذلك. تعتبر الإجراءات التي ينبغي إتباعها في ذات المبنى - ولكن في مكاتب مختلفة - إجراءات منفصلة. وإذا كان على المؤسسين زيارة المكتب ذاته عدة مرات من أجل إجراءات سلسلة مختلفة. يجري احتساب كل مرة بشكل منفصل. وتفترض المنهجية أن يستوفي المؤسسون جميع الإجراءات بأنفسهم. دون أي وسطاء. أو ميسرين. أو محاسبين. أو محامين. ما لم يقتض القانون وجود ذلك الطرف. وإذا اقتضت الإجراءات الاستعانة بخدمات مهنيين. فإن هذه الإجراءات التي يقوم بها هؤلاء المهنيون لحساب الشركة تكون إجراءات منفصلة. يتم تسجيل جميع الإجراءات السابقة واللاحقة للتأسيس والمطلوبة رسمياً من صاحب المشروع حتى يمارس نشاطه وفق الأصول المعمول بها (الجدول 6-1)

ويشمل ذلك أيضاً الإجراءات المطلوبة للمراسلات الرسمية أو المعاملات مع الهيئات والمصالح العامة. فعلى سبيل المثال. إذا كان ختم الشركة مطلوباً على المستندات الرسمية. كالإقرارات الضريبية. يُعتبر الحصول عليه إجراء. وبالمثل. إذا تعين على أية شركة فتح حساب مصرفي قبل التسجيل لدى مأمورية الضرائب على المبيعات أو ضريبة القيمة المضافة. يتم إدراج هذه العملية كإجراء. ولا تؤخذ الإجراءات المختصرة في الحسبان إلا إذا توافرت فيها 4 معايير: أن تكون قانونية. وأن تكون متاحة لعامة الناس. وأن تستخدمها أغلبية الشركات. وأن يؤدي تجنبها إلى حدوث تأخيرات كبيرة.

## تصحيحات البيانات

يمكن توجيه أية أسئلة بشأن الطريقة المنهجية لهذا التقرير والتحديات المتعلقة بالبيانات عبر وظيفة "اطرح سؤالاً" على موقع تقرير ممارسة أنشطة الأعمال على شبكة الإنترنت: <http://www.doingbusiness.org>. كما يجري نشر المؤشرات المحدثة وأية تنقيحات أو تعديلات للبيانات المطبوعة على موقع الموقع الإلكتروني ذاته.

## سمات الاقتصاد

### سعر الصرف

سعر الصرف المستخدم في هذا التقرير: دولار أمريكي واحد = 5.75 جنيه مصري.

### متوسط الدخل القومي للفرء

يتناول تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008 البيانات الخاصة بمتوسط الدخل القومي للفرء في عام 2006 الواردة في مطبوعة مؤشرات التنمية العالمية 2007 الصادرة عن البنك الدولي. ويتم احتساب الدخل باستخدام طريقة الأطلس (بالقيمة الحالية للدولار الأمريكي). وفيما يتعلق بمؤشرات التكلفة المعبر عنها كنسبة مئوية من متوسط الدخل القومي للفرء. فإن التقرير يستخدم إجمالي الدخل القومي لعام 2006 مُقوماً بوحدة العملة المحلية.

### السكان

يتناول تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008 إحصاءات السكان في منتصف عام 2006 حسبما وردت في مطبوعة مؤشرات التنمية العالمية 2007.

## بدء النشاط التجاري (تأسيس الشركات)

يسجل تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008 جميع الإجراءات العامة المطلوبة رسمياً من صاحب منشأة الأعمال لتأسيس نشاط صناعي أو تجاري وتشغيله. وتتضمن هذه الإجراءات استخراج كافة التراخيص والتصاريح اللازمة. واستيفاء أية إشعارات أو إثباتات أو بيانات مطلوب تسجيلها لدى الأجهزة المختصة.

وبعد دراسة القوانين واللوائح التنظيمية. والمعلومات المتوفرة للجمهور بشأن دخول منشآت ومؤسسات الأعمال. يتم إعداد قائمة تفصيلية بالإجراءات المطلوب استيفائها. والوقت والتكلفة وشروط الحد الأدنى من رأس المال المدفوع. بعد ذلك. يقوم المحامون المحليون والمسؤولون الحكوميون المعنيون بتأسيس الشركات باستيفاء البيانات المطلوبة والتحقق من دقتها. بالإضافة إلى الوقت والتكلفة اللازمين للامتثال لكل من هذه الإجراءات في الظروف العادية.

كما يجري أيضاً جمع معلومات بشأن تسلسل استيفاء الإجراءات. وبشأن إمكانية استيفاء الإجراءات في وقت واحد. ومن المفترض أن تكون أية معلومات مطلوبة متاحة بسهولة ويسر. وأن تكون جميع الهيئات والمصالح الحكومية وغير الحكومية المعنية بعملية بدء النشاط التجاري وتأسيس المنشأة تعمل بكفاءة دون فساد إداري. وإذا اختلفت إجابات الخبراء المحليين. فيستمر الاستعلام والاستيضاح حتى يتم الحصول على بيانات متوافقة.

ولكي تصبح البيانات قابلة للمقارنة فيما بين مختلف البلدان. يجري طرح عدة افتراضات حول منشأة الأعمال والإجراءات المعمول بها.



## ماذا يقيس مؤشّر بدء النشاط التجاري؟

- الإجراءات القانونية اللازمة لتأسيس شركة وتشغيلها
- إجراءات سابقة للتسجيل (التحقق من اسم الشركة، والشهر والتوثيق)
- التسجيل في أكثر مدن البلد المعني سكانا
- إجراءات لاحقة للتسجيل (تسجيل التأمينات الاجتماعية، وختم الشركة)

### المدة الزمنية اللازمة لاستيفاء كل إجراء

- لا تشمل الوقت المستغرق في جمع المعلومات
- كل إجراء يبدأ في يوم منفصل
- يُعتبر الإجراء مستوفيا بمجرد تسلم المستند النهائي
- لم يتم إجراء أي اتصال سابق مع المسؤولين

### التكلفة اللازمة لاستيفاء كل إجراء

- إدراج التكاليف الرسمية فقط، وعدم إدراج الرشاوى
- لا توجد أنعاب مهنية ما لم يقتض القانون تلك الخدمات

### الحّد الأدنى المدفوع من رأس المال

- إدراج ذلك المبلغ لدى أحد البنوك أو مكتب الشهر والتوثيق قبل بدء عملية التسجيل

المصدر: قاعدة بيانات تقرير ممارسة أنشطة الأعمال.

يتم فقط تناول الإجراءات المطلوبة من جميع شركات ومنشآت الأعمال. وتُستبعد الإجراءات الخاصة بصناعة معينة. على سبيل المثال، لا يتم إدراج إجراءات الامتثال للقوانين واللوائح البيئية إلا إذا كانت تسري على جميع شركات ومنشآت الأعمال التي تزاوّل أنشطة تجارية أو صناعية عامة. ولا يتم إدراج الإجراءات التي تقوم بها الشركة لتوصيلها بخدمات الكهرباء، والمياه، والغاز الطبيعي، والصرف الصحي.

## الوقت

تسجل المدة الزمنية بالأيام التقويمية (وليس أيام العمل). وبحسب هذا المقياس متوسط المدة الزمنية التي يرى محامو تأسيس الشركات ضرورتها لاستيفاء أحد الإجراءات بأقل قدر من المتابعة مع الهيئات والمصالح الحكومية، ودون أية تكاليف إضافية، ويُفترض أن أقل وقت لاستيفاء كل إجراء هو يوم واحد. وبالرغم من إمكانية القيام بأكثر من إجراء في الوقت نفسه، إلا أنه من غير الممكن بدء هذه الإجراءات في اليوم نفسه (بمعنى أن الإجراءات المتزامنة تبدأ في أيام متتالية). ويُعتبر الإجراء مكتملاً بمجرد حصول الشركة على المستند النهائي ذي الصلة. كشهادة تسجيل الشركة أو الرقم الضريبي. وإذا كان من الممكن تسريع إكمال إجراء مقابل تكلفة إضافية، يتم اختيار الإجراء الأسرع. ويُفترض أن صاحب المشروع لا يضع أي وقت ويلتزم باستيفاء كل إجراء متيقّ بدون تأخير. مع ملاحظة أن الوقت الذي يمضيه صاحب المشروع في جمع المعلومات لا يُؤخذ بعين الاعتبار. إذ يُفترض أنه على علم منذ البداية بجميع القوانين واللوائح التي تنظم دخول شركات ومنشآت الأعمال. وتسلسلها. لكنه لم يُجر أي اتصال سابق مع أي من المسؤولين.

## التكلفة

حسب التكلفة كنسبة مئوية من متوسط الدخل القومي للفرد في البلد المعني. وتشمل التكلفة جميع الرسوم الرسمية والرسوم المتعلقة بالخدمات القانونية أو المهنية إذا كان ذلك مطلوباً بموجب القانون. كما يتم إدراج الرسوم الخاصة بشراء دفاتر الشركة والتصديق القانوني عليها إذا كان ذلك مطلوباً بموجب القانون. ويجري استخدام نصوص قانون الشركات، والقانون التجاري واللوائح الخاصة به، وجداول الرسوم بوصفها مصادر لاحتساب التكاليف. وفي حال عدم توفر جداول الرسوم، يتم استخدام تقديرات الموظف الحكومي باعتباره مصدراً رسمياً. وعند عدم توفر تقديرات الموظف الحكومي، يتم استخدام تقديرات المحامين المتخصصين في تأسيس الشركات. وإذا قدم عدة محامين من محاميي

تأسيس الشركات تقديرات مختلفة، يُؤخذ بمتوسط هذه التقديرات. وفي كل الحالات، تستبعد الرشاوى من التكلفة.

## الحّد الأدنى المدفوع من رأس المال

يشير شرط الحّد الأدنى المدفوع من رأس المال إلى المبلغ الذي يتعين على صاحب المشروع أن يودعه لدى البنك أو موظفي التوثيق والشهر العقاري قبل إجراءات التسجيل. ولدة تصل إلى 3 أشهر بعد التأسيس. ويُسجل كنسبة مئوية من متوسط الدخل القومي للفرد في البلد المعني. ويردّ حديد هذا المبلغ في العادة في القانون التجاري أو قانون الشركات. وتعمل بلدان كثيرة بهذا الشرط. إلا أنها تتيح لشركات ومنشآت الأعمال إمكانية دفع جزء فقط من رأس المال قبل التسجيل. على أن تدفع الجزء المتبقى بعد العام الأول من بدء النشاط. ففي يونيو/حزيران 2007، كان شرط الحّد الأدنى المدفوع من رأس المال للشركات ذات المسؤولية المحدودة في ألمانيا، على سبيل المثال، يبلغ 25 ألف يورو، يُدفع منه على الأقل 12500 يورو قبل التسجيل. ولذا، فإن الحّد الأدنى لرأس المال المدفوع المسجل في ألمانيا يكون 12500 يورو أو 42.8 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد. وفي صربيا، كان شرط الحّد الأدنى من رأس المال 500 يورو. وكان يُشترط دفع نصفه فقط قبل التسجيل. ولذا، فإن الحّد الأدنى لرأس المال المدفوع المسجل في صربيا يكون 250 يورو أو 8 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد.

أعدت هذه الطريقة المنهجية في (Djankov and others (2002). ويجري اعتمادها هنا مع إدخال تعديلات طفيفة عليها.

## استخراج التراخيص

يسجل تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008 جميع الإجراءات التي يلزم منشأة الأعمال استيفائها في قطاع التشييد لبناء مستودع تجاري. وتشمل تلك الإجراءات تقديم جميع المستندات المتعلقة بالمشروع المعني (على سبيل المثال، خطط وتصاميم البناء وخرائط الموقع) إلى الأجهزة المختصة؛ والحصول على كافة الموافقات والتراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة؛ واستيفاء جميع الإشعارات المطلوبة؛ بالإضافة إلى إتمام عمليات المعاينات الضرورية. كما يسجل تقرير ممارسة أنشطة الأعمال الإجراءات الضرورية لتوصيل جميع خدمات المرافق. ويتم كذلك احتساب جميع الإجراءات اللازمة لتسجيل الملكية حتى يمكن استخدامها كضمانة أو لأغراض نقل الملكية. ويقسم الاستقصاء المستخدم عملية بناء المستودع إلى إجراءات منفصلة. وبحسب الوقت والتكلفة اللازمين لاستكمال كل إجراء عملياً في الظروف العادية.

يجري جمع المعلومات من خبراء في مجال استخراج تراخيص البناء. ويشمل ذلك: معماريين، ومحامين متخصصين في مجال الإنشاءات، وشركات التشييد، وشركات تقديم خدمات المرافق، وموظفين عموميين معنيين بقوانين ولوائح عملية البناء. بما في ذلك استصدار الموافقات وإجراء المعاينات. ولكي تصبح البيانات قابلة للمقارنة فيما بين مختلف البلدان، يجري استخدام عدة افتراضات حول منشأة الأعمال، ومشروع بناء المستودع، والإجراءات المعمول بها.

## الإجراءات

الإجراء هو أي تعامل بين موظفي أو مديري الشركة مع أطراف خارجية تشمل على سبيل المثال: الأجهزة الحكومية، وموظفي التوثيق والشهر العقاري، ومكتب تسجيل الأراضي، والسجل العقاري، وشركات المرافق، والمفتشين المعنيين من القطاع العام، والخبراء الفنيين غير المعماريين والمهندسين التابعين للشركة. ولا يُنظر إلى التعاملات فيما بين موظفي الشركة، كأعداد مخططات المستودع والمعاينات التي يجريها موظفو الشركة، على أنها من بين الإجراءات المحسوبة. ويتم إدراج الإجراءات التي تقوم بها الشركة لتوصيلها بخدمات الكهرباء، والمياه، والصرف الصحي، والهاتف، ويجب احتساب جميع الإجراءات المطلوبة قانوناً أو عملياً لبناء المستودع، حتى وإن كان يمكن تفاديها في حالات استثنائية.

## الوقت

تسجل المدة الزمنية بالأيام التقويمية (وليس أيام العمل). وبحسب هذا المقياس متوسط المدة الزمنية التي يرها الخبراء المحليون ضرورة لاستيفاء أحد الإجراءات عملياً، ويُفترض أن أقل وقت لاستيفاء كل إجراء هو يوم واحد. وإذا كان من الممكن تعجيل وتشهيل إكمال إجراء ما بشكل قانوني نظير تكلفة إضافية، يتم اختيار الإجراء الأسرع. ويُفترض أن شركة BuildCo لا تضيق أي وقت وتلتزم باستيفاء كل إجراء متبق بدون تأخير. ولا يُلتفت إلى الوقت الذي تمضيه شركة BuildCo في جمع المعلومات، لأن من المفترض أنها على دراية من البداية بجميع القوانين واللوائح المنظمة للبناء، وتسلسلها.

## التكلفة

حسب التكلفة كنسبة مئوية من متوسط الدخل القومي للفرد في البلد المعني. ويتم إدراج التكاليف الرسمية فقط. كما يتم تسجيل جميع الرسوم المصاحبة لاستيفاء الإجراءات الضرورية لبناء مبنى المستودع بشكل قانوني. بما في ذلك تلك الإجراءات المرافقة للحصول على الموافقات على استخدام الأرض، والتصاريف المتعلقة بالتصاميم السابقة لأعمال الإنشاء؛ واستقبال عمليات المعاينة قبل وأثناء وبعد أعمال الإنشاء؛ وتوصيل المرافق؛ وتسجيل ملكية المستودع. ويتم أيضاً تسجيل الضرائب غير المتكررة اللازمة لاستكمال مشروع بناء المستودع. ويجري استخدام قانون البناء واستقاء المعلومات من الخبراء المحليين، واللوائح التنظيمية ذات الصلة، وجداول الرسوم بوصفها مصادر لاحتساب التكاليف. وفي حالة الحصول منهم على تقديرات مختلفة من العديد من الشركاء المحليين، يُستخدم متوسط هذه التقديرات.

## تسجيل الملكية

يسجل تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008 التسلسل الكامل للإجراءات الضرورية عند قيام إحدى منشآت الأعمال بشراء قطعة أرض ومبنى لنقل سند الملكية من منشأة أعمال أخرى حتى يمكن للمشتري استخدام العقار الذي اشتراه لتوسيع أنشطته أعماله، وكضمانة رهنية عند حصوله على قروض جديدة، أو بيعه إلى منشأة أعمال أخرى إذا اقتضى الأمر ذلك. ويتم إدراج أي إجراء - مطلوب بموجب القانون أو الضرورة العملية - سواء كانت مسؤولية استيفائها تقع على عاتق البائع أو المشتري أو طرف آخر ينوب عنهما، ويقدم المحامون المتخصصون في الملكية العقارية وموظفو التوثيق والشهر العقاري، وموظفو السجل العقاري المحليون معلومات عن الإجراءات، وكذلك عن الوقت والتكلفة اللزيمين لاستيفاء كل منها.

## افتراضات حول شركة البناء

يُفترض في منشأة الأعمال (شركة BuildCo):

- أن تكون شركة ذات مسؤولية محدودة.
- أن تزاوّل عملها في المدينة المختارة.
- أن تكون مملوكة بالكامل (100%) لمواطنين محليين من القطاع الخاص.
- يمتلكها خمسة أشخاص، ليست من بينهم شخصية اعتبارية.
- أن تكون حاصلة على ترخيص وشهادة تأمين بشكل تام لتنفيذ مشروعات بناء، كبناء المستودعات.
- يعمل بها 20 بتاً، بالإضافة إلى موظفين آخرين، جميعهم مواطنون محليون لديهم الخبرة الفنية والمهنية الضرورية للحصول على التراخيص والتصاريف اللازمة للعمل في صناعة البناء.
- لديها مهندس معماري واحد على الأقل لديه رخصة مزاولة النشاط ومسجل لدى رابطة المعماريين المحلية.
- أن تكون قد سددت جميع الضرائب المستحقة عليها، واشتركت في التأمينات السارية على جميع أنشطة أعمالها بشكل عام (على سبيل المثال، التأمين ضد وقوع حوادث عرضية لعمال البناء، وتأمين المسؤولية قبل الغير).
- أن تملك الأرض التي يتم بناء المستودع عليها.

## افتراضات حول مشروع بناء المستودع

يُفترض في هذا المستودع:

- أن يتألف من طابقين فوق الأرض، وإجمالي مساحته 14 ألف قدم مربع (1,300.6 متر مربع)، ويبلغ ارتفاع كل طابق 9 أقدام و 10 بوصات (3 أمتار).
- لديه طريق وصول ويقع في ضاحية من ضواحي إحدى المدن الأكثر سكاناً في البلد المعني (أي على أطراف تلك المدينة لكن في حدودها الرسمية)، ولا يوجد في منطقة اقتصادية أو صناعية ذات طبيعة خاصة.
- أن يوجد على قطعة أرض مساحتها 10 آلاف قدم مربع (929 متراً مربعاً)، ومملوكة بشكل كامل لشركة (BuildCo)، ومسجلة في إدارة المساحة والسجل العقاري.
- أن يكون بناءً جديداً (حيث لم تكن على الأرض أية أبنية سابقة).
- أن تكون الشركة المعنية قد أعدت بواسطة مهندس معماري مصرح له بمزاولة النشاط المخططات المعمارية والفنية.
- أن يتم توصيلها بالمرافق التالية - الكهرباء، والمياه، والصرف الصحي (شبكة المجاري وخزان التعفن، أو ما يماثلهما) وخط هاتف أرضي، وسيبلغ طول التوصيلة إلى كل من شبكات المرافق 32 قدماً و 10 بوصات (10 أمتار).
- أن يستلزم توصيلة كهرباء بقوة 10 أمبير، واستهلاكاً كهربائياً مقداره 140 كيلووات يومياً.
- أن يحتاج كذلك إلى ما يصل إلى 100 متر مكعب من المياه يومياً.
- أن يستخدم لأنشطة التخزين العامة، كتخزين الكتب أو الأدوات المكتبية، ولن يُستخدم لتخزين أية سلع تستوجب ظروفًا خاصة، كالأطعمة أو المواد الكيميائية أو الصيدلانية.
- أن يشمل جميع التجهيزات الفنية اللازمة لتشغيله بشكل كامل.
- أن يستغرق إنجاز مرحلة البناء 30 أسبوعاً (غير شاملة كافة عمليات التأخير الناجمة عن المتطلبات الإدارية والتنظيمية).

الجدول 2-6

**ماذا يقيس مؤشر تسجيل الملكية؟**

- الإجراءات القانونية لنقل سند الملكية الخاص بعقار
- إجراءات سابقة للتسجيل (التحقق من أن العقار خالٍ من الديون وإشهار وتوثيق اتفاق البيع)
- التسجيل في أكثر مدن البلد المعنى سكاناً
- إجراءات لاحقة للتسجيل (دفع الضرائب وتسجيل سند الملكية لدى الأحياء)

**المدة الزمنية اللازمة لاستيفاء كل إجراء**

- لا تشمل الوقت المستغرق في جمع المعلومات
- كل إجراء يبدأ في يوم منفصل
- يُعتبر الإجراء مستوفياً بمجرد تسلم المستند النهائي
- لم يتم إجراء أي اتصال سابق مع المسؤولين

**التكلفة اللازمة لاستيفاء كل إجراء**

- إدراج التكاليف الرسمية فقط وعدم إدراج الرشاوى
- عدم إدراج ضريبة القيمة المضافة أو ضريبة الأرباح الرأسمالية

المصدر: قاعدة بيانات تقرير ممارسة أنشطة الأعمال.

**الوقت**

تسجل المدة الزمنية بالأيام التقويمية (وليس أيام العمل). يحسب هذا المقياس متوسط المدة التي يراها المحامون المتخصصون في الملكية العقارية، أو موظفو التوثيق والشهر العقاري، ومسؤولو سجل الملكية العقارية ضرورة لاستيفاء الإجراء. ويُفترض أن أقل وقت لاستيفاء كل إجراء هو يوم واحد. وبالرغم من إمكانية الانتهاء من أكثر من إجراء في وقت واحد، إلا أنه من غير الممكن بدء ذلك في اليوم نفسه. ويفترض أن الشركة المشترية لا تضيق وقتاً وتلتزم باستيفاء كل إجراء متبقي دون تأخير. وإذا كان من الممكن تسريع إكمال إجراء ما نظير تكلفة إضافية، يتم اختيار أسرع الإجراءات القانونية المتاحة والتي تستخدمها أغلبية ملاك العقارات. وإذا كان من الممكن إنجاز عدة إجراءات في وقت واحد، فيُفترض أنها تُنجز على هذا النحو. ويفترض أن تكون الأطراف ذات الصلة على علم بكل القوانين واللوائح وتسلسلها من البداية. ولم يؤخذ في الحسبان الوقت المستغرق في جمع المعلومات.

**التكلفة**

حُسب التكلفة كنسبة مئوية من قيمة العقار، مع افتراض أن قيمته تعادل 50 ضعفاً من متوسط الدخل القومي للفرد. ويُلزم القانون تسجيل التكاليف الرسمية فقط دون سواها، والتي تشمل الرسوم، وضرائب نقل الملكية، ورسوم الدمغة، وأية مبالغ أخرى تؤدي للسجل العقاري، أو لموظفي التوثيق والشهر العقاري، أو للهيئات العامة، أو للمحامين. وقد استبعدت من التقييم ضرائب أخرى مثل ضريبة الأرباح الرأسمالية وضريبة القيمة المضافة. ويتم إدراج جميع التكاليف التي تحملها كل من المشتري والبائع. وإذا اختلفت تقديرات التكلفة بين المصادر، يُستخدم متوسط القيم.

ولكي تصبح البيانات قابلة للمقارنة فيما بين مختلف البلدان، يتم استخدام عدة افتراضات حول أطراف تلك الصفقة. والعقار محل النظر والإجراءات المعمول بها.

**افتراضات حول الأطراف المعنية**

- يُفترض أن يكون الطرفان (البائع والمشتري):
- شركتين ذاتي مسئولية محدودة.
- أن تقعان في ضواحي المدن المختارة.
- أن تكونان مملوكتين بالكامل (100%) من مواطنين محليين من القطاع الخاص.
- أن يعمل لدى كل منهما 50 موظفاً كلهم من المواطنين.
- تعملان في أنشطة تجارية عامة.

**افتراضات حول العقار**

- يُفترض في هذا العقار:
- أن تعادل قيمته 50 ضعفاً من متوسط الدخل القومي للفرد. وأن يعادل سعر البيع القيمة الحقيقية.
- أن يكون مملوكاً بالكامل للبائع.
- ألا تكون عليه أية رهونات عقارية، ولم تتغير ملكيته طيلة السنوات العشر الماضية.
- أن يكون مسجلاً في مكتب تسجيل الأراضي أو السجل العقاري أو كليهما. وليس موضوعاً لأي نزاع حول الملكية.
- أن يكون مقاماً في منطقة تجارية في إحدى الضواحي ليس مطلوباً إعادة تقسيم الأراضي فيها.
- أن يتكون من أرض ومبنى. وتبلغ مساحة الأرض 6 آلاف قدم مربع (557.4 متراً مربعاً)، ومقام عليها مستودع مؤلف من طابقين مساحته 10 آلاف قدم مربع (929 متراً مربعاً)، ويكون عمر المستودع 10 سنوات، وفي حالة جيدة، وقد رُعي في إنشائه التقيد بجميع معايير السلامة وقوانين البناء والاشتراطات القانونية الأخرى. وسيتم نقل ملكية الأرض والمبنى بشكل كامل.
- ألا يخضع لتجديدات أو أعمال بناء إضافية بعد الشراء.
- لا توجد به أشجار، أو مصادر مياه طبيعية، أو محميات طبيعية، أو معالم تاريخية من أي نوع.
- ألا يُستخدم في أغراض خاصة ولا توجد اشتراطات تقضي باستخراج تصاريح خاصة لاستخدامه في أغراض سكنية، أو للتجهيزات الصناعية، أو تخزين النفايات، أو أنواع معينة من الأنشطة الزراعية.
- أن يكون خالياً من الشاغلين (سواء كانوا يشغلونه بشكل قانوني أو غير قانوني) وليس لأي طرف آخر مصلحة قانونية فيه.

**الإجراءات**

يُعرف الإجراء على أنه أي تعامل بين الشركة المشترية، أو البائعة، أو وكلاهما (إذا كان القانون يشترط وجود وكيل)، أو العقار نفسه مع أطراف خارجية، من ضمنها الهيئات والمصالح الحكومية، والمفتشون، وموظفو التوثيق والشهر العقاري، والمحامون. ولا تُعتبر التعاملات بين كبار المسؤولين في الشركة والموظفين إجراءات منفصلة. ويتم تسجيل جميع الإجراءات المطلوبة قانوناً أو عملياً لتسجيل ملكية العقار، حتى وإن كان من الممكن تفاديها في حالات استثنائية. ويُفترض أن تتبع الشركة المشترية أسرع الإجراءات القانونية المتاحة والتي تستخدمها أغلبية ملاك العقارات. وعلى الرغم من أن الشركة المشترية قد تستعين عند الضرورة بمحامين أو متخصصين آخرين خلال عملية التسجيل، فمن المفترض ألا تقوم بتعيين ميسرٍ خارجي لعملية التسجيل ما لم يوجب القانون ذلك أو أن يكون ذلك عملياً (الجدول 2-6).



## مؤشر مدى عمق المعلومات الائتمانية

يقيس مؤشر مدى عمق المعلومات الائتمانية القواعد التي تؤثر على نطاق ومدى توافر ونوعية المعلومات الائتمانية المتاحة عن طريق المراكز العامة أو الخاصة للمعلومات الائتمانية. وتحسب نقطة واحدة لكل من السمات الست التالية التي يتسم بها السجل العام أو المركز الخاص للمعلومات الائتمانية (أو كليهما):

- يجري نشر كل من المعلومات الائتمانية الإيجابية (على سبيل المثال: مبالغ القروض وأتماط السداد في الموعد المحدد) والمعلومات السلبية (على سبيل المثال: المدفوعات المتأخرة، وعدد مرات التخلف عن السداد وقيمتها، وحالات إشهار الإفلاس).
- نشر بيانات عن الشركات والأفراد على حد سواء.
- نشر بيانات مأخوذة من تجار التجزئة، أو الدائنين التجاريين، أو شركات المرافق العامة، بالإضافة إلى المؤسسات المالية.
- يجري نشر بيانات عن التاريخ الائتماني تغطي أكثر من عامين. وتحصل سجلات المعلومات الائتمانية التي تقوم بحو البيانات الخاصة بحالات التعثر بمجرد سداد الديون على تقدير "صفر" في هذا المؤشر.
- يجري نشر البيانات الخاصة بالقروض التي تقل عن 2 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد. وينبغي على سجل المعلومات الائتمانية أن تتوافر لديه كحد أدنى بيانات تغطية لواحد في المائة من السكان البالغين حتى يحصل على "نقطة واحدة" في هذا المؤشر.
- يحق للمقرضين، بموجب القانون، الإطلاع على البيانات الخاصة بهم في أكبر سجلات المعلومات الائتمانية في البلد المعني.

وتتراوح قيم هذا المؤشر بين صفر و 6، مع ملاحظة أن القيم الأعلى تشير إلى توافر قدر أكبر من المعلومات الائتمانية إما عن طريق سجل عام أو مركز خاص للمعلومات الائتمانية. بما يسهل قرارات الإقراض. وإذا كان سجل المعلومات الائتمانية معطلاً عن العمل أو كان نطاق تغطيته أقل من 0.1 في المائة من السكان الراشدين، فإن تقدير مؤشر مدى عمق المعلومات الائتمانية يكون "صفرًا".

في تركيا، على سبيل المثال، يوجد سجل عام للمعلومات الائتمانية ومركز خاص للمعلومات الائتمانية على حد سواء. ويتم نشر كل من المعلومات الإيجابية والسلبية (نقطة واحدة). ولا ينشر المركز الخاص للمعلومات الائتمانية إلا البيانات المتعلقة بالأفراد. في حين يغطي السجل العام البيانات المتعلقة بكل من الشركات والأفراد (نقطة واحدة). ولا يتبادل السجلان العام والخاص البيانات إلا فيما بين المؤسسات المالية؛ ولا يتم جميع أية بيانات من تجار التجزئة أو شركات المرافق (صفر). ينشر المركز الخاص للمعلومات الائتمانية بيانات عن التاريخ الائتماني تعود إلى أكثر من سنتين (نقطة واحدة). ولا يجمع السجل العام بيانات إلا عن القروض التي تبلغ قيمتها 3493 دولاراً أمريكياً (64 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد) أو أكثر. في حين يجمع مركز المعلومات الائتمانية الخاص معلومات عن أية قروض بغض النظر عن قيمتها (نقطة واحدة). ويحق للمقرضين الإطلاع على البيانات الخاصة بهم في مراكز المعلومات الائتمانية الخاصة والعامة في البلد المعني (نقطة واحدة). وتحصل تركيا، بعد جمع نقاط تلك المؤشرات، على مجموع إجمالي قدره 5 نقاط.

## مؤشر تغطية المراكز العامة للمعلومات الائتمانية

يوضح مؤشر المراكز العامة للمعلومات الائتمانية عدد الأفراد والشركات المسجلة في أحد السجلات العامة للمعلومات الائتمانية التي تحتوي على معلومات حالية عن تاريخ السداد، والديون غير المدفوعة، أو الائتمان القائم (غير المسدد). ويحسب هذا الرقم كنسبة مئوية من إجمالي عدد السكان الراشدين. يُعرف السجل العام للمعلومات الائتمانية على أنه قاعدة بيانات يديرها القطاع العام، عادة بواسطة البنك المركزي أو هيئة الرقابة على البنوك، ويقوم بجمع معلومات حول جدارة المقرضين (أفراداً كانوا أم شركات) في النظام المالي، ويتيحها للمؤسسات المالية. وإذا لم

## الحصول على الائتمان

يضع تقرير ممارسة أنشطة الأعمال معايير لتقييم الحقوق القانونية للمقرضين والمقرضين، وتبادل المعلومات الائتمانية. وتصف المجموعة الأولى من المؤشرات مدى فعالية قوانين الضمانات الرهنية والإفلاس في تسهيل الإقراض. بينما تقيس المجموعة الثانية من المؤشرات مدى تغطية المعلومات الائتمانية المتاحة، ونطاقها، ونوعيتها، ومدى توافرها، من السجلات والمراكز العامة والخاصة للمعلومات الائتمانية.

ويجري جمع البيانات المتعلقة بالحقوق القانونية للمقرضين والمقرضين عن طريق استقصاء للمحاميين المتخصصين في الشؤون المالية، والتحقق من مدى دقتها من خلال تحليل القوانين واللوائح، ومن مصادر عامة للمعلومات الخاصة بقوانين الضمانات الرهنية والإفلاس. ويتم جمع البيانات الخاصة بتبادل المعلومات الائتمانية المتاحة في مرحلتين: أولاً، يجري استقصاء هيئات الرقابة المصرفية ومصادر المعلومات العامة للتحقق من وجود سجلات المعلومات الائتمانية العامة والمراكز الخاصة للمعلومات الائتمانية. وثانياً، عندما يكون ذلك منطبقاً، يتم إجراء استقصاء تفصيلي بشأن هيكل سجلات المعلومات الائتمانية العامة أو الخاصة، والقوانين واللوائح التنظيمية المنظمة لها. وقد تمت مطابقة إجابات المشاركين في الاستقصاءات عن طريق عدة جولات من الاتصالات، وكذلك عن طريق الاتصال بخبراء آخرين والبحث في مصادر عامة. ويجري تأكيد بيانات الاستقصاءات عن طريق اجتماعات مؤتمرات الفيديو أو زيارة البلدان المعنية.

## مؤشر قوة الحقوق القانونية

يقيس مؤشر قوة الحقوق القانونية الدرجة التي تحمي بها قوانين الضمانات الرهنية والإفلاس حقوق المقرضين والمقرضين، ما يؤدي بدوره إلى تسهيل عملية الإقراض. ويتضمن هذا المؤشر 7 جوانب تتعلق بالحقوق القانونية في قانون الضمانات الرهنية، و 3 جوانب في قانون الإفلاس. وتحسب نقطة واحدة لكل سمة من السمات التالية التي تتسم بها القوانين:

- يُسمح بوصف الأصول بشكل عام، وليس تفصيلياً، في اتفاقيات الضمانات الرهنية.
- يُسمح بوصف الدين بشكل عام، وليس تفصيلياً، في اتفاقيات الضمانات الرهنية.
- يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري أن يمنح أو يأخذ ضماناً يتعلق بالعقار.
- يعمل كسجل موحد ويشمل فرض رسوم على القيم المنقولة.
- يتمتع الدائنون بضمان بالأولوية خارج نطاق إجراءات التفليسة.
- يحظى الدائنون بضمان، وليس الأطراف الأخرى مثل الحكومة أو العاملين، بأولوية في الحصول على حقوقهم من عائدات تصفية الشركة المفلسة.
- يستطيع الدائنون بضمان أن يحجزوا على ضماناتهم الرهنية عندما يدخل المدين مرحلة إعادة التنظيم؛ أي أنه لن يكون هناك وقف تلقائي لتنفيذ الأحكام أو تجميد للأصول تفرضه المحكمة.
- يتم تغيير جهاز إدارة الشركة في مرحلة إعادة التنظيم. وتُسند مسؤولية إدارة أنشطة أعمالها في أثناء تلك المرحلة إلى مدير وصي عليها.
- يمكن أن يوافق الطرفان المعنيان على إنفاذ للعقد خارج نطاق المحكمة.
- ويجوز للدائنين بموجب القانون ودون الحاجة إلى أي عقد الحجز على الضمان العيني خارج نطاق المحاكم، دون قيد.

وتتراوح قيمة هذا المؤشر بين صفر و 10، مع ملاحظة أن النقاط الأعلى تدل على أن قوانين الضمانات الرهنية والإفلاس مصممة بشكل أفضل لتوسيع نطاق القدرة على الحصول على الائتمان.

يكن هناك سجل عام للمعلومات الائتمانية يمارس أعماله. فإن تقييم التغطية يكون صفراً.

### مؤشر تغطية المراكز الخاصة للمعلومات الائتمانية

يوضح مؤشر تغطية المركز الخاص للمعلومات الائتمانية عدد الأفراد والشركات المسجلة في أحد المراكز الخاصة للمعلومات الائتمانية التي تحتوي على معلومات حالية عن تاريخ السداد، والديون غير المدفوعة، أو الائتمان القائم (غير المسدد). ويُحسب هذا الرقم كنسبة مئوية من إجمالي عدد السكان الراشدين. يعرف المركز الخاص للمعلومات الائتمانية على أنه شركة خاصة أو منظمة لا تستهدف الربح تحتفظ بقاعدة بيانات حول جدارة المقترضين (أفراداً كانوا أم شركات) في النظام المالي. كما يسهل هذا المركز تبادل المعلومات عن القروض فيما بين البنوك والمؤسسات المالية. ولا تؤخذ في الحسبان مراكز المعلومات الائتمانية وشركات إعداد التقارير عن الوضع الائتماني التي لا تسهل مباشرة تبادل المعلومات فيما بين البنوك والمؤسسات المالية الأخرى. وإذا لم يكن هناك مركز خاص للمعلومات الائتمانية يمارس أعماله، فإن قيمة التغطية تكون صفراً.

أعدت هذه الطريقة المنهجية في Djankov, McLiesh and Shleifer (2007). ويجري اعتمادها هنا مع إدخال تعديلات طفيفة عليها.

### حماية المستثمرين

يقيس تقرير ممارسة أنشطة الأعمال قوة حماية المساهمين من مالكي حصص الأقلية ضد قيام المديرين وأعضاء مجالس الإدارات بإساءة استخدام الأصول لتحقيق مكاسب شخصية. وتفرق تلك المؤشرات بين 3 أبعاد لحماية المستثمرين. وهي: شفافية صفقات الأطراف ذات العلاقة (مؤشر نطاق الإفصاح)، وتحمل المسؤولية عن التبريح (المعاملات الذاتية) (نطاق مؤشر مسؤولية المديرين وأعضاء مجلس الإدارة)، وقدرة المساهمين على مقاضاة المديرين وأعضاء مجلس الإدارة على سوء السلوك (سهولة قيام المساهمين برفع الدعاوى). وقد وضعت هذه البيانات بناءً على استقصاء شمل محامين متخصصين في قوانين الشركات. وهي تستند أيضاً إلى لوائح وقواعد هيئات الأوراق المالية، وقوانين الشركات، وقواعد المحاكم المعمول لديها بشأن الأدلة.

ولكي تصبح البيانات قابلة للمقارنة فيما بين مختلف البلدان، يجري استخدام عدة افتراضات حول منشأة الأعمال والشفقة محل الدراسة.

### افتراضات حول منشأة الأعمال

يُفترض أن تكون الشركة (شركة المشتري):

- أن تكون شركة مساهمة، مسجلة في أهم سوق للأوراق المالية بالبلد المعني. إذا كان عدد شركات المساهمة المقيدة في تلك البورصة أقل من عشر شركات، أو إذا لم توجد أية بورصة في ذلك البلد، فيُفترض أن تكون الشركة (شركة المشتري) كبيرة الحجم وتابعة للقطاع الخاص، ولها مساهمين متعددين.
- أن يكون لها مجلس إدارة ومدير تنفيذي مسؤول (CEO) يتصرف بشكل قانوني لحساب الشركة (شركة المشتري) حيثما كان ذلك ممكناً، حتى إذا لم يوجب القانون ذلك تحديداً.
- أن تزاو عملها في مجال تصنيع المواد الغذائية.
- أن تكون لديها شبكة توزيع خاصة بها.

### افتراضات حول هذه الصفقة

- السيد جيمس هو المساهم المسيطر في الشركة (شركة المشتري) وهو عضو في مجلس إدارتها. وهو يمتلك 60 في المائة من شركة المشتري وانتخب عضوين في مجلس إدارة الشركة المؤلف من خمسة أعضاء.

- يمتلك السيد جيمس أيضاً 90 في المائة من شركة البائع، وهي شركة تقوم بتشغيل سلسلة من محلات بيع الأجهزة بالتجزئة. أغلقت شركة البائع في الآونة الأخيرة عدداً كبيراً من محلاتها.
- يقترح السيد جيمس على المشتري أن يقوم بشراء أسطول شاحنات البائع غير المستخدمة لتوسيع نطاق شبكة توزيع المنتجات الغذائية لدى المشتري. ووافق المشتري على ذلك. وبعادل السعر المتفق عليه 10 في المائة من قيمة أصول المشتري، ولكنه أعلى من القيمة السوقية.
- الصفقة المقترحة هي جزء من النشاط العادي لشركة المشتري، ولكنها لا تقع خارج نطاق سلطة الشركة.
- تبرم شركة المشتري هذه الصفقة. ويتم الحصول على جميع الموافقات المطلوبة. كما يتم إجراء جميع عمليات الإفصاح اللازمة (بمعنى أن الصفقة هي حقيقية وليست احتيالا أو تدليسا).
- تُعتبر الصفقة غير عادلة لشركة المشتري. لذا يقوم المساهمون بمقاضاة السيد جيمس والأطراف الأخرى التي وافقت على هذه الصفقة.

### مؤشر نطاق الإفصاح

يتألف مؤشر نطاق الإفصاح من خمسة مكونات، هي:

- ما هي الشخصية الاعتبارية التي تكون موافقتها كافية من الناحية القانونية لإتمام تلك الصفقة. يحسب تقدير صفر إذا كان ذلك الحق مقصوراً على المسؤول التنفيذي الأول أو المدير المنتدب للشركة فقط؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا كان يلزم تصويت مجلس الإدارة أو المساهمين. مع جواز مشاركة السيد جيمس في عملية التصويت؛ وتحسب "نقطتان" إذا كان يلزم تصويت مجلس الإدارة. مع عدم جواز مشاركة السيد جيمس في عملية التصويت؛ وتحسب "ثلاث نقاط" إذا كان يتعين تصويت المساهمين. مع عدم جواز مشاركة السيد جيمس في التصويت.
  - ما إذا كان يُشترط الإفصاح المباشر عن تلك الصفقة إلى الجمهور، أو الهيئة التنظيمية، أو المساهمين. يحسب تقدير صفر إذا لم يُشترط أي إفصاح؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا كان يُشترط الإفصاح عن شروط تلك الصفقة، لكنه لا يُشترط الإفصاح عن تعارض المصالح المتعلق بالسيد جيمس؛ وتحسب "نقطتان" إذا كان يُشترط الإفصاح عن كل من شروط تلك الصفقة، وتعارض المصالح المتعلق بالسيد جيمس.
  - ما إذا كان يُشترط الإفصاح في التقرير السنوي. يُحسب تقدير صفر إذا لم يُشترط أي إفصاح عن هذه الصفقة؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا كان يُشترط الإفصاح عن شروط تلك الصفقة، لكنه لا يُشترط الإفصاح عن تعارض المصالح المتعلق بالسيد جيمس؛ وتحسب "نقطتان" إذا كان يُشترط الإفصاح عن كل من شروط تلك الصفقة، وتعارض المصالح المتعلق بالسيد جيمس.
  - ما إذا كان يُشترط أن يفصح السيد جيمس عن تعارض المصالح إلى مجلس الإدارة. يُحسب تقدير صفر إذا لم يُشترط أي إفصاح؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا كان يُشترط إفصاحاً عاماً عن وجود تعارض في المصالح دون الدخول في تفاصيل محددة؛ وتحسب "نقطتان" إذا كان يُشترط الإفصاح عن جميع الحقائق الجوهرية بشأن حصة السيد جيمس في صفقة الشركة المشتري-الشركة البائعة.
  - ما إذا كان يُشترط أن تقوم هيئة خارجية، مثلاً مراجع خارجي بمراجعة الصفقة قبل إتمامها. يُحسب تقدير "صفر" إذا كانت الإجابة بالنفي؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا كانت الإجابة غير ذلك.
- وتتراوح قيم هذا المؤشر بين "صفر" و "10"، مع ملاحظة أن القيم الأعلى تشير إلى قدر أكبر من المعلومات المصحح عنها. ففي بولندا، على سبيل المثال، يتوجب على مجلس الإدارة الموافقة على هذه الصفقة، ولا يجوز للسيد جيمس المشاركة في عملية التصويت (نقطتان). كما يتوجب على الشركة المشتري أن تفصح فوراً عن جميع المعلومات التي تؤثر على سعر أسهمها. بما في ذلك أي تعارض في المصالح (نقطتان). وفي تقريرها السنوي، ينبغي على الشركة المشتري أيضاً أن تفصح عن شروط تلك

جيمس المسؤولية في بنما. على سبيل المثال. ينبغي أن يثبت المدعي أن السيد جيمس قد أثر على جهة الموافقة أو تصرف بإهمال (نقطة واحدة). ولتحميل الأعضاء الآخرين بمجلس الإدارة المسؤولية. يتوجب أن يثبت المدعي أنهم قد تصرفوا بإهمال (نقطة واحدة). ولا يمكن إبطال الصفقات غير العادلة (صفر). وإذا ثبتت مسؤولية السيد جيمس. يتعين عليه دفع تعويضات (نقطة واحدة). لكنه غير ملزم بالتخلي عن الأرباح التي جناها نتيجة لتلك الصفقة (صفر). لا يمكن فرض غرامة على السيد جيمس أو سجنه (صفر). يمكن إقامة الدعاوى المباشرة للمساهمين الذين بحوزتهم 10 في المائة أو أقل من أسهم رأس المال (نقطة واحدة). عند جمع تلك الأرقام. حصل بنما على تقدير 4 نقاط في مؤشر نطاق مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة.

### مؤشر سهولة قيام المساهمين بإقامة الدعاوى

- يتألف مؤشر سهولة قيام المساهمين بإقامة الدعاوى من 6 مكونات. هي:
- ما هو نطاق المستندات المتاحة للمدعين من المساهمين من جانب المدعى عليه والشهود أثناء المحاكمة. تحسب نقطة واحدة لكل من الأنواع التالية من المستندات المتاحة: المعلومات التي أشار المدعى عليه إلى عزمه الاستناد إليها في دفاعه؛ والمعلومات التي تثبت مباشرة حقائق محددة في دعوى المدعي؛ وأية معلومات ذات صلة بموضوع الدعوى؛ بالإضافة إلى أية معلومات قد تؤدي إلى اكتشاف معلومات ذات صلة.
  - ما إذا كان يمكن للمدعي استجواب ومناقشة المدعى عليه والشهود بصورة مباشرة أثناء المحاكمة. يُحسب تقدير "صفر" إذا كانت الإجابة بالنفي؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا كانت الإجابة غير ذلك. مع ضرورة الحصول على موافقة مسبقة من القاضي على الأسئلة التي ستطرح؛ وتحسب نقطتان إذا كانت الإجابة بنعم دون موافقة مسبقة.
  - ما إذا كان يمكن للمدعي الحصول من المدعى عليه على مجموعات من المستندات ذات الصلة دون تحديد أي منها. يُحسب تقدير "صفر" إذا كانت الإجابة بالنفي؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا كانت الإجابة غير ذلك.
  - ما إذا كان يمكن للمساهمين الذين بحوزتهم 10 في المائة أو أقل من عدد أسهم الشركة المطالبة بالاستعانة بمفتش حكومي للتحقيق في الصفقة بين الشريكتين المشتري والبائعة والتحقيق بشأنها دون إقامة دعوى في المحكمة. يُحسب تقدير "صفر" إذا كانت الإجابة بالنفي؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا كانت الإجابة غير ذلك.
  - ما إذا كان يحق للمساهمين الذين بحوزتهم 10 في المائة أو أقل من عدد أسهم الشركة المطالبة بمعاينة وفحص مستندات هذه الصفقة قبل إقامة أية دعوى قضائية. يُحسب تقدير "صفر" إذا كانت الإجابة بالنفي؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا كانت الإجابة غير ذلك.
  - ما إذا كان مستوى الأدلة المطلوب للدعاوى المدنية أقل من ذلك المطلوب للقضايا الجنائية. يُحسب تقدير "صفر" إذا كانت الإجابة بالنفي؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا كانت الإجابة غير ذلك.

تتراوح قيم هذا المؤشر بين "صفر" و "10". مع ملاحظة أن القيم الأعلى تشير إلى ارتفاع صلاحيات المساهمين لوقف هذه الصفقة. ففي اليونان. على سبيل المثال. يمكن للمدعين الاطلاع على المستندات التي يعتزم المدعى عليه الاعتماد عليها في دفاعه. والتي تثبت بشكل مباشر حقائق في مطالبة المدعي (نقطتان). ويمكن للمدعي القيام باستجواب المدعى عليه والشهود أثناء المحاكمة. وذلك بموافقة مسبقة من المحكمة على الأسئلة المطروحة (نقطة واحدة). ينبغي على المدعي أن ينص - على وجه التحديد - على المستندات المطلوبة (على سبيل المثال. عقد الشراء المبرم بين الشركة المشتري والشركة البائعة في 15 يوليو/تموز 2006). لكنه لا يستطيع طلب الحصول على جميع مجموعات المستندات (على سبيل المثال. جميع المستندات المتعلقة بتلك الصفقة) (صفر). ويمكن للمساهمين الذي بحوزته 5 في المائة من عدد أسهم الشركة المشتري المطالبة

الصفقة. وعن ملكية السيد جيمس في الشركة المشتري والشركة البائعة (نقطتان). وقيل إنهم تلك الصفقة. ينبغي على السيد جيمس أن يفصح عن التعارض في المصالح من جانبه لأعضاء مجلس الإدارة الآخرين. ولكنه غير مطالب بتقديم معلومات محددة حول ذلك (نقطة واحدة). لا تتطلب بولندا قيام هيئة خارجية بمراجعة الصفقة (صفر). عند جمع تلك الأرقام. حصل بولندا على تقدير 7 نقاط في مؤشر نطاق الإفصاح.

### مؤشر نطاق مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة

- يتألف مؤشر نطاق مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة من 7 مكونات. هي:
- ما إذا كان يمكن لأي مدعي من المساهمين أن يحمل السيد جيمس مسؤولية الأضرار التي لحقتها الصفقة بين الشركة المشتري والشركة البائعة بهذه الشركة. يحسب تقدير صفر إذا لم يكن يمكن تحميل السيد جيمس مسؤولية الأضرار الناجمة عن تلك الصفقة. أو الإكتفاء فقط بتحميله المسؤولية بسبب التدليس أو سوء النية؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا لم يكن يمكن تحميل السيد جيمس المسؤولية إلا إذا ثبت تأثيره على الموافقة على هذه الصفقة أو إذا اتصفت تصرفاته بالإهمال؛ وتحسب "نقطتان" إذا كان يمكن تحميل السيد جيمس المسؤولية عندما تكون تلك الصفقة غير عادلة أو عندما تلحق ضرراً بالمساهمين الآخرين.
  - ما إذا كان يمكن لأي مدعي من المساهمين أن يحمل جهة الموافقة (المسؤول التنفيذي الأول أو مجلس الإدارة) مسؤولية الأضرار التي لحقتها الصفقة بهذه الشركة. يُحسب تقدير صفر إذا لم يكن يمكن تحميل جهة الموافقة مسؤولية الأضرار الناجمة عن تلك الصفقة. أو الإكتفاء فقط بتحميلها المسؤولية بسبب التدليس أو سوء النية؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا كان يمكن تحميل جهة الموافقة المسؤولية الناجمة عن الإهمال؛ وتحسب "نقطتان" إذا كان يمكن تحميل جهة الموافقة المسؤولية عندما تكون تلك الصفقة غير عادلة أو عندما تلحق ضرراً بالمساهمين الآخرين.
  - ما إذا كان يمكن لمحكمة ما إبطال الصفقة عند صدور حكم لصالح أي مدعي من المساهمين. يُحسب تقدير صفر إذا لم يكن يمكن فسخ العقد. أو إذا كان الفسخ ممكناً فقط في حالة ثبوت التدليس أو سوء النية؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا كان يمكن فسخ العقد عندما تكون الصفقة جائرة بالنسبة للمساهمين الآخرين أو سئلح الضرر بهم؛ وتحسب "نقطتان" إذا كان يمكن فسخ الصفقة عندما تكون غير عادلة أو عندما تنطوي على تعارض في المصالح.
  - ما إذا كان السيد جيمس سيدفع تعويضات على الأضرار التي لحقت بالشركة عند صدور حكم لصالح أي مدع من المساهمين. يُحسب تقدير "صفر" إذا كانت الإجابة بالنفي؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا كانت الإجابة غير ذلك.
  - ما إذا كان السيد جيمس سيدفع الأرباح التي جناها من هذه الصفقة عند صدور حكم لصالح أي مدع من المساهمين. يُحسب تقدير "صفر" إذا كانت الإجابة بالنفي؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا كانت الإجابة غير ذلك.
  - ما إذا كان يمكن تطبيق عقوبتي السجن والغرامة على السيد جيمس. يُحسب تقدير "صفر" إذا كانت الإجابة بالنفي؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا كانت الإجابة غير ذلك.
  - ما إذا كان بإمكان المدعين من المساهمين المقاضاة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بسبب الأضرار التي لحقتها الصفقة بهذه الشركة. يُحسب تقدير "صفر" إذا لم يكن يمكن رفع الدعاوى أو لم يكن ذلك متاحاً إلا للمساهمين الذين بحوزتهم أكثر من 10 في المائة من أسهم رأس مال الشركة؛ وتحسب "نقطة واحدة" إذا كان يمكن للمساهمين الذين بحوزتهم 10 في المائة أو أقل من أسهم رأس المال بصورة مباشرة أو غير مباشرة رفع الدعاوى.

وتتراوح قيم هذا المؤشر بين "صفر" و "10". مع ملاحظة أن القيم الأعلى تشير إلى ارتفاع مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة. فلتحميل السيد

## افتراضات حول منشأة الأعمال

يُفترض في منشأة الأعمال ما يلي:

- أن تكون شركة ذات مسؤولية محدودة وخاضعة للضريبة. وإذا كان هناك أكثر من شكل من أشكال الشركات ذات المسؤولية المحدودة في البلد المعني، يتم اختيار أكثر الأشكال شيوعاً بين الشركات المحلية. وتتوافر لدى محامي تأسيس الشركات أو جهاز الإحصاء معلومات حول أكثر أنواع الضرائب والاشتراكات شيوعاً.
- بدأت الشركة نشاط أعمالها في الأول من يناير/كانون الثاني 2005. وفي التاريخ نفسه، قامت الشركة بشراء كافة الأصول الظاهرة في ميزانيتها وتعاقدت مع جميع قوتها العاملة.
- أن تزاوِل نشاطها في أكثر مدن البلد المعني سكاناً.
- أن تكون ملوكة بالكامل (100%) من مواطنين محليين، ويملكها خمسة أفراد، جميعهم شخصيات اعتبارية.
- أن يبلغ رأس مالها عند التأسيس 102 مثل متوسط الدخل القومي للفرد في نهاية عام 2005.
- تعمل في الأنشطة الصناعية أو التجارية العامة. وتنتج، على وجه التحديد، أواني السيراميك وتبيعها بالتجزئة. وألا تقوم بأنشطة تتصل بالتجارة الخارجية (استيراداً أو تصديراً). ولا تتعامل في منتجات تخضع لنظام ضريبي خاص، على سبيل المثال المشروبات الكحولية أو التبغ.
- تمتلك قطعتين من الأراضي، ومبنى واحد، والآلات، ومعدلات مكتبية، وأجهزة حاسب آلي، وشاحنة، وتستأجر شاحنة أخرى.
- ليست مؤهلة للاستفادة من حوافز استثمارية أو أية مزايا، ما عدا تلك المرتبطة بعمر الشركة أو حجمها.
- يعمل لديها 60 موظفاً - 4 مديريين، و 8 مساعدين، و 48 عاملاً. جميعهم من المواطنين، ومديرها هو المالك أيضاً.
- أن يكون لديها رقم أعمال يبلغ 1050 ضعفاً من متوسط الدخل القومي للفرد.
- حققت خسائر السنة الأولى من عملها.
- أن يبلغ هامش الربح الإجمالي لها (قبل احتساب الضرائب) 20 في المائة (يعني أن تكون قيمة المبيعات 120 في المائة من تكلفة السلع المباعة).
- أن توزع 50 في المائة من الأرباح في نهاية السنة التالية على الملاك.
- أن تباع واحدة من قطعتي الأرض التي يمتلكها بريح خلال السنة الثانية.
- تعادل التكلفة السنوية للوقود المستخدم في الشاحنتين اللتين في حوزتها ضعف متوسط الدخل القومي للفرد.
- أن تخضع لسلسلة من الافتراضات التفصيلية بشأن المصروفات والمعاملات لزيادة توحيد الحالة الدراسية القياسية. وحسب جميع متغيرات البيانات المالية كنسبة من متوسط الدخل القومي للفرد في عام 2005. فعلى سبيل المثال، ينفق المالك، الذي يشغل أيضاً منصب المدير 10 في المائة من متوسط الدخل القومي للفرد على السفر والانتقالات المتعلقة بالشركة (20 في المائة تمثل مصروفات خاصة على نحو صرف، و 20 في المائة من أجل مصروفات ضيافة للعملاء، و 60 في المائة تمثل سفريات مرتبطة بالعمل).

## افتراضات حول الضرائب والاشتراكات

- تسجيل جميع الضرائب والاشتراكات المدفوعة أو المستقطعة في السنة الثانية من عمل الشركة (السنة المالية 2006). ويُعتبر احتساب الضريبة أو الاشتراك إجرائين منفصلين إذا كانت تحمل اسماً مختلفاً أو إذا تم جمعها من قبل هيئة مختلفة. ويتم احتساب الضرائب والاشتراكات، التي تحمل الاسم نفسه وتقوم بجمعها ذات الهيئة، ولكن يتم فرضها بأسعار مختلفة تبعاً للنشاط التجاري، على أنها نفس الضريبة أو الاشتراك (الجدول 6-3).

بالاستعانة بمفتش حكومي لمراجعة إي اشتباه في سوء الإدارة من جانب السيد جيمس والمسؤول التنفيذي الأول بالشركة بدون إقامة دعوى قضائية في المحكمة (نقطة واحدة)، يمكن لأي مساهم فحص مستندات تلك الصفقة قبل أن يقرر ما إذا كان سيقوم بدعوى قضائية أم لا (نقطة واحدة). ويكون مستوى الأدلة المطلوب للدعوى المدنية هو نفس المطلوب للقضايا الجنائية (صفر). عند جمع تلك الأرقام، حصل اليونان على تقدير 5 نقاط على مؤشر سهولة قيام المساهمين بإقامة الدعاوى.

## مؤشر قوة حماية المستثمرين

مؤشر قوة حماية المستثمرين هو حاصل جمع كل من متوسط مؤشر نطاق الإفصاح، ومؤشر نطاق مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة، ومؤشر سهولة قيام المساهمين بإقامة الدعاوى، وتتراوح قيم هذا المؤشر بين "صفر" و "10"، مع ملاحظة أن القيم الأعلى تشير إلى ارتفاع حماية المستثمرين.

أعدت هذه الطريقة المنهجية في Djankov and others (سيصدر قريباً)، ويجري اعتمادها هنا مع إدخال تعديلات طفيفة عليها.

## دافع الضرائب

يسجل تقرير ممارسة أنشطة الأعمال الضرائب والاشتراكات الإجبارية التي يتعين على شركة متوسطة الحجم دفعها أو استقطاعها في سنة ما. وكذلك الإجراءات التي تمثل عبئاً إدارياً في دفع الضرائب والاشتراكات. وتشتمل الضرائب والاشتراكات الخاضعة للقياس على ضريبة الأرباح، والضريبة على أرباح الشركات، واشتراكات الضمان الاجتماعي والضرائب الخاصة بالعمالة التي يدفعها رب العمل، وضريبة الأملاك، والضرائب على نقل الملكية، والضريبة على توزيعات الأرباح، وضريبة الأرباح الرأسمالية، والضريبة على المعاملات المالية، وضرائب جمع النفقات، وضرائب المركبات والطرق.

يقيس تقرير ممارسة أنشطة الأعمال جميع الضرائب والاشتراكات التي تفرضها الحكومة (على أي مستوى - الفيدرالي أو الولايات أو المحلي) التي تسري على منشأة الأعمال القياسية، والتي تؤثر على قوائم دخلها. وبذلك، فإن تقرير ممارسة أنشطة الأعمال يتجاوز نطاق التعريف التقليدي للضريبة: فحسب التعريف الوارد لأغراض الحسابات القومية للحكومة، فإن الضرائب لا تشتمل إلا على مدفوعات إلزامية دون مقابل إلى الحكومة العامة. ويختلف تقرير ممارسة أنشطة الأعمال عن هذا التعريف نظراً لأنه يقيس المكوس التي تؤثر على حسابات الأعمال التجارية، وليست حسابات الحكومة. وتكمن أوجه الاختلاف الرئيسية هنا في اشتراكات العاملين وضريبة القيمة المضافة. ويشتمل معيار تقرير ممارسة أنشطة الأعمال على الاشتراكات التي تفرضها الحكومة والتي يدفعها رب العمل إلى صندوق معاشات تقاعدية خاص بمقابل أو صندوق التأمين على العاملين. ويشمل هذا المؤشر، على سبيل المثال، ضمان التقاعد الإلزامي في أستراليا، وصندوق التأمين لتعويض إصابات العمل، لكنه يستبعد ضرائب القيمة المضافة نظراً لأنها لا تؤثر على الأرباح المحاسبية لمنشأة الأعمال - بمعنى أنها لا تظهر في قائمة الدخل.

ولقياس الضرائب والاشتراكات التي تدفعها منشأة الأعمال القياسية، ودرجة تعقد النظام الضريبي في بلد ما، جرى إعداد دراسة حالة مع مجموعة من القوائم المالية والافتراضات حول المعاملات التي أجزتها على مدى العام. ويقوم خبراء في كل بلد بحساب الضرائب والاشتراكات المستحقة في مناطق الاختصاص الخاصة بهم على أساس حقائق الحالة القياسية. كما يتم جميع المعلومات على أساس تواتر إعداد القرارات الضريبية، والمراجعات، والتكاليف الأخرى المتعلقة بالامتثال. وجرى إعداد وتنفيذ هذا المشروع بالتعاون مع شركة PricewaterhouseCoopers.

ولكي تصبح البيانات قابلة للمقارنة فيما بين مختلف البلدان، يجري استخدام عدة افتراضات حول منشأة الأعمال والضرائب والاشتراكات المعمول بها.



والاشتراكات. وهي: الضريبة على أرباح الشركات. وضريبة المبيعات. والضرائب الخاصة بالعمالة. بما في ذلك الضرائب على الأجور والرواتب. واشتراكات الضمان الاجتماعي. ويشمل وقت الإعداد الوقت المستغرق في جمع كافة المعلومات الضرورية لاحتساب الضريبة المستحقة الدفع. وإذا كان يتوجب مسك سجلات ودفاتر محاسبية منفصلة للأغراض الضريبية - أو لإجراء حسابات منفصلة - يتم إدراج الوقت المرتبط بتلك الإجراءات. ولا يتم تضمين وقت إضافي إلا في حالة عدم كفاية الوقت المخصص للعمل المحاسبي العادي لإتمام متطلبات المحاسبة الضريبية. ويشمل وقت إعداد الإقرارات الوقت المستغرق في استيفاء جميع نماذج الإقرارات الضريبية اللازمة للقيام بجميع الحسابات الضرورية. ويُعرف زمن التسديد بأنه عدد الساعات الضرورية لإجراء عملية الدفع إلكترونيًا أو في مأمورية الضرائب. وعند تسديد الضرائب والاشتراكات بشكل شخصي. فإن زمن التسديد يشمل وقت التأخير أثناء الانتظار.

### إجمالي سعر الضريبة

يُقاس إجمالي سعر الضريبة بمبلغ الضرائب والاشتراكات الإلزامية المستحقة الدفع على منشأة الأعمال في السنة الثانية للتشغيل. والتي يتم التعبير عنها كنسبة مئوية من "الأرباح التجارية". ويتناول تقرير ممارسة أنشطة الأعمال 2008 بيانات إجمالي سعر الضريبة لعام 2006. ويمثل إجمالي مبلغ الضرائب مختلف أشكال الضرائب والاشتراكات المستحقة الدفع بعد المحاسبة عن الخصومات (الاستقطاعات) والإعفاءات. ويتم استبعاد الضرائب المستقطعة (مثل ضريبة المبيعات أو ضريبة القيمة المضافة أو الضريبة على الدخل الشخصي) ولكن لا تدفعها الشركة. ويمكن تقسيم الضرائب المدرجة إلى 5 فئات: ضريبة الأرباح والضريبة على أرباح الشركات. واشتراكات الضمان الاجتماعي والضرائب الخاصة بالعمالة التي يدفعها رب العمل (التي يتم فيها إدراج جميع الاشتراكات الإلزامية. حتى لو كانت تدفع إلى هيئة خاصة مثل صندوق المعاشات التقاعدية بمقابل). والضريبة على الأملاك والعقارات. والضرائب على رقم الأعمال. والضرائب الأخرى الصغيرة (مثل رسوم البلدية. وضرائب المركبات واستهلاك الوقود).

وتُعرف الأرباح التجارية على أنها المبيعات مطروحاً منها تكلفة البضاعة المباعة. وإجمالي المرتبات. والمصروفات الإدارية. ومطروحاً منها أيضاً المصروفات الأخرى. والخصومات. ومضافاً إليها الأرباح الرأسمالية (من بيع الممتلكات والأصول) مطروحاً منها الفوائد المدينة. ومضافاً إليها الفوائد الدائنة. ومطروحاً منها الإهلاك التجاري. وتُستخدم طريقة القسط الثابت لاحتساب الإهلاك التجاري بالمعدلات التالية: صفر في المائة للأراضي. و 5 في المائة للمباني. و 10 في المائة للآلات. و 33 في المائة لأجهزة الحاسب الآلي. و 20 في المائة لمعدات المكاتب. و 20 في المائة للشاحنة. و 10 في المائة لمصروفات تنمية أنشطة الأعمال. هذا وقد تغير الافتراض الخاص بمصروفات الفوائد لهذه السنة. إذ تم تخفيض قيمة تلك المصروفات. وعليه. فإن الأرباح التجارية تغيرت من 57.8 ضعفاً من متوسط الدخل القومي للفرد إلى 59.4 ضعفاً.

وتتسق هذه الطريقة المنهجية مع طريقة احتساب إجمالي المساهمة الضريبية التي تتبناها شركة PricewaterhouseCoopers. ويقاس إجمالي المساهمة الضريبية بالضرائب التي تتحملها الشركات وتؤثر على بياناتها المالية. كما هو الحال في تقرير ممارسة أنشطة الأعمال. غير أن الطريقة التي تتبناها شركة PricewaterhouseCoopers تعتمد في احتسابها على البيانات المأخوذة من الشركات الكبيرة الحجم في البلد المعني. في حين يركز تقرير ممارسة أنشطة الأعمال على شركة قياسية متوسطة الحجم.

أعدت هذه الطريقة المنهجية في Djankov and others (2007).

الجدول 3-6

### ماذا يقيس مؤشر دفع الضرائب؟

**مدفوعات الضرائب لشركة صناعية في عام 2006**

- إجمالي عدد مرات دفع الضرائب والاشتراكات. بما في ذلك ضرائب الاستهلاك (ضريبة القيمة المضافة)
- طريقة وتكرار الدفع

#### الوقت اللازم للامتثال لأنواع الضرائب الثلاثة الرئيسية

- جمع المعلومات لحساب مقدار الضريبة الواجبة السداد
- استيفاء نماذج الضرائب. وتقديم الإقرار الضريبي مع المأموريات المعنية
- ترتيب دفع الضريبة أو استقطاعها عند النبع
- إعداد دفاتر وسجلات محاسبية منفصلة لأغراض الضرائب

#### إجمالي سعر الضريبة

- ضريبة الأرباح أو الضريبة على أرباح الشركات
- اشتراكات التأمينات الاجتماعية وغيرها من الضرائب الخاصة بالعمالة التي يدفعها رب العمل
- الضريبة على الأملاك والعقارات. والضريبة على نقل الملكية
- الضريبة على توزيعات أرباح الأسهم. والضريبة على الأرباح الرأسمالية. والضرائب على المعاملات المالية
- رسوم جمع النفايات. وضرائب المركبات واستهلاك الوقود. إلى غير ذلك

المصدر: قاعدة بيانات تقرير ممارسة أنشطة الأعمال.

- عدد المرات التي تقوم فيها الشركة بدفع أو استقطاع الضرائب والاشتراكات في سنة واحدة هو عدد الضرائب أو الاشتراكات المختلفة مضروباً في عدد مرات السداد (أو الاستقطاع) لكل منهما. ويشمل عدد مرات السداد كلاً من الدفعات المقدمة (أو المستقطعة) بالإضافة إلى الدفعات المنتظمة (أو المستقطعة).

### مدفوعات الضرائب

يعكس مؤشر مدفوعات الضرائب إجمالي عدد مرات دفع الضرائب والاشتراكات. وطريقة الدفع. وتكرار الدفع. وعدد الجهات المشاركة في هذه الحالة القياسية أثناء السنة الثانية من التشغيل. ويتضمن الأقساط (المدفوعات) التي قامت بدفعها الشركة الخاصة بضرائب الاستهلاك. على سبيل المثال. ضريبة المبيعات أو ضريبة القيمة المضافة. وجرت العادة أن يتم استقطاع هذه الضرائب لحساب المستهلك. وبالرغم من أنها لا تؤثر على بيانات الدخل الخاصة بالشركة. إلا أنها تزيد من العبء الإداري للامتثال للنظام الضريبي. وعلى ذلك يتم إدراجها في مقياس مدفوعات الضرائب. وبالنسبة لعدد مرات الدفع. يُؤخذ في الحسبان تقديم الإقرار الضريبي إلكترونياً. وفي حالة السماح بتقديم الإقرار بصورة كاملة إلكترونياً. وقيام معظم شركات ومنشآت الأعمال المتوسطة الحجم باعتماد ذلك. عندئذٍ فإن دفع الضرائب يُعتبر أنه تم مرة واحدة في السنة حتى إذا كان الدفع متكرراً. وفيما يتعلق بالضرائب التي يتم سدادها عن طريق الغير كالضريبة المستحقة على الأرباح من الفوائد التي تدفعها مؤسسة مالية ما. أو ضريبة استهلاك الوقود التي يدفعها موزع الوقود. فيتم إدراج دفعة واحدة فقط حتى لو كانت المدفوعات تتم بشكل أكثر تواتراً. ويجري استقطاع تلك الضرائب عند النبع متى لا تقدم الشركة إقراراتها لضريبة.

وحيثما يتم دفع نوعين أو أكثر من الضرائب أو الاشتراكات بشكل مشترك باستخدام نفس النموذج. تحسب كل من مرتتي الدفع المشتركين على أن كلاً منهما منفصلة. فعلى سبيل المثال. إذا كان يتم إعداد إقرارات اشتراكات التأمين الصحي الإلزامية. والاشتراكات الإلزامية في صناديق المعاشات التقاعدية. ودفعهما معاً. فيتم إدراج إحدهما فقط في عدد مرات الدفع.

### الوقت

يُدون الوقت على أساس عدد الساعات سنوياً. ويقاس هذا المؤشر الوقت اللازم لإعداد الإقرارات وتسديد (أو استقطاع) 3 أنواع من الضرائب

## التجارة عبر الحدود

يجمع تقرير ممارسة أنشطة الأعمال المتطلبات الإجرائية الخاصة بتصدير شحنة من البضائع واستيرادها عن طريق النقل البحري. ويجري تسجيل كل إجراء رسمي لتصدير البضائع واستيرادها - بدءاً من الاتفاق التعاقدى بين طرفين وحتى تسليم البضائع - إلى جانب الوقت والتكلفة الضروريتين لإتمام تلك الصفقة. كذلك يتم تسجيل جميع المستندات المطلوبة للتخليص الجمركي للبضائع عبر الحدود. وبالنسبة للسلع المصدرة، فإن الإجراءات تتراوح بين تعبئة البضائع وتغليفها في المصنع إلى شحن السلع من ميناء/منفذ الخروج. أما بالنسبة للسلع المستوردة، فإن الإجراءات تبدأ من وصول السفينة إلى ميناء/منفذ الدخول وحتى تسليم الشحنة في مستودعات المصنع. ويتم الدفع بواسطة خطاب اعتماد. ويقدم وكلاء الشحن. وموظفو خطوط الشحن. والمخلصون الجمركيون. وموظفو الميناء معلومات عن المستندات المطلوبة. وعن الوقت والتكلفة اللازمين لاستيفاء كل إجراء. ولكي تصبح البيانات قابلة للمقارنة فيما بين مختلف البلدان يجري طرح عدة افتراضات حول منشأة الأعمال والسلع المتبادلة تجارياً.

## افتراضات حول منشأة الأعمال

- يُفترض في منشأة الأعمال ما يلي:
- أن يعمل بها 100 موظف أو أكثر.
  - أن تزاو نشاطها في أكثر مدن البلد المعني سكاناً.
  - أن تكون خاصة وذات مسئولية محدودة. ولا تعمل داخل منطقة لتجهيز الصادرات أو منطقة صناعية تتمتع بمزايا تصديرية أو استيرادية خاصة.
  - أن تكون ذات ملكية محلية بدون أية ملكية أجنبية.
  - أن تصدر أكثر من 10 في المائة من مبيعاتها.

## افتراضات حول السلع المتبادلة تجارياً

- يتم نقل المنتج المتبادل تجارياً في حاوية بضائع جافة سعة حمولتها الكاملة 20 قدماً. ويُفترض في هذا المنتج أن:
- لا يشكل خطراً ولا يحتوي على مواد عسكرية.
  - لا يتطلب تبريداً أو أية بيئة خاصة أخرى.
  - لا يتطلب أية تدابير خاصة تتعلق بالصحة النباتية أو معايير السلامة البيئية ما عدا المعايير المقبولة دولياً.

## المستندات

يتم تسجيل جميع الوثائق والمستندات المطلوبة لتصدير السلع واستيرادها. ومن المفترض أن يكون هذا العقد قد حظي بموافقة الطرفين وتوقيعها. وتشمل المستندات كلاً من المستندات المصرفية، ومأذج الإقرار الجمركي، والمستندات التي يتم استيفاؤها في الميناء، وتراخيص الاستيراد. وغير ذلك من المستندات الرسمية الأخرى التي يجري تبادلها بين الطرفين المعنيين. وتُعتبر المستندات التي تم استيفاؤها في الوقت نفسه منفصلة، ولكن ضمن نفس الإطار الزمني ذاته اللازم لإتمامها.

الجدول 4-6

## ماذا يقيس مؤشر التجارة عبر الحدود؟

- المستندات الضرورية للاستيراد أو التصدير
- مستندات مصرفية
  - مستندات تخليص جمركية
  - مستندات المناولة في الموانئ ومحطات مناولة البضائع
  - مستندات النقل

## المدة الزمنية اللازمة لإتمام معاملة الاستيراد أو التصدير

- الحصول على جميع المستندات الضرورية
- النقل الداخلي
- التخليص الجمركي والمعاينات
- المناولة في الموانئ ومحطات مناولة البضائع
- لا يدخل في الحساب المدة الزمنية التي يستغرقها النقل البحري

## التكلفة اللازمة لإتمام الاستيراد أو التصدير

- الحصول على جميع المستندات الضرورية
- النقل الداخلي
- التخليص الجمركي والمعاينات
- المناولة في الموانئ ومحطات مناولة البضائع
- إدراج التكاليف الرسمية فقط. وعدم إدراج الرشاوى

المصدر: قاعدة بيانات تقرير ممارسة أنشطة الأعمال

## الوقت

تسجل المدة الزمنية بالأيام التقويمية (وليس أيام العمل). وتبدأ عملية احتساب الوقت لأي إجراء من لحظة البدء وحتى استيفائه. وإذا كان من الممكن تسريع إكمال إجراء ما مقابل تكلفة إضافية، يتم اختيار الإجراء القانوني الأسرع. ويُفترض عدم إضاعة كل من المصدر أو المستورد أي وقت. والتزام كل منهما باستيفاء كل إجراء متبق بدون تأخير. ويتم قياس الإجراءات التي يمكن استيفاؤها بصورة متوازية في وقت واحد. ويتم إدراج وقت الانتظار بين الإجراءات - على سبيل المثال أثناء عملية تفريغ الحمولة - في هذا المقياس (الجدول 4-6).

## التكلفة

تقيس التكلفة الرسوم المفروضة على حاوية سعة 20 قدماً من البضاعة بالدولار الأمريكي. ويتم إدراج جميع الرسوم المرتبطة باستيفاء الإجراءات المتعلقة بتصدير السلع أو استيرادها. ويشمل ذلك التكاليف الخاصة بالمستندات، والرسوم الإدارية للتخليص الجمركي والرقابة الفنية، ورسوم أعمال المناولة في الموانئ والنقل الداخلي. ولا يشمل مقياس التكلفة التعرف الجمركية أو الضرائب التجارية. ولا يتم إدراج إلا التكاليف الرسمية.

أعد هذه الطريقة المنهجية Djankov, Freund and Pham (2007). ويجري اعتمادها هنا مع إدخال تعديلات طفيفة عليها.

## سهولة ممارسة الأعمال

يرتب مؤشر سهولة أنشطة الأعمال مدناً مختارة من 1 إلى 3. ويتم حساب هذا المؤشر على أساس المتوسط البسيط للترتيب المثني للبلدان (Percentile Rankings) في كل موضوع من الموضوعات الثلاثة التي يغطيها تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008. والترتيب في كل من تلك الموضوعات هو عبارة عن المتوسط البسيط للترتيب المثني في كل مؤشرات مكوناته.

ومؤشر سهولة ممارسة أنشطة الأعمال هو مؤشر محدود النطاق. حيث لا يأخذ بعين الاعتبار مدى قرب المدن المختارة من الأسواق الكبيرة. أو نوعية خدمات البنية الأساسية (بخلاف الخدمات المرتبطة بالتجارة عبر الحدود). أو تأمين الممتلكات ضد السرقة والسلب والنهب. أو أوضاع الاقتصاد الكلي. أو مدى قوة المؤسسات. وما زالت هناك أجندة بحثية

كبيرة غير مستكملة للوقوف على أي اللوائح التنظيمية التي تشكل قيوداً شديدة. وما هي مجموعة الإصلاحات الأكثر فعالية. وكيفية تأثير السياق القطري على رسم معالم تلك القضايا. وتقدم مؤشرات تقرير ممارسة أنشطة الأعمال مجموعة جديدة من البيانات التجريبية التي يمكن أن تؤدي إلى تحسين فهم طبيعة تلك القضايا.



# تقرير ممارسة أنشطة الأعمال

## جداول المدن

الإسكندرية				سهولة ممارسة أنشطة الأعمال (الترتيب) 3			
بدء النشاط التجاري		استخراج التراخيص		تسجيل الملكية			
عدد الإجراءات	8	عدد الإجراءات		عدد الإجراءات	7		
الوقت (بالأيام)	15	الوقت (بالأيام)		الوقت (بالأيام)	159		
التكلفة		التكلفة		التكلفة			
(% من متوسط الدخل القومي للفرد)	28.60	(% من متوسط الدخل القومي للفرد)	474.87	(كنسبة مئوية من قيمة العقار)	1.02		
الحد الأدنى لرأس المال							
(% من متوسط الدخل القومي للفرد)	12.89						

أسيوط				سهولة ممارسة أنشطة الأعمال (الترتيب) 1			
بدء النشاط التجاري		استخراج التراخيص		تسجيل الملكية			
عدد الإجراءات	8	عدد الإجراءات		عدد الإجراءات	7		
الوقت (بالأيام)	14	الوقت (بالأيام)		الوقت (بالأيام)	33		
التكلفة		التكلفة		التكلفة			
(% من متوسط الدخل القومي للفرد)	28.60	(% من متوسط الدخل القومي للفرد)	475.39	(كنسبة مئوية من قيمة العقار)	0.72		
الحد الأدنى لرأس المال							
(% من متوسط الدخل القومي للفرد)	12.89						

القاهرة				سهولة ممارسة أنشطة الأعمال (الترتيب) 2			
بدء النشاط التجاري		استخراج التراخيص		تسجيل الملكية			
عدد الإجراءات	7	عدد الإجراءات		عدد الإجراءات	7		
الوقت (بالأيام)	9	الوقت (بالأيام)		الوقت (بالأيام)	193		
التكلفة		التكلفة		التكلفة			
(% من متوسط الدخل القومي للفرد)	28.60	(% من متوسط الدخل القومي للفرد)	474.87	(كنسبة مئوية من قيمة العقار)	1.02		
الحد الأدنى لرأس المال							
(% من متوسط الدخل القومي للفرد)	12.89						

# تقرير مجلسه

## قائمة الإجراءات

# أنشطة الأعمال

## بدء النشاط التجاري (تأسيس الشركات)

## الإسكندرية

الشكل القانوني النموذجي (الوحد) للشركة: شركة ذات مسؤولية محدودة  
الحد الأدنى المطلوب لرأس المال المدفوع: 1000 جنيه مصري  
حتى: يوليو/تموز 2007

## الإجراء 1. مراجعة اسم الشركة

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقوم الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة في الإسكندرية بإرسال فاكس إلى السجل التجاري المركزي في القاهرة. يقوم السجل المركزي بمراجعة تفيد أن اسم الشركة المطلوب ليس مستخدماً من قبل آخرين ويرسل الرد في غضون ساعات قليلة.

## الإجراء 2. الحصول على شهادة من بنك معتمد

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يقوم فرع البنك التجاري الدولي لدى الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بإصدار هذه الشهادة وتسليمها في غضون يوم أو يومين. تصدر هذه الشهادة البنكية مجاناً علماً بأن مصاريف فتح الحساب تكون في حدود 200 - 500 جنيه مصري حسب البنك. بناءً على اتفاق بين الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة والبنك المركزي المصري بشأن إصدار الشهادة البنكية. لم يعد مطلوباً تقديم عقد الشركة وشهادة تفيد أن اسم الشركة ليس مستخدماً لأي بنك.

## الإجراء 3. تقديم المستندات لمصلحة الشركات والحصول على فاتورة

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: 1811 جنيهها مصرياً

التعليق: يتعين على صاحب الشركة أن يقدم عقد الشركة المعتمد مع بقية المستندات المطلوبة. وهي: شهادة صادرة عن السجل التجاري بشأن اسم الشركة والتوكيل. يقوم صاحب المشروع بتقديم هذه المستندات في مكتب الاستقبال. حيث يقوم محام بالاطلاع عليها ومراجعتها على الفور. يقوم موظف القسم بمراجعة المستندات وإصدار فاتورة مفصلة بكافة التكاليف المذكورة أثناءه. ويتعين تسديد هذه الفاتورة على الفور باستثناء الرسوم القانونية.

مكتب الشهر العقاري والتوثيق: 0.25 في المائة من رأس المال بحد أقصى 1000 جنيه مصري وحد أدنى 125 جنيهها مصرياً

مصاريف التأسيس: 0.1 في المائة من رأس المال بحد أقصى 1000 جنيه وحد أدنى 100 جنيه وفقاً للمادة 17 من قانون الشركات

رسم الخدمة: 0.1 في المائة من رأس المال بحد أقصى 10 آلاف جنيه وحد أدنى 1000 جنيه مقابل الخدمات المقدمة من مصلحة الشركات

رسوم نقابة المهن التجارية: 125 جنيهها إذا كان رأس المال أقل من أو يعادل 500 ألف جنيه. و250 جنيهها إذا تجاوز رأس المال هذا المبلغ.

مصاريف النشر: 150 جنيهها للنشر باللغة العربية. و 300 جنيه للنشر باللغتين العربية والإنكليزية

رسوم الغرفة التجارية: 0.2 في المائة من رأس المال بحد أقصى 2000 جنيه مصري وحد أدنى 100 جنيه مصري

رسوم التسجيل التجاري: 56.2 جنيه مصري

رسوم إصدار شهادة التشغيل: 30.80 جنيه مصري

رسوم التصديق على صحة توقيع المحامي لدى نقابة المحامين: 0.5 في المائة من رأس المال بحد أقصى 5 آلاف جنيه وحد أدنى 100 جنيه بالإضافة إلى 20 جنيهها مقابل رسم الدمغة تسد نقابة المحامين المصرية.

تضطلع كافة المؤسسات الخاضعة لكل من القانون رقم 8 لسنة 1997 والقانون رقم 159 لسنة 1981 بالمسؤولية القانونية بمجرد أن يتم تسجيل هذه المؤسسات في السجل التجاري ودون انتظار 15 يوماً كما كان في السابق ما لم تقرر الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة خلاف ذلك؛ وذلك باستثناء أنشطة محددة ورد ذكرها في هذا القرار.

## الإجراء 4. تسديد الرسوم

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: 408 جنيهات مصرية

التعليق: يمكن تسديد الرسوم لدى فرع البنك التجاري الدولي لدى الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة

## الإجراء 5. إشهار وتوثيق عقد الشركة

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يمكن القيام بالإشهار والتوثيق لدى مكتب الشهر والتوثيق الموجود في الشباك الواحد للتعامل مع المستثمرين وفقاً لتعديلات قانون رسم الدمغة رقم 111 لسنة 1980 الصادرة في 1 يوليو/تموز 2006. يعفى هذا الإجراء من رسم الدمغة. أما المستندات المطلوبة فهي أصل عقد الشركة والتوكيل.

## الإجراء 6. الحصول على إخطار التأسيس

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: بمجرد القيام بتقديم عقد الشركة. تقوم السلطة المختصة بالتصديق على النظام الأساسي وإعطاء صاحب المعاملة شهادة تفيد استيفاء كافة المستندات المطلوبة. وبموجب هذه الشهادة يمكن تسجيل الشركة في السجل التجاري. ويتم إصدار هذه الشهادة في غضون 24 ساعة بعد تقديم عقد الشركة المشهر والموثق. ويحصل صاحب المعاملة أيضاً على موافقة الغرفة التجارية. تتولى الشركة المسؤولية القانونية وتكتسب الشخصية الاعتبارية اعتباراً من تاريخ التسجيل. في حال عدم مانعة الجهة المختصة. تتولى مصلحة الشركات بعد ذلك مسؤولية نشر الإعلان عن تأسيس الشركة في صحيفة الاستثمار على حساب الشركة.

## الإجراء 7. التسجيل الضريبي

المدة الزمنية اللازمة: 7 أيام

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يمكن استكمال التسجيل الضريبي والحصول على البطاقة الضريبية لدى مكتب الضرائب في الشباك الواحد للتعامل مع المستثمرين بمجرد استكمال التأسيس. وخلاف ما يحدث في القاهرة. لا يتم إصدار البطاقة الضريبية على الفور في الإسكندرية. وبدلاً من ذلك يحصل صاحب المعاملة على بطاقة مؤقتة سارية لمدة شهر. وتقوم مصلحة الضرائب في القاهرة بإجاز وإرسال البطاقة الضريبية النهائية إلى صاحب المعاملة في غضون شهر واحد. ويفترض واضعو هذا التقرير أن إجاز معاملة البطاقة الضريبية يستغرق يومين (كما يحدث في القاهرة) ويتم إرسال البطاقة بالبريد لصاحب المعاملة في الإسكندرية في غضون 5 أيام.

ويمكن للشركة التسجيل لدى ضريبة المبيعات في نفس المكتب. ويجوز للشركات أن تخزن التسجيل لدى ضريبة المبيعات بعد بدء الإنتاج. يتعين على الشركات التسجيل لدى ضريبة المبيعات بمجرد أن تصل قيمة المبيعات إلى 54 ألف جنيه على الأقل بالنسبة للأنشطة الصناعية. و 150 ألف جنيه بالنسبة للأنشطة التجارية. تتضمن المستندات المطلوبة: مصادقة البنك على صحة توقيع المدير الذي يصدره نيابة عن الشركة لصالح الشخص الذي يقوم بهذا الإجراء. والبطاقة الضريبية. ومستخرج رسمي من السجل التجاري للشركة. وأصل عقد إيجار مقر الشركة.

## الإجراء 8. تسجيل موظفي الشركة لدى الهيئة القومية للتأمينات

## الاجتماعية

المدة الزمنية اللازمة: يومين

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقدم التأمينات معاشات في حالات العجز ومعاشات تقاعدية وإعانة بطالة وتعويضات عن إصابات العمل. هذا الإجراء يلزم به القانون وعدم قيام صاحب العمل به يعرضه للعقوبة. ويلزم تقديم المستندات الآتية لمكتب الهيئة المختص:

(أ) عقد إيجار مقر الشركة

(ب) البطاقة الضريبية للشركة

(ج) صورة من البطاقة الشخصية وشهادة ميلاد وشهادة تخرج الموظف وكذلك صاحب العمل

(د) استمارة رقم (1) واستمارة رقم (2) من الهيئة ويتم استيفاءهما بالمعلومات المطلوبة

## بدء النشاط التجاري (تأسيس الشركات)

## أسيوط

الشكل القانوني النموذجي (الوحد) للشركة: شركة ذات مسؤولية محدودة  
الحد الأدنى المطلوب لرأس المال المدفوع: 1000 جنيه مصري  
حتى: يوليو/تموز 2007

## الإجراء 1. مراجعة اسم الشركة

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقوم الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة في أسيوط بإرسال فاكس إلى السجل التجاري المركزي في القاهرة. يقوم السجل المركزي بمراجعة تفيد أن اسم الشركة المطلوب ليس مستخدماً من قبل آخرين ويرسل الرد في غضون ساعات قليلة.

## الإجراء 2. الحصول على شهادة من بنك معتمد

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: لا توجد فروع لبنوك في الشباك الواحد للتعامل مع المستثمرين كما هو الحال في القاهرة والإسكندرية لذا قد يذهب أصحاب المعاملات إلى البنوك التي يتعاملون معها. تصدر الشهادة البنكية مجاناً علماً بأن مصاريف فتح الحساب تكون في حدود 200 - 500 جنيه مصري حسب البنك. بناءً على اتفاق بين الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة والبنك المركزي المصري بشأن إصدار الشهادة البنكية، لم يعد مطلوباً تقديم عقد الشركة وشهادة تفيد أن اسم الشركة ليس مستخدماً لأي بنك.

## الإجراء 3. تقديم المستندات لمصلحة الشركات والحصول على فاتورة

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: 1811 جنيهها مصرياً

التعليق: يتعين على صاحب الشركة أن يقدم عقد الشركة المعتمد مع بقية المستندات المطلوبة. وهي: شهادة صادرة عن السجل التجاري بشأن اسم الشركة والتوكيل. يقوم صاحب المشروع بتقديم هذه المستندات في مكتب الاستقبال. حيث يقوم محام بالاطلاع عليها ومراجعتها على الفور. يقوم موظف القسم بمراجعة المستندات وإصدار فاتورة مفصلة بكافة التكاليف المذكورة أثناءه. ويتعين تسديد هذه الفاتورة على الفور باستثناء الرسوم القانونية.

مكتب الشهر العقاري والتوثيق: 0.25 في المائة من رأس المال بحد أقصى 1000 جنيه مصري وحد أدنى 125 جنيهها مصري

مصاريف التأسيس: 0.1 في المائة من رأس المال بحد أقصى 1000 جنيه وحد أدنى 100 جنيه وفقاً للمادة 17 د من قانون الشركات

رسم الخدمة: 0.1 في المائة من رأس المال بحد أقصى 10 آلاف جنيه وحد أدنى 1000 جنيه مقابل الخدمات المقدمة من مصلحة الشركات

رسوم نقابة المهن التجارية: 125 جنيهها إذا كان رأس المال أقل من أو يعادل 500 ألف جنيه. و250 جنيهها إذا تجاوز رأس المال هذا المبلغ.

مصاريف النشر: 150 جنيهها للنشر باللغة العربية. و300 جنيه للنشر باللغتين العربية والإنكليزية

رسوم الغرفة التجارية: 0.2 في المائة من رأس المال بحد أقصى 2000 جنيه مصري وحد أدنى 100 جنيه مصري

رسوم التسجيل التجاري: 56.2 جنيه مصري

رسوم إصدار شهادة التشغيل: 30.80 جنيه مصري

رسوم التصديق على صحة توقيع المحامي لدى نقابة المحامين: 0.5 في المائة من رأس المال بحد أقصى 5 آلاف جنيه وحد أدنى 100 جنيه بالإضافة إلى 20 جنيهها مقابل رسم الدمغة تسد لنقابة المحامين المصرية.

تضطلع كافة المؤسسات الخاضعة لكل من القانون رقم 8 لسنة 1997 والقانون رقم 159 لسنة 1981 بالمسؤولية القانونية بمجرد أن يتم تسجيل هذه المؤسسات في السجل التجاري ودون انتظار 15 يوماً كما كان في السابق ما لم تقرر الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة خلاف ذلك؛ وذلك باستثناء أنشطة محددة ورد ذكرها في هذا القرار.

## الإجراء 4. تسديد الرسوم

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: 408 جنيهات مصرية

التعليق: يتم تسديد الرسوم لدى البنك

## الإجراء 5. إشهار وتوثيق عقد الشركة

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يمكن القيام بالإشهار والتوثيق لدى مكتب الشهر والتوثيق الموجود في الشباك الواحد للتعامل مع المستثمرين. وفقاً لتعديلات قانون رسم الدمغة رقم 111 لسنة 1980 الصادرة في 1 يوليو/تموز 2006. يعفى هذا الإجراء من رسم الدمغة. أما المستندات المطلوبة فهي أصل عقد الشركة والتوكيل.

## الإجراء 6. الحصول على إخطار التأسيس

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: بمجرد القيام بتقديم عقد الشركة. تقوم السلطة المختصة بالتصديق على عقد الشركة وإعطاء صاحب المعاملة شهادة تفيد استيفاء كافة المستندات المطلوبة. وبموجب هذه الشهادة يمكن تسجيل الشركة في السجل التجاري. ويتم إصدار هذه الشهادة في غضون 24 ساعة بعد تقديم عقد الشركة المشهر والموثق. ويحصل صاحب المعاملة أيضاً على موافقة الغرفة التجارية. تتولى الشركة المسؤولية القانونية وتكتسب الشخصية الاعتبارية اعتباراً من تاريخ التسجيل. في حال عدم مانعة الجهة المختصة. تتولى مصلحة الشركات بعد ذلك مسؤولية نشر الإعلان عن تأسيس الشركة في صحيفة الاستثمار على حساب الشركة.

## الإجراء 7. التسجيل الضريبي

المدة الزمنية اللازمة: 7 أيام

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يمكن استكمال التسجيل الضريبي والحصول على البطاقة الضريبية لدى مكتب الضرائب في الشباك الواحد للتعامل مع المستثمرين بمجرد استكمال التأسيس. وخلاف ما يحدث في القاهرة. لا يتم إصدار البطاقة الضريبية على الفور في أسيوط. وبدلاً من ذلك يحصل صاحب المعاملة على بطاقة مؤقتة سارية لمدة شهر. وتقوم مصلحة الضرائب في القاهرة بإجاز وإرسال البطاقة الضريبية النهائية إلى صاحب المعاملة في غضون شهر واحد. ويفترض واضعو هذا التقرير أن إجاز معاملة البطاقة الضريبية يستغرق يومين (كما يحدث في القاهرة) ويتم إرسال البطاقة بالبريد لصاحب المعاملة في أسيوط في غضون 5 أيام.

ويمكن للشركة التسجيل لدى ضريبة المبيعات في نفس المكتب. ويجوز للشركات أن تختار التسجيل لدى ضريبة المبيعات بعد بدء الإنتاج. يتعين على الشركات التسجيل لدى ضريبة المبيعات بمجرد أن تصل قيمة المبيعات إلى 54 ألف جنيه على الأقل بالنسبة للأنشطة الصناعية. و150 ألف جنيه بالنسبة للأنشطة التجارية. تتضمن المستندات المطلوبة: مصادقة البنك على صحة توقيع المدير الذي يصدره نيابة عن الشركة لصالح الشخص الذي يقوم بهذا الإجراء. والبطاقة الضريبية. ومستخرج رسمي من السجل التجاري للشركة. وأصل عقد إيجار مقر الشركة.

## الإجراء 8. تسجيل موظفي الشركة لدى الهيئة القومية للتأمينات

## الاجتماعية

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقدم التأمينات معاشات في حالات العجز ومعاشات تقاعدية وإعانة بطالة وتعويضات عن إصابات العمل. هذا الإجراء يلزم به القانون وعدم قيام صاحب العمل به يعرضه للعقوبة. ويلزم تقديم المستندات الآتية لمكتب الهيئة المختص:

(أ) عقد إيجار مقر الشركة

(ب) البطاقة الضريبية للشركة

(ج) صورة من البطاقة الشخصية وشهادة ميلاد وشهادة تخرج الموظف وكذلك صاحب العمل

(د) استمارة رقم (1) واستمارة رقم (2) من الهيئة ويتم استيفاؤهما بالمعلومات المطلوبة

## بدء النشاط التجاري (تأسيس الشركات)

### القاهرة

الشكل القانوني النموذجي (الوحد) للشركة: شركة ذات مسؤولية محدودة  
الحد الأدنى المطلوب لرأس المال المدفوع: 1000 جنيه مصرية  
حتى: يوليو/تموز 2007

## الإجراء 1. الحصول على شهادة من بنك معتمد

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يقوم فرع بنك الإسكندرية لدى الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بإصدار هذه الشهادة وتسليمها في غضون يوم أو يومين. تصدر الشهادة البنكية مجاناً علماً بأن مصاريف فتح الحساب تكون في حدود 200 - 500 جنيه مصري حسب البنك. بناءً على اتفاق بين الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة والبنك المركزي المصري بشأن إصدار الشهادات البنكية. لم يعد مطلوباً تقديم عقد الشركة وشهادة تفيد أن اسم الشركة ليس مستخدماً لأي بنك.

## الإجراء 2. تقديم المستندات لمصلحة الشركات والحصول على فاتورة

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: 1811 جنيه مصرية

التعليق: يتعين على صاحب الشركة أن يقدم عقد الشركة المعتمد مع بقية المستندات المطلوبة. وهي: شهادة صادرة عن السجل التجاري بشأن اسم الشركة والتوكيل. يقوم صاحب المشروع بتقديم هذه المستندات في مكتب الاستقبال. حيث يقوم محام بالاطلاع عليها ومراجعتها على الفور. يقوم موظف القسم بمراجعة المستندات وإصدار فاتورة مفصلة بكافة التكاليف المذكورة أدناه. ويتعين تسديد هذه الفاتورة على الفور باستثناء الرسوم القانونية.

مكتب الشهر العقاري والتوثيق: 0.25 في المائة من رأس المال بحد أقصى 1000 جنيه مصري وحد أدنى 125 جنيه مصرية

مصاريف التأسيس: 0.1 في المائة من رأس المال بحد أقصى 1000 جنيه وحد أدنى 100 جنيه وفقاً للمادة 17 من قانون الشركات

رسم الخدمة: 0.1 في المائة من رأس المال بحد أقصى 10 آلاف جنيه وحد أدنى 1000 جنيه مقابل الخدمات المقدمة من مصلحة الشركات  
رسوم نقابة المهن التجارية: 125 جنيه إذا كان رأس المال أقل من أو يعادل 500 ألف جنيه. و250 جنيه إذا تجاوز رأس المال هذا المبلغ.

مصاريف النشر: 150 جنيه للنشر باللغة العربية، و300 جنيه للنشر باللغتين العربية والإنكليزية

رسوم الغرفة التجارية: 0.2 في المائة من رأس المال بحد أقصى 2000 جنيه مصري وحد أدنى 100 جنيه مصري

رسوم التسجيل التجاري: 56.2 جنيه مصري

رسوم إصدار شهادة التشغيل: 30.80 جنيه مصري

رسوم التصديق على صحة توقيع المحامي لدى نقابة المحامين: 0.5 في المائة من رأس المال بحد أقصى 5 آلاف جنيه وحد أدنى 100 جنيه بالإضافة إلى 20 جنيه مقابل رسم الدمغة تسدد لنقابة المحامين المصرية.

تضطلع كافة المؤسسات الخاضعة لكل من القانون رقم 8 لسنة 1997 والقانون رقم 159 لسنة 1981 بالمسؤولية القانونية بمجرد أن يتم تسجيل هذه المؤسسات في السجل التجاري ودون انتظار 15 يوماً كما كان في السابق ما لم تقرر الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة خلاف ذلك؛ وذلك باستثناء أنشطة محددة ورد ذكرها في هذا القرار.

## الإجراء 3. تسديد الرسوم

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: 408 جنيهات مصرية

التعليق: يمكن تسديد الرسوم لدى فرع بنك الإسكندرية لدى الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

## الإجراء 4. إشهار وتوثيق عقد الشركة

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يمكن القيام بالإشهار والتوثيق لدى مكتب الشهر والتوثيق الموجود في الشباك الواحد للتعامل مع المستثمرين وفقاً لتعديلات قانون رسم الدمغة رقم 111 لسنة 1980 الصادرة في 1 يوليو/تموز 2006. يعفى هذا الإجراء من رسم الدمغة. أما المستندات المطلوبة فهي أصل عقد الشركة والتوكيل.

## الإجراء 5. الحصول على إخطار التأسيس

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: بمجرد القيام بتقديم عقد الشركة. تقوم السلطة المختصة بالتصديق على عقد الشركة وإعطاء صاحب المعاملة شهادة تفيد استيفاء كافة المستندات المطلوبة. وبموجب هذه الشهادة يمكن تسجيل الشركة في السجل التجاري. ويتم إصدار هذه الشهادة في غضون 24 ساعة بعد تقديم عقد الشركة المشهر والموثق. ويحصل صاحب المعاملة أيضاً على موافقة الغرفة التجارية. تتولى الشركة المسؤولية القانونية وتكتسب الشخصية الاعتبارية اعتباراً من تاريخ التسجيل. في حال عدم مانعة الجهة المختصة. تتولى مصلحة الشركات بعد ذلك مسؤولية نشر الإعلان عن تأسيس الشركة في صحيفة الاستثمار على حساب الشركة.

## الإجراء 6. التسجيل الضريبي

المدة الزمنية اللازمة: يومين

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يمكن استكمال التسجيل الضريبي والحصول على البطاقة الضريبية لدى مكتب الضرائب في الشباك الواحد للتعامل مع المستثمرين بمجرد استكمال التأسيس. ويمكن للشركة التسجيل لدى ضريبة المبيعات في نفس المكتب. ويجوز للشركات أن تخنار التسجيل لدى ضريبة المبيعات بعد بدء الإنتاج. يتعين على الشركات التسجيل لدى ضريبة المبيعات بمجرد أن تصل قيمة المبيعات إلى 54 ألف جنيه على الأقل بالنسبة للأنشطة الصناعية. و150 ألف جنيه بالنسبة للأنشطة التجارية. تتضمن المستندات المطلوبة: مصادقة البنك على صحة توقيع المدير الذي يصدره نيابة عن الشركة لصالح الشخص الذي يقوم بهذا الإجراء. والبطاقة الضريبية. ومستخرج رسمي من السجل التجاري للشركة. وأصل عقد إيجار مقر الشركة.

## الإجراء 7. تسجيل موظفي الشركة لدى الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية

المدة الزمنية اللازمة: من يوم إلى يومين

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقدم التأمينات معاشات في حالات العجز ومعاشات تقاعدية وإعانة بطلالة وتعويضات عن إصابات العمل. هذا الإجراء يلزم به القانون وعدم قيام صاحب العمل به يعرضه للعقوبة. ويلزم تقديم المستندات الآتية لمكتب الهيئة المختص:

(أ) عقد إيجار مقر الشركة

(ب) البطاقة الضريبية للشركة

(ج) صورة من البطاقة الشخصية وشهادة ميلاد وشهادة تخرج الموظف وكذلك صاحب العمل

(د) استمارة رقم (1) واستمارة رقم (2) من الهيئة ويتم استيفاؤهما بالمعلومات المطلوبة



## استخراج التراخيص

## الإسكندرية

إجراءات بناء مستودع  
حتى: يوليو/تموز 2007

## الإجراء 1. الحصول على المستندات والخرائط المساحية من هيئة المساحة

المدة الزمنية اللازمة: 7 أيام

التكلفة اللازمة: 110 جنيهات مصرية

التعليق: تتضمن مستندات المواصفات المساحية ما يلي: بيان تحديد مساحي، وخريطة مساحية موقعة من هيئة المساحة، وخريطة مساحية ملونة مصورة جواً لموقع البناء. تقوم إدارة المساحة عادة بالحصول على المستندات من القاهرة. الأمر الذي يستغرق عدة أيام.

## الإجراء 2. \* الحصول على الموافقات الفنية من مهندس نقابي مستقل

المدة الزمنية اللازمة: 3 أيام

التكلفة اللازمة: 1750 جنيهًا مصرياً

التعليق: تتضمن هذه المستندات ما يلي: موافقة على الخريطة المساحية الملونة؛ وموافقة على حصر الكميات والمواصفات؛ وشهادة إشراف على التنفيذ (التكلفة من 250 - 300 جنيه مصري)؛ والموافقة على الرسومات الهندسية (التكلفة 150 - 200 جنيه مصري)؛ والمقاييس؛ وتقرير يؤكد نوعية أساسات المباني (التكلفة 250 - 300 جنيه مصري)؛ والحصول على تقرير فحص التربة (التكلفة 1000 جنيه مصري).

## الإجراء 3. الحصول على تصريح بالموافقة على الموقع من مكتب

## التخطيط بمحافظة الإسكندرية

المدة الزمنية اللازمة: 5 أيام

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: لا يوجد بالإسكندرية مخطط رئيسي محدث، وقبل التقدم بطلب للحصول على ترخيص البناء في الإسكندرية، على مقدم الطلب أن يقدم طلباً إلى مكتب التخطيط بمحافظة الإسكندرية للحصول على تصريح باستخدام قطعة الأرض المعنية والموافقة على موقعها.

على أن يتضمن ملف طلب الحصول على الرخصة ما يلي: 3 صور من الخريطة المساحية مصدقة من مهندس نقابي وسند ملكية قطعة الأرض. وصورة من البطاقة الشخصية لتقديم الطلب. ومخطط قطعة الأرض.

## الإجراء 4. تقديم طلب ترخيص البناء إلى إدارة التراخيص بمحافظة

## الإسكندرية

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: 2000 جنيه مصري

التعليق: على مقدم الطلب أن يقدم مجموعة كبيرة من المستندات (منها ما تم ذكره في الإجراءات السابقة) إلى إدارة التراخيص. وتتضمن هذه المستندات ما يلي:

- أصل عقد ملكية الأرض (مشهر)
- بيان بالحدود والمساحة من هيئة المساحة
- مخطط مسحي مصور جواً للموقع. يقوم مهندس نقابي معتمد بالموافقة على هذا المخطط واعتمادها.
- شهادة تنظيم من مكتب التخطيط العمراني لمحافظة الإسكندرية
- بيان بحصر الكميات والمواصفات معتمد من مهندس نقابي
- شهادة إشراف على التنفيذ من مهندس نقابي أو مهندس استشاري في حال أن تزيد قيمة المبنى على مليون جنيه مصري

ز) إيصال يفيد تسديد رسوم مراجعة الرسومات والبيانات

ح) رسم عام للموقع بمقياس 1: 1000 على الأقل يوضح حدود وأبعاد أرض الموقع موضوع ترخيص البناء مع إجمالي مساحتها. والجزء الذي ستقام عليه الإنشاءات والمباني. والطرق المواجهة وعرضها

القرار الوزاري رقم 92 لسنة 2006. الصادر عن وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية. بشأن تخفيض عدد الملفات المطلوبة لطلب ترخيص البناء. وبناءً عليه، لا يكون هناك سوى ملف واحد فقط يحتوي على صور من الرسوم المعمارية الخاصة بالمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات، وقطاع رأسي يبين ارتفاع المبنى مقابل منسوب الصفر الخاص بالطريق. والرسومات الإنشائية للأساسات. والأعمدة. والأسقف المسلحة وصورة من النوتة الحسابية (بيان الحساب الإنشائي). ويقوم مهندس معتمد لدى النقابة بالتوقيع على كافة الرسومات واعتمادها. ويتم أيضاً الحصول على تقرير من مهندس إنشائي يفيد أن الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته ستحمل الأعمال المرخص بها ويستوفي أحكام شروط السلامة وسبقاً، أية كوارث طبيعية وفقاً للمعايير المصرية للإنشاءات ويوضح تكوين التربة الخاصة بالموقع. وفي حال زيادة الارتفاع أو التعديل. يشترط تقديم تقرير من

استشاري إنشاءات معتمد لما يقل عن 25 سنة بوضح أنه بناءً على معاينة المبنى القائم وفحصه، فإنه يتحمل الأحمال موضوع الترخيص.

وفقاً للقانون رقم 4 لسنة 2006. تم تخفيض رسوم الحصول على ترخيص البناء من 1 في المائة من تكلفة الإنشاءات إلى 0.2 في المائة.

## الإجراء 5. قيام وزارة الزراعة بمعاينة موقع المشروع وإصدار تقرير بالموافقة عليه

المدة الزمنية اللازمة: 60 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تعاني مناطق كثيرة في الإسكندرية من انتشار النمل الأبيض. ولذلك. يشترط مكتب التراخيص بمحافضة الإسكندرية الحصول على تقرير بالموافقة من وزارة الزراعة. وعلى مقدمي طلبات الحصول على رخص البناء متابعة هذا الأمر مباشرة مع وزارة الزراعة. وعليه كذلك تقديم ما يثبت أن الأرض المعنية خالية من النمل الأبيض أو أنهم قد قاموا بالقضاء عليه. عندئذ. يقوم مندوب من وزارة الزراعة بمعاينة الموقع وإصدار وثيقة الموافقة.

## الإجراء 6. \* قيام مكتب الدفاع المدني بمعاينة موقع المشروع وإصدار تقرير بالموافقة عليه

المدة الزمنية اللازمة: 30 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: عند تقديم طلب الحصول على الترخيص إلى مكتب الحي. يتم تمريره إلى مكتب الدفاع المدني للحصول على الموافقة. ويتأكد مكتب الدفاع المدني من تقييد الرسومات والتصاميم بقواعد السلامة الوطنية ضد الحرائق. ويستغرق الحصول على الموافقة عادة شهراً. لكن يمكن أن يستغرق أكثر من ذلك إذا لم يقدم مقدم الطلب بمتابعة العملية بصورة منتظمة.

## الإجراء 7. \* الحصول على الموافقة على المشروع من الهيئة العامة للمياه في الإسكندرية

المدة الزمنية اللازمة: 21 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: على مقدمي طلبات رخص البناء الحصول على موافقة على مخططات البناء من الهيئة العامة للمياه بالإسكندرية. وعلى مقدم الطلب الذي يعتمد البناء داخل المدينة خلال الصيف الحصول على تصريح خاص بأعمال الحفر من الهيئة قبل أن يشرع في البناء. ويفترض القائمون على تقرير ممارسة أنشطة الأعمال أن هذا ليس هو الحال.

## الإجراء 8. \* الحصول على الموافقة على المشروع من شركة توزيع الكهرباء في الإسكندرية

المدة الزمنية اللازمة: 21 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

## الإجراء 9. \* قيام مكتب التراخيص بمعاينة الموقع قبل إصدار الرخصة

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يقوم أحد المفتشين التابعين لمكتب التراخيص بمعاينة موقع البناء المقترح للتأكد من صحة البيانات الواردة في الطلب.

## الإجراء 10. \* تسديد الضرائب العقارية المستحقة إلى مديرية الضرائب

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: 30 جنيهًا مصرياً

## الإجراء 11. الحصول على ترخيص البناء من مكتب التراخيص

المدة الزمنية اللازمة: 30 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: ينص القانون 106 لسنة 1976 على فترة قانونية مدتها 30 يوماً لإصدار رخص البناء. إلا أن تلك المدة لا يتم البدء في حسابها إلا بعد الحصول على جميع الموافقات الأولية.

## الإجراء 12. قيام مكتب التراخيص بمعاينة الموقع (1)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يقوم مكتب التراخيص بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

## الإجراء 13. قيام مكتب التراخيص بمعاينة الموقع (2)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يقوم مكتب التراخيص بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

## الإجراء 14. قيام مكتب التراخيص بمعاينة الموقع (3)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يقوم مكتب التراخيص بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

## الإجراء 15. قيام مكتب التراخيص بمعاينة الموقع (4)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يقوم مكتب التراخيص بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

## الإجراء 16. قيام مكتب التراخيص بمعاينة الموقع (5)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يقوم مكتب التراخيص بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

## الإجراء 17. قيام مكتب التراخيص بمعاينة الموقع (6)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يقوم مكتب التراخيص بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

## الإجراء 18. قيام مكتب التراخيص بمعاينة الموقع (7)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يقوم مكتب التراخيص بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

## الإجراء 19. قيام مكتب التراخيص بمعاينة الموقع (8)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يقوم مكتب التراخيص بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

## الإجراء 20. قيام مكتب التراخيص بمعاينة الموقع (9)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يقوم مكتب التراخيص بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

## الإجراء 21. قيام مكتب التراخيص بمعاينة الموقع (10)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يقوم مكتب التراخيص بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

## الإجراء 22. قيام لجنة تابعة لمكتب التراخيص بالمعاينة النهائية للموقع

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: عند انتهاء عملية البناء، تقوم لجنة من المحافظة بمعاينة نهائية لضمان أن المستودع (البنى) مستوف للمواصفات المحددة في ترخيص البناء.

## الإجراء 23. الحصول على خطابات من مكتب التراخيص بشأن توصيلات المياه والصرف الصحي وتمديد الكابلات الكهربائية

المدة الزمنية اللازمة: يومين

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: كما أوضحنا أعلاه، على الشركة الحصول من مكتب التراخيص على الموافقات الضرورية للحصول على توصيلات المرافق.

## الإجراء 24. الحصول من مهندس نقابي مستقل على شهادة تفيد أن البنى يتحمل الكوارث الطبيعية

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: 102 جنيه مصري

التعليق: يقوم مهندس مشرف بإصدار شهادة تفيد أن البنى يتحمل الكوارث الطبيعية. وتمثل التكلفة المذكورة رسوم إصدار هذه الشهادة.

## الإجراء 25. توصيل المياه والصرف الصحي

المدة الزمنية اللازمة: 45 يوماً

التكلفة اللازمة: 15000 جنيه مصري

التعليق: تتقدم الشركة بطلب إلى البلدية للحصول على خطاب موّجه إلى شركة المياه. بعد ذلك، تتقدم الشركة بطلب إلى هيئة المياه المختصة مشفوعاً بأصل ترخيص البناء وصورة منه. وتشمل الرسوم حوالي 10 آلاف جنيه تقريباً لتوصيل المياه، و 5 آلاف جنيه لتوصيل الصرف الصحي.

## الإجراء 26. \*التقدم بطلب لتوصيل الكهرباء إلى شركة توزيع الكهرباء في الإسكندرية

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

## الإجراء 27. قيام شركة الكهرباء بعمل معاينة

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقوم شركة (هيئة) الكهرباء بعمل معاينة للموقع وتقدير التكلفة (رفع المقايضة)

## الإجراء 28. \*الحصول على توصيلة الكهرباء

المدة الزمنية اللازمة: 19 يوماً

التكلفة اللازمة: 15000 جنيه مصري

التعليق: تتضمن رسوم التوصيل تمديد الكابلات

## الإجراء 29. \*توصيل خط تليفون من الشركة المصرية للاتصالات

المدة الزمنية اللازمة: 18 يوماً

التكلفة اللازمة: 850 جنيه مصرياً

التعليق: على الشركة تقديم المستندات التالية:

أ) سند ملكية الوحدة أو عقد الإيجار إن لم يكن مقدم الطالب المالك

ب) صورة من بطاقة (هوية) مقدم الطلب

ج) رخصة التشغيل بالنسبة للمصانع، والمستودعات، والمحلات التجارية، والورش

للمعايير المصرية للإنشاءات ويوضح تكوين التربة الخاصة بالموقع. وفي حال زيادة الارتفاع أو التعديل، يشترط تقديم تقرير من استشاري إنشاءات معتمد لما يقل عن 25 سنة يوضح أنه بناءً على معاينة المبنى القائم وفحصه، فإنه يتحمل الأحمال موضوع الترخيص.

وفقاً للقانون رقم 4 لسنة 2006، تم تخفيض رسوم الحصول على ترخيص البناء من 1 في المائة من تكلفة الإنشاءات إلى 0.2 في المائة. عند تقديم ملف طلب الحصول على ترخيص البناء في أسبوط، يدفع مقدمو الطلبات الرسوم المستحقة في مكتب الخزانة بالمحافظة.

#### الإجراء 4. قيام مكتب الدفاع المدني بمعاينة موقع المشروع وإصدار تقرير بالموافقة عليه

المدة الزمنية اللازمة: 45 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: عند تقديم طلب الحصول على الترخيص إلى مكتب الحي، يتم تمريره إلى مكتب الدفاع المدني للحصول على الموافقة. ويتأكد مكتب الدفاع المدني من تقييد الرسومات والتصاميم بقواعد السلامة الوطنية ضد الحرائق. ويستغرق الحصول على الموافقة من شهر إلى شهرين وذلك تبعاً لمقدار متابعة صاحب الطلب.

#### الإجراء 5. الحصول على الموافقة على المشروع من هيئة المياه

المدة الزمنية اللازمة: 30 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

#### الإجراء 6. الحصول على الموافقة على المشروع من هيئة الكهرباء

المدة الزمنية اللازمة: 30 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

#### الإجراء 7. قيام مكتب التراخيص بمعاينة الموقع قبل إصدار الرخصة

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يقوم أحد المفتشين التابعين للبلدية بمعاينة موقع البناء المقترح للتأكد من صحة البيانات الواردة في الطلب

#### الإجراء 8. تسديد الضرائب العقارية المستحقة إلى مديرية الضرائب

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: 30 جنيهاً مصرياً

#### الإجراء 9. الحصول على رخصة المبنى من مكتب التراخيص

المدة الزمنية اللازمة: 30 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: ينص القانون 106 لسنة 1976 على فترة قانونية مدتها 30 يوماً لإصدار رخص البناء، إلا أن تلك المدة لا يتم البدء في حسابها إلا بعد الحصول على جميع الموافقات الأولية.

بعد مراجعة الجزء الفني من ملف الطلب، يقوم مكتب التراخيص بمحافظة أسبوط بإرساله إلى إدارة التأمينات الاجتماعية وشركة التأمين التي تختارها الشركة بغرض ضمان قيام مقاول البناء بشراء تغطية تأمينية للمشروع. وبعد إتمام هذا الفحص، يتسلم مقاول البناء ترخيص البناء من المحافظة.

#### الإجراء 10. قيام مكتب التراخيص بمعاينة الموقع

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

المدة الزمنية اللازمة: 20 جنيهاً مصرياً

التعليق: نادراً ما تتم عمليات المعاينة في أسبوط. ويتفاوت عدد مرات معاينة موقع البناء خلال عملية التشييد تبعاً لمدى وضوح المشروع. فبالنسبة لمشروع أصغر حجماً كبناء مستودع، قد لا يقوم المفتشون بزيارة الموقع إلا مرة واحدة خلال عملية البناء. وتكون هناك في أكثر الأحيان رسوم غير رسمية يجري دفعها إلى المفتش، إلا أن قيمة الرسم الموحد لكل معاينة هو 20 جنيهاً مصرياً.

#### الإجراء 11. قيام لجنة تابعة لمكتب التراخيص بالمعاينة النهائية للموقع

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: 20 جنيهاً مصرياً

التعليق: عند انتهاء عملية البناء، تقوم لجنة من مكتب الترخيص بمعاينة نهائية لضمان أن المستودع (المبنى) مستوف للمواصفات المحددة في ترخيص البناء.

#### الإجراء 30. تسجيل المبنى في الشهر العقاري

المدة الزمنية اللازمة: 45 يوماً

التكلفة اللازمة: 2000 جنيه مصري

التعليق: على الشركة التقديم بطلب مشفوع بترخيص البناء الخاص بالمستودع والعقد الابتدائي لشراء الأرض التي أقيم عليها المستودع.

وفقاً للقانون رقم 83 لسنة 2006 المعدل للقرار رقم 70 لسنة 1964، تم تخفيض رسوم التسجيل إلى مبلغ مقطوع قيمته 2000 جنيه مصري بدلاً من احتساب نسبة من قيمة المبنى.

\* بالتزامن مع الإجراء السابق

#### استخراج التراخيص

##### أسبوط

إجراءات بناء مستودع  
حتى: يوليو/تموز 2007

#### الإجراء 1. الحصول على المستندات والخرائط المساحية من هيئة المساحة بمحافظه أسبوط

المدة الزمنية اللازمة: 7 أيام

التكلفة اللازمة: 110 جنيهات مصرية

التعليق: تتضمن مستندات المواصفات المساحية ما يلي: بيان تحديد مساحي، وخريطة مساحية مصدقة من هيئة المساحة، وخريطة مساحية ملونة مصورة جواً لموقع البناء.

#### الإجراء 2. الحصول على الموافقات الفنية من مهندس نقابي مستقل

المدة الزمنية اللازمة: 5 أيام

التكلفة اللازمة: 1750 جنيهاً مصرياً

التعليق: تتضمن هذه المستندات ما يلي: موافقة على الخريطة المساحية الملونة؛ وموافقة على حصر الكميات والمواصفات؛ وشهادة إشراف على التنفيذ (التكلفة من 250 - 300 جنيه مصري)؛ والموافقة على الرسومات الهندسية (التكلفة 150 - 200 جنيه مصري)؛ والمقاييس؛ وتقرير يؤكد نوعية أساسات المبنى (التكلفة 250 - 300 جنيه مصري)؛ والحصول على تقرير فحص التربة (التكلفة 1000 جنيه مصري).

#### الإجراء 3. تقديم طلب ترخيص البناء إلى إدارة التراخيص بمحافظة أسبوط

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: 2000 جنيه مصري

التعليق: على مقدم الطلب أن يقدم مجموعة كبيرة من المستندات (منها ما تم ذكره في الإجراءات السابقة) إلى إدارة التراخيص. وتتضمن هذه المستندات ما يلي:

- أصل عقد ملكية الأرض (مشهر)
- بيان بالحدود والمساحة من هيئة المساحة
- مخطط مساحي مصور جواً للموقع. يقوم مهندس نقابي معتمد بالموافقة على هذا المخطط واعتماد.

د) الحصول على شهادة تنظيم من مكتب التخطيط العمراني لمحافظة أسبوط

هـ) بيان بحصر الكميات والمواصفات معتمد من مهندس نقابي

و) شهادة إشراف على التنفيذ من مهندس نقابي أو مهندس استشاري في حال أن تزيد قيمة المبنى على مليون جنيه مصري

ز) إيصال يفيد تسديد رسوم مراجعة الرسومات والبيانات

ح) رسم عام للموقع بمقياس 1: 1000 على الأقل يوضح حدود وأبعاد أرض الموقع موضوع ترخيص البناء، مع إجمالي مساحتها. والجزء الذي ستقام عليه الإنشاءات والمباني، والطرق المواجهة وعرضها

القرار الوزاري رقم 92 لسنة 2006، الصادر عن وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، بشأن تخفيض عدد الملفات المطلوبة لطلب ترخيص البناء، وبناءً عليه، لا يكون هناك سوى ملف واحد فقط يحتوي على صور من الرسوم المعمارية الخاصة بالمساكن الأفقية للدور المختلفة والواجهات، وقطاع رأسى يبين ارتفاع المبنى مقابل منسوب الصفر الخاص بالطريق، والرسومات الإنشائية للأساسات، والأعمدة، والأسقف المسلحة وصورة من النوتة الحسابية (بيان الحساب الإنشائي)، ويقوم مهندس معتمد لدى النقابة بالتوقيع على كافة الرسومات واعتمادها. ويتم أيضاً الحصول على تقرير من مهندس إنشائي يفيد أن الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته سيتحمل الأعمال المرخص بها ويستوفي أحكام شروط السلامة وسيقاوم أية كوارث طبيعية وفقاً

## استخراج التراخيص

## القاهرة

إجراءات بناء مستودع  
حتى: يوليو/تموز 2007

## الإجراء 1. الحصول على المستندات والخرائط المساحية من هيئة المساحة

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: 110 جنيهات مصرية

التعليق: تتضمن مستندات المواصفات المساحية ما يلي: بيان خديد مساحي، وخريطة مساحية مصدقة من هيئة المساحة، وخريطة مساحية ملونة مصورة جواً لموقع البناء.

## الإجراء 2. الحصول على الموافقات الفنية من مهندس نقابي مستقل

المدة الزمنية اللازمة: 9 أيام

التكلفة اللازمة: 1750 جنيهات مصرية

التعليق: تتضمن هذه المستندات ما يلي: موافقة على الخريطة المساحية الملونة؛ وموافقة على حصر الكميات والمواصفات؛ وشهادة إشراف على التنفيذ (التكلفة من 250 - 300 جنيه مصري)؛ والموافقة على الرسومات الهندسية (التكلفة 150 - 200 جنيه مصري)؛ والمقاييسات؛ وتقرير يؤكد نوعية أساسات المباني (التكلفة 250 - 300 جنيه مصري)؛ والحصول على تقرير فحص التربة (التكلفة 1000 جنيه مصري).

## الإجراء 3. تقديم طلب للحصول على ترخيص البناء إلى إدارة البلدية

## التابعة للحى

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: 2000 جنيه مصري

التعليق: على مقدم الطلب أن يقدم مجموعة كبيرة من المستندات (منها ما تم ذكره في الإجراءات السابقة) إلى إدارة الحى. وتتضمن هذه المستندات ما يلي:

أ) أصل عقد ملكية الأرض (مشهر)

ب) بيان بالحدود والمساحة من هيئة المساحة

ج) مخطط مساحي مصور جواً للموقع. يقوم مهندس نقابي معتمد بالموافقة على هذا المخطط واعتماده.

د) الحصول على شهادة تنظيم من مكتب التخطيط العمراني لمحافظة القاهرة

هـ) بيان بحصر الكميات والمواصفات معتمد من مهندس نقابي

و) شهادة إشراف على التنفيذ من مهندس نقابي أو مهندس استشاري في حال أن تزيد قيمة المبنى على مليون جنيه مصري

ز) إيصال يفيد تسديد رسوم مراجعة الرسومات والبيانات

ح) رسم عام للموقع بمقياس 1: 1000 على الأقل يوضح حدود وأبعاد أرض الموقع موضوع ترخيص البناء. مع إجمالي مساحتها. والجزء الذي ستقام عليه الإنشاءات والمباني.

والطرق المواجهة وعرضها

القرار الوزاري رقم 92 لسنة 2006، الصادر عن وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية. بشأن تخفيض عدد الملفات المطلوبة لطلب ترخيص البناء. وبناءً عليه، لا يكون هناك سوى ملف واحد فقط يحتوي على صور من الرسوم المعمارية الخاصة بالمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات. وقطاع رأسي يبين ارتفاع المبنى مقابل منسوب الصفر الخاص بالطريق. والرسومات الإنشائية للأساسات، والأعمدة، والأسقف المسلحة وصورة من النوتة الحسابية (بيان الحساب الإنشائي). ويقوم مهندس معتمد لدى النقابة بالتوقيع على كافة الرسومات واعتمادها. ويتم أيضاً الحصول على تقرير من مهندس إنشائي يفيد أن الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته سيتحمل الأعمال المرخص بها ويستوفي أحكام شروط السلامة وسيقاوم أية كوارث طبيعية وفقاً للمعايير المصرية للإنشاءات ويوضح تكوين التربة الخاصة بالموقع. وفي حال زيادة الارتفاع أو التعديل. يشترط تقديم تقرير من استشاري إنشاءات معتمد لا يقل عن 25 سنة يوضح أنه بناءً على معاينة المبنى القائم وفحصه، فإنه يتحمل الاحتمال موضوع الترخيص.

وفقاً للقانون رقم 4 لسنة 2006، تم تخفيض رسوم الحصول على ترخيص البناء من 1 في المائة من تكلفة الإنشاءات إلى 0.2 في المائة.

## الإجراء 12. الحصول على خطابات من البلدية بشأن توصيلات المياه والصرف الصحي وتمديد الكابلات الكهربائية

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: كما أوضحنا أعلاه، على الشركة الحصول من البلدية على الموافقات الضرورية للحصول على توصيلات المرافق.

## الإجراء 13. الحصول من مهندس نقابي مستقل على شهادة تفيد أن

## المبنى يتحمل الكوارث الطبيعية

المدة الزمنية اللازمة: 7 أيام

التكلفة اللازمة: 102 جنيه مصري

التعليق: يقوم مهندس مشرف بإصدار شهادة تفيد أن المبنى يتحمل الكوارث الطبيعية. وتمثل التكلفة المذكورة رسوم إصدار هذه الشهادة.

## الإجراء 14. توصيل المياه والصرف الصحي من هيئة المياه في أسبوط

المدة الزمنية اللازمة: 30 يوماً

التكلفة اللازمة: 15000 جنيه مصري

التعليق: تتقدم الشركة بطلب إلى البلدية للحصول على خطاب موّجه إلى شركة المياه. بعد ذلك، تتقدم الشركة بطلب إلى هيئة المياه المختصة ومشغولاً بأصل ترخيص البناء بصورة منه. وتشمل الرسوم حوالي 10 آلاف جنيه تقريباً لتوصيل المياه. و 5 آلاف جنيه لتوصيل الصرف الصحي.

## الإجراء 15. \* التقدم بطلب لتوصيل الكهرباء إلى شركة توزيع الكهرباء

## في أسبوط

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

## الإجراء 16. \* قيام شركة الكهرباء بمعاينة

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقوم شركة (هيئة) الكهرباء بعمل معاينة للموقع وتقديم التكلفة (رفع المقاييس)

## الإجراء 17. \* الحصول على توصيل الكهرباء

المدة الزمنية اللازمة: 14 يوماً

التكلفة اللازمة: 15000 جنيه مصري

التعليق: تتضمن رسوم التوصيل عمديد الكابلات.

## الإجراء 18. \* توصيل خط تليفون من الشركة المصرية للاتصالات

المدة الزمنية اللازمة: 14 يوماً

التكلفة اللازمة: 850 جنيهات مصرية

التعليق: على الشركة تقديم المستندات التالية:

أ) سند ملكية الوحدة أو عقد الإيجار إن لم يكن مقدم الطالب المالك

ب) صورة من بطاقة (هوية) مقدم الطلب

ج) رخصة التشغيل بالنسبة للمصانع، والمستودعات، والمحلات التجارية. والورش

## الإجراء 19. تسجيل المبنى في الشهر العقاري

المدة الزمنية اللازمة: 30 يوماً

التكلفة اللازمة: 2000 جنيه مصري

التعليق: على الشركة التقديم بطلب مشفوع بترخيص البناء الخاص بالمستودع والعقد الابتدائي لشراء الأرض التي أقيم عليها المستودع.

وفقاً للقانون رقم 83 لسنة 2006 المعدل للقانون رقم 70 لسنة 1964، تم تخفيض رسوم التسجيل إلى مبلغ مقطوع قيمته 2000 جنيه مصري بدلاً من احتساب نسبة من قيمة المبنى.

\* بالتزامن مع الإجراء السابق

#### الإجراء 13. قيام البلدية بمعاينة الموقع (4)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقوم البلدية بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

#### الإجراء 14. قيام البلدية بمعاينة الموقع (5)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقوم البلدية بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

#### الإجراء 15. قيام البلدية بمعاينة الموقع (6)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقوم البلدية بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

#### الإجراء 16. قيام البلدية بمعاينة الموقع (7)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقوم البلدية بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

#### الإجراء 17. قيام البلدية بمعاينة الموقع (8)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقوم البلدية بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

#### الإجراء 18. قيام البلدية بمعاينة الموقع (9)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقوم البلدية بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

#### الإجراء 19. قيام البلدية بمعاينة الموقع (10)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقوم البلدية بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

#### الإجراء 20. قيام لجنة تابعة للبلدية بالمعاينة النهائية للموقع

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: عند انتهاء عملية البناء، تقوم البلدية بمعاينة نهائية لضمان أن الخزن (البنى) مستوف للمواصفات المحددة في ترخيص البناء.

#### الإجراء 4. قيام إدارة الدفاع المدني بمعاينة موقع المشروع وإصدار تقرير بالموافقة عليه

المدة الزمنية اللازمة: 60 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: عند تقديم طلب الحصول على الترخيص إلى إدارة الحي، يتم تمريره إلى إدارة الدفاع المدني للحصول على الموافقة، وتفحص إدارة الدفاع المدني الرسومات والتصاميم للتأكد من تقيدها بقواعد السلامة الوطنية ضد الحرائق. ويستغرق الحصول على الموافقة من شهر إلى ثلاثة أشهر وذلك تبعاً لمقدار متابعة صاحب الطلب.

#### الإجراء 5.\* الحصول على الموافقة على المشروع من هيئة مياه القاهرة الكبرى

المدة الزمنية اللازمة: 30 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

#### الإجراء 6.\* الحصول على الموافقة على المشروع من هيئة كهرباء القاهرة الكبرى

المدة الزمنية اللازمة: 30 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

#### الإجراء 7.\* قيام البلدية بمعاينة الموقع قبل إصدار الرخصة

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يقوم أحد المفتشين التابعين للبلدية بمعاينة موقع البناء المقترح للتأكد من صحة البيانات الواردة في الطلب

#### الإجراء 8.\* تسديد الضرائب العقارية المستحقة إلى مديرية الضرائب

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: 30 جنهماً مصرياً

#### الإجراء 9. الحصول على ترخيص البناء من إدارة الحي

المدة الزمنية اللازمة: 30 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: ينص القانون 106 لسنة 1976 على فترة قانونية مدتها 30 يوماً لإصدار رخص البناء، إلا أن تلك المدة لا يتم البدء في حسابها إلا بعد الحصول على جميع الموافقات الأولية.

#### الإجراء 10. قيام البلدية بمعاينة الموقع (1)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقوم البلدية بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

#### الإجراء 11. قيام البلدية بمعاينة الموقع (2)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقوم البلدية بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.

#### الإجراء 12. قيام البلدية بمعاينة الموقع (3)

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقوم البلدية بمعاينة موقع البناء بصفة دورية (مرة كل شهر لكن يمكن أن تتم المعاينات مرة كل أسبوعين) وتستغرق كل معاينة يوماً واحداً على أقصى تقدير. ويفترض فريق ممارسة أنشطة الأعمال أن معدل إجراء المعاينات هو مرة كل 3 أسابيع.



## تسجيل الملكية

### الإسكندرية

قيمة العقار: 387915.75 جنيه مصري = 67500 دولار أمريكي  
حتى: يوليو/تموز 2007

#### الإجراء 1. طلب تسجيل يقدمه المشتري

المدة الزمنية اللازمة: 15 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يتقدم المشتري بطلب التسجيل للشهر العقاري مرفقاً به صورة من بطاقة الهوية وصورة من بطاقة هوية البائع وبيان بقيمة العقار وموقعه. ولا تسدد رسوم على هذا الطلب. ثم يحول هذا الطلب إلى هيئة المساحة.

#### الإجراء 2. هيئة المساحة تقوم بمعاينة الموقع

المدة الزمنية اللازمة: 23 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: لا تسدد أية رسوم في هذه المرحلة. وتعد هيئة المساحة تقريراً بعد معاينة العقار والتأكد من مساحاته.

#### الإجراء 3. رسوم وإصدار تقرير المعاينة (العقار مقبول للشهر)

المدة الزمنية اللازمة: 40 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يتوجه المشتري إلى مكتب هيئة المساحة الكائن في مأمورية الشهر العقاري ومقابلة الموظف المختص. ويقوم الموظف المختص بفحص مستندات الملكية ورفعها إلى رئيس مكتب الشهر العقاري للموافقة. وبعد صدور كشف التحديد. تقوم هيئة المساحة بإعادته إلى الشهر العقاري. ويجب أن تقوم مأمورية الشهر العقاري بالتصديق عليه كي يصبح نافذ المفعول. وبعد الموافقة عليه. تصدر مأمورية الشهر العقاري موافقة نهائية بأن الكشف مقبول.

#### الإجراء 4. تقوم نقابة المحامين بإعداد مسودة للعقد النهائي ثم التصديق عليه (المشروع).

المدة الزمنية اللازمة: 45 يوماً

التكلفة اللازمة: 1940 جنيهاً مصرياً (0.5 في المائة من قيمة العقار)

التعليق: بعد أن تصدر مأمورية الشهر العقاري موافقتها على العقد النهائي (العقد الأزرق). يُرسل إلى نقابة المحامين لمراجعته نهائية. وهناك "موافقة مقبولة" و"موافقة نهائية". وبين الموافقتين تتم المراجعة النهائية. ويجب على نقابة المحامين أن تراجع العقد النهائي (المشروع) وتصدر موافقتها عليه. وبعد أن يقوم الطرفان بصياغة العقد النهائي على نموذج خاص لهذا الغرض لدى نقابة المحامين. يتم إرساله إلى مأمورية الشهر العقاري.

#### الإجراء 5. المشتري يحصل على أصل العقد من مأمورية الشهر العقاري.

المدة الزمنية اللازمة: 4 أيام

التكلفة اللازمة: 2,000 جنيه

التعليق: يحصل المشتري على أصل العقد من المأمورية مقابل رسم يصل إلى 2000 جنيه. وكان رسم التسجيل 3 في المائة لكن خلال عام 2006 أصبح حده الأقصى 2000 جنيه لتشجيع جميع المواطنين على تسجيل عقاراتهم.

#### الإجراء 6. البائع والمشتري يقومان بالتوقيع على العقد النهائي أمام موظف الشهر العقاري

المدة الزمنية اللازمة: 31 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: ينبغي على البائع والمشتري التوقيع على العقد النهائي أمام موظف الشهر العقاري. وتراجع مأمورية الشهر العقاري العقد مرة أخرى للتأكد من تسديد الرسوم وصحة البيانات. كما تضيف المأمورية رقم التسجيل على العقد.

#### الإجراء 7. المشتري يحصل على العقد الجديد/حجة الملكية من مأمورية الشهر العقاري

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: بعد أن تقوم مأمورية الشهر العقاري بإضافة رقم التسجيل على العقد. يصبح العقد (المشهر) جاهزاً لتسليمه للمشتري.

#### الإجراء 21. الحصول على خطابات من البلدية بشأن توصيلات المياه والصرف الصحي وتمديد الكابلات الكهربائية

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: كما أوضحنا أعلاه. على الشركة الحصول من البلدية على الموافقات الضرورية للحصول على توصيلات المرافق.

#### الإجراء 22. الحصول من مهندس نقابي مستقل على شهادة تفيد أن المبنى يتحمل الكوارث الطبيعية

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: 102 جنيه مصري

التعليق: يقوم مهندس مشرف بإصدار شهادة تفيد أن المبنى يتحمل الكوارث الطبيعية. وتمثل التكلفة المذكورة رسوم إصدار هذه الشهادة.

#### الإجراء 23. توصيل المياه والصرف الصحي

المدة الزمنية اللازمة: 60 يوماً

التكلفة اللازمة: 15000 جنيه مصري

التعليق: تتقدم الشركة بطلب إلى البلدية للحصول على خطاب موّجه إلى شركة المياه. بعد ذلك. تتقدم الشركة بطلب إلى هيئة المياه المختصة مشفوعاً بأصل ترخيص البناء وصورة منه. وتشمل الرسوم حوالي 10 آلاف جنيه تقريباً لتوصيل المياه. و 5 آلاف جنيه لتوصيل الصرف الصحي.

#### الإجراء 24. \* التقدم بطلب لتوصيل الكهرباء

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: لا يتم تمديد شبكة الكابلات الكهربائية إلا إذا قامت الشركة بتقديم الرسومات والتصاميم الكهربائية إلى هيئة (شركة) الكهرباء لاعتمادها.

#### الإجراء 25. \* قيام شركة الكهرباء بعمل معاينة

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقوم شركة (هيئة) كهرباء القاهرة الكبرى بعمل معاينة للموقع وتقدير التكلفة (رفع المقاييس)

#### الإجراء 26. \* الحصول على توصيلة الكهرباء

المدة الزمنية اللازمة: 19 يوماً

التكلفة اللازمة: 15000 جنيه مصري

التعليق: تتضمن رسوم التوصيل تمديد الكابلات

#### الإجراء 27. \* توصيل خط تليفون من الشركة المصرية للاتصالات

المدة الزمنية اللازمة: 18 يوماً

التكلفة اللازمة: 850 جنيهاً مصرياً

التعليق: على الشركة تقديم المستندات التالية:

- أ) سند ملكية الوحدة أو عقد الإيجار إن لم يكن مقدم الطالب المالك.
- ب) صورة من بطاقة (هوية) مقدم الطلب.
- ج) رخصة التشغيل بالنسبة للمصانع. والمخازن. والمحلات التجارية. والورش.

#### الإجراء 28. تسجيل المبنى في الشهر العقاري

المدة الزمنية اللازمة: 75 يوماً

التكلفة اللازمة: 2000 جنيه مصري

التعليق: على الشركة التقديم بطلب مشفوع بترخيص البناء الخاص بالمستودع والعقد الابتدائي لشراء الأرض التي أقيم عليها المستودع.

وفقاً للقانون رقم 83 لسنة 2006 المعدّل للقرار رقم 70 لسنة 1964. تم تخفيض رسوم التسجيل إلى مبلغ مقطوع قيمته 2000 جنيه مصري بدلاً من احتساب نسبة من قيمة المبنى.

\* بالتزامن مع الإجراء السابق

## تسجيل الملكية

## أسسوط

قيمة العقار: 387915.75 جنيه مصري = 67500 دولار أمريكي  
حتى: يوليو/تموز 2007

## الإجراء 1. طلب تسجيل يقدمه المشتري

المدة الزمنية اللازمة: 3 أيام

التكلفة اللازمة: 3 جنيهات مصرية

التعليق: يقوم المشتري بتقديم طلب تسجيل لأن الملكية لا تنتقل بدون تسجيلها رسمياً. وتشترط جميع الهيئات الرسمية هذا التسجيل لتأمين إجراء أية معاملات. ويتوجه البائع مع المشتري إلى مأمورية الشهر العقاري. ويقومان معا بالتوقيع على طلب التسجيل ويقدمان جميع المستندات المطلوبة.

## الإجراء 2. هيئة المساحة تقوم بمعاينة الموقع

المدة الزمنية اللازمة: 7 أيام

التكلفة اللازمة: 250 جنيهها مصرية

التعليق: تقوم هيئة المساحة بالتحقق من عقود البيع والشراء للتأكد من أن البائع هو المالك الوحيد للعقار. والبائع هو الطرف الذي يجب عليه تسديد رسوم المعاينة إذا كان هو مالك العقار. وإذا ثبت أن البائع ليس هو المالك، تفرض عليه غرامة مالية. وتقوم هيئة المساحة بإعداد تقرير بعد معاينة العقار.

## الإجراء 3. رسوم وإصدار تقرير المعاينة (العقار مقبول للشهر)

المدة الزمنية اللازمة: 5 أيام

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يستخدم تقرير المعاينة في تحديد مدى صحة البيانات الواردة عن العقار. وبعد الموافقة على التقرير، تقوم هيئة المساحة بإرساله مرفقاً بطلب التسجيل إلى مأمورية الشهر العقاري للفحص والمراجعة ثم إصدار الموافقة النهائية.

## الإجراء 4. تقوم نقابة المحامين بإعداد مسودة العقد النهائي والتصديق عليه (المشروع).

المدة الزمنية اللازمة: 5 أيام

التكلفة اللازمة: 500 جنيه مصري

التعليق: ينص قانون التسجيل العيني الجديد على أن تقوم نقابة المحامين بمراجعة وفحص العقد. وتمثل نقابة المحامين جهة محايدة وهي تتمتع بثقة الحكومة في الوقت ذاته. ويتمثل دورها في مراجعة العقد النهائي والموافقة عليه. وتفرض نقابة المحامين عادة رسماً قدره 500 جنيه على العقد الخاص بعقار بمائل العقار الوارد في دراستنا.

## الإجراء 5. المشتري يحصل على العقد من مأمورية الشهر العقاري

المدة الزمنية اللازمة: 3 أيام

التكلفة اللازمة: 2000 جنيه مصري

التعليق: بعد تسديد الرسوم وقدرها 2000 جنيه. يحصل المشتري على أصل العقد النهائي من مأمورية الشهر العقاري التي تضمن ملكية العقار. وفي حال ضياع أصل العقد. يمكن للمشتري أن يطلب نسخة منه مقابل رسوم زهيدة. وتم تعديل رسوم التسجيل من 3 في المائة من سعر البيع إلى 2000 جنيه كحد أقصى في عام 2006 لتشجيع الأفراد على تسجيل عقاراتهم.

## الإجراء 6. البائع والمشتري يقومان بالتوقيع على العقد النهائي أمام موظف الشهر العقاري

المدة الزمنية اللازمة: 7 أيام

التكلفة اللازمة: 30 جنيهها مصرية

التعليق: يجب أن يقوم البائع والمشتري بالتوقيع على العقد النهائي أمام موظف الشهر العقاري. وتقوم مأمورية الشهر العقاري بفحص ومراجعة العقد مرة أخرى والتأكد من تسديد الرسوم ومن صحة البيانات. ثم تضيف رقم تسجيل على العقد.

## الإجراء 7. المشتري يحصل على العقد الجديد/حجة الملكية من مأمورية الشهر العقاري

المدة الزمنية اللازمة: 3 أيام

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: بعد أن تقوم مأمورية الشهر العقاري بإضافة رقم التسجيل على العقد. يصبح العقد (المشهر) جاهزاً لتسليمه للمشتري.

## تسجيل الملكية

## القاهرة

قيمة العقار: 387915.75 جنيه مصري = 67500 دولار أمريكي  
حتى: يوليو/تموز 2007

## الإجراء 1. طلب تسجيل يقدمه المشتري

المدة الزمنية اللازمة: 15 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: بعد إبرام العقد الابتدائي بين الطرفين وقيام المشتري بتسديد الثمن المحدد في العقد للبائع. يتقدم المشتري بطلب تسجيل إلى مأمورية الشهر العقاري. ثم يحوّل هذا الطلب داخلياً إلى مصلحة المساحة.

## الإجراء 2. هيئة المساحة تقوم بمعاينة الموقع

المدة الزمنية اللازمة: 30 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: بعد تسديد الرسوم المطلوبة. تقوم هيئة المساحة بمعاينة الموقع ورفع المساحات الضرورية وإعداد تقرير بذلك.

## الإجراء 3. رسوم وإصدار تقرير المعاينة (العقار مقبول للشهر)

المدة الزمنية اللازمة: 42 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: تقوم هيئة المساحة باعتماد تقرير المعاينة أو رفضه. ويسمى التقرير المعتمد كشف تحديد. بعد ذلك يعود الطلب المعتمد مرة أخرى إلى مأمورية الشهر العقاري. وتقوم المأمورية بفحص ومراجعة تقرير المعاينة وإصدار الموافقة النهائية عليه (مقبول).

## الإجراء 4. تقوم نقابة المحامين بإعداد مسودة العقد النهائي والتصديق عليه (المشروع).

المدة الزمنية اللازمة: 67 يوماً

التكلفة اللازمة: 1940 جنيهها مصرية (0.5 في المائة من قيمة العقار)

التعليق: يقوم الطرفان بصياغة عقد بيع نهائي على النموذج المعد لهذا الغرض لدى نقابة المحامين. ولا يحتاج ملء هذا النموذج إلى الاستعانة بأحد المحامين أو موظفي الشهر العقاري. وتقوم نقابة المحامين بفحص ومراجعة العقد النهائي والموافقة عليه (المشروع).

## الإجراء 5. المشتري يحصل على العقد من مأمورية الشهر العقاري

المدة الزمنية اللازمة: 7 أيام

التكلفة اللازمة: 2000 جنيه مصري

التعليق: يحصل المشتري على أصل العقد من مأمورية الشهر العقاري مقابل رسم يصل إلى 2000 جنيه. وكان رسم التسجيل 3 في المائة من قيمة العقد لكن خلال عام 2006 أصبح حده الأقصى 2000 جنيه لتشجيع جميع المواطنين على تسجيل عقاراتهم.

## الإجراء 6. البائع والمشتري يقومان بالتوقيع على العقد النهائي أمام موظف الشهر العقاري

المدة الزمنية اللازمة: 31 يوماً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: يجب أن يوقع البائع والمشتري على العقد أمام موظف الشهر العقاري (يوماً واحداً).

وتقوم مأمورية الشهر العقاري بفحص ومراجعة العقد مرة أخرى. والتأكد من تسديد الرسوم وصحة جميع البيانات (30 يوماً). ثم تضيف على العقد رقم التسجيل.

## الإجراء 7. المشتري يحصل على العقد الجديد/حجة الملكية من مأمورية الشهر العقاري

المدة الزمنية اللازمة: يوماً واحداً

التكلفة اللازمة: مجاناً

التعليق: بعد أن تقوم مأمورية الشهر العقاري بإضافة رقم التسجيل على العقد. يصبح العقد (المشهر) جاهزاً لتسليمه للمشتري.

## شكر وتقدير

يمكن الاطلاع على تفاصيل الاتصال بالشركاء المحليين

على موقعي تقرير ممارسة أنشطة الأعمال التاليين:

[www.SubnationalDoingbusiness.org](http://www.SubnationalDoingbusiness.org)

[www.Doingbusiness.org](http://www.Doingbusiness.org)

وساهم في التحليلات الواردة في هذا التقرير أكثر من 70 خبيراً محلياً - ما بين محامين، وخبراء في قطاع البناء والتشييد، ومحاسبين، ورجال أعمال، وموظفين عموميين. وقام محمد جمال الدين عبد المتعال وأنجي نشأت من جمعية رجال الأعمال بأسسيوط بتنسيق جمع البيانات في أسسيوط. كما قام أشرف الناصوري من مكتب الناصوري والنحاس للمحاماة بتنسيق جمع البيانات من المشاركين في الإسكندرية. ويود الفريق أن يعرب عن عميق امتنانه للمسؤولين العموميين الذين قدموا ملاحظات قيمة خلال فترة التشاور. وترد في الصفحة المقابلة أسماء المشاركين.

أعد تقرير ممارسة أنشطة الأعمال في مصر 2008 فريق تقوده ميرتا كابول. وتألف هذا الفريق من كل من: جمال إبراهيم حيدر، وزينيدا هرنانديز، وجانا مالينسكا، ودانة عمران، ولويس ألدو سانثشز أورتيغا. وقام خافيير فورنيريس بدور قيادي في الحوار بشأن السياسات في المنطقة. وتلقى فريق إعداد التقرير مساعدة قيّمة من كل من: فيرناندا المبيدا، ودييغو بوريرو، وفردريك باستيلو، وكلوديا كونتريراس، وآلان دنيس، ومانويل إنريك، وجارسيا هوترون، وجان ميشيل لوبيت، وريتا رامالو، ومارتن شتايندل، وسيلفيا سولف، وكارولين فان كوينول، ومايا تشويري، وبارا سالم، وجوانا نصر. وراجع نص التقرير كل من سيميون دجانكوف، وسحر نصر، وفرانك سادر، ودامين شيلز. وحررت هذا التقرير لندا مول، وقام بتصميمه جيرى كوين.

كما يعرب فريق إعداد التقرير كذلك عن امتنانه العميق لكل من شريف بهيج حمدي، وتوماس مولير من برنامج شراكة مؤسسات الأعمال الخاصة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا (PEP-MENA) التابع لمؤسسة التمويل الدولية، وبول براغ من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية (USAID)، وديفيد وول من مشروع المساعدة التقنية لإصلاح أطر السياسات 2 (TAPR II) التابع للوكالة الأمريكية للتنمية الدولية. ومول هذا المشروع كل من: برنامج الخدمات الاستشارية للاستثمار الأجنبي (FIAS)، وبرنامج شراكة مؤسسات الأعمال الخاصة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، والوكالة الأمريكية للتنمية الدولية.

يتوجه فريق اعداد التقرير بالشكر لكل من وزارة الاستثمار بقيادة السيد الوزير الدكتور/ محمود محيي الدين، ولبنى زوبع، وندي الحملاوي، وياسر محمد توفيق.

كما يتقدم بالشكر للسيد الدكتور/ زياد بهاء الدين، رئيس مجلس امناء الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، والسيد عاصم رجب، رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، ولنفيين الشافعي وحسن فهمي محمد وإبراهيم مصطفى إبراهيم.

## خبراء من القطاع الخاص

أحمد عبد الوارث  
الهيئة الاستشارية - دكتور أحمد عبد الوارث  
محمد علواني  
أبو غزالة للخدمات القانونية  
ياسر يسري  
أبو غزالة للخدمات القانونية  
جريس يوسف  
عفيفي للشحن الجوي (Afifi Air Cargo)  
عبد العال علي  
عفيفي للنقل العالي  
(Afifi World Transport)  
أحمد صادق عمار  
مكتب أحمد صادق عمار للمحاماة  
أمن سالم  
مكتب أمن سالم  
محمد إبراهيم  
شركة الإسكندرية للإنشاءات  
مصطفى مصطفى  
مكتب الكامل للمحاماة  
عرفة كامل عبد الحميد  
مكتب عرفة كامل عبد الحميد للمحاماة  
ياسر عمر  
مكتب أسبوط الهندسي  
مجدى عشم  
شركة أسبوط المتحدة للمقاولات  
والإنشاءات  
عبد الرحمن مجاهد  
جامعة أسبوط، كلية الهندسة  
سونيا صفوت  
شركة (CMA-CGM) مصر للملاحة،  
مكتب الإسكندرية  
حسام الهيطة  
شركة إيجيترانس.  
حسام محمد هلال  
غرانت ثورنتون، مكتب محمد هلال  
للمحاسبة  
حمدي محمد العطيبي  
مكتب حمدي محمد العطيبي للمحاماة  
أحمد أبو علي  
حسونة وأبو علي للمحاماة  
أشرف الإبراشي  
الإبراشي للمحاماة  
كمال عمر  
مكتب كمال عمر للمحاماة  
مجدى عزب  
مكتب مجدى عزب (مهندسون معماريون)  
ماهر فوزي  
مكتب ماهر فوزي

شريف القمري  
مصطفى شوقي وشركاه، مازارس  
حازم صالح  
مصطفى شوقي وشركاه، مازارس  
تامر شعبان  
مصطفى شوقي وشركاه، مازارس  
أمين العباسي  
مكتب مكة المكرمة  
هند عبد الغني  
مؤسسة (MENA ASSOCIATES)  
للاستشارات، عضو أميرل ريشنسانفالت  
(AMERELLER RECHTSANWÄLTE)  
للاستشارات القانونية  
إيجي راسخ  
مؤسسة (MENA ASSOCIATES)  
للاستشارات، عضو أميرل ريشنسانفالت  
(AMERELLER RECHTSANWÄLTE)  
للاستشارات القانونية  
فردوس الغندقلي  
مكتب محمد الشافعي وفردوس الغندقلي  
للمحاماة  
محمد جابر مرسى  
مكتب مرسى طه للاستشارات الهندسية  
محمد عمر شديد  
الناضوري والنحاس للمحاماة  
محمد فهميم  
برايس ووتر هاوس كوبرز، منصور وشركاه  
شريف منصور  
برايس ووتر هاوس كوبرز، منصور وشركاه  
جرجس عبد الشهيد  
ثروت عبد الشهيد للمحاماة  
محمد سرى  
مكتب سرى للمحاماة  
عماد الشلقاني  
الشلقاني للمحاماة، عضو لي موندى  
دينا صلاح  
الشلقاني للمحاماة، عضو لي موندى  
شبيرين زكي  
الشلقاني للمحاماة، عضو لي موندى  
منى ذو الفقار  
الشلقاني للمحاماة، عضو لي موندى  
ياسر جمال الدين همام  
المكتب المصري للمحاماة  
أحمد إبراهيم  
شركة تراورز وهاملينز للمحاماة  
ماجد فخري  
شركة (UPS SCS) مصر (لشحن الدولي،  
والتخليص الجمركي والتعبئة والنقل  
والتشهيلات)، ش.ذ.م.

## شاغلو المناصب العامة (مسؤولون رسميون)

### الإسكندرية

أسامة عبد المنعم  
مدير عام العلاقات الدولية، الهيئة العامة  
للمراقبة على الصادرات والواردات  
نيرة عبد المنعم أحمد  
رئيسة مجمع خدمات الاستثمار، الهيئة  
العامة للاستثمار والمناطق الحرة  
مصطفى عوض  
مثل وزارة الإسكان بالمحافظة  
نجاح زكي عزب  
مدير عام قطاع الضرائب، الهيئة العامة  
للاستثمار والمناطق الحرة  
يوسف لبيب عزيز  
وكيل الوزارة لمعامل اختبارات الأغذية، الهيئة  
العامة للمراقبة على الصادرات والواردات  
سُهَيْلَة بسيوني  
مثلة وزارة التنمية المحلية، ومثلة المحافظة في  
الشباك الواحد لخدمة المستثمرين  
سمير الجمال  
مستشار الوزير لتكنولوجيا المعلومات،  
الهيئة العامة للمراقبة على الصادرات  
والواردات  
ميرفت إبراهيم حسين  
مثلة المحافظة في الشباك الواحد لخدمة  
المستثمرين  
أسبوط  
أمل أحمد أبو العلا  
مدير، مكتب تراخيص المحافظة  
عبد العزيز مصطفى عامر  
رئيس مجمع خدمات الاستثمار، الهيئة  
العامة للاستثمار والمناطق الحرة  
مصطفى أحمد بدري  
مدير، مكتب ضرائب الاستثمار، الشباك  
الواحد لخدمة المستثمرين  
رومانى حكيم  
مدير، مكتب ضرائب المبيعات، الشباك  
الواحد لخدمة المستثمرين  
على حسين  
مثل محافظة أسبوط

### القاهرة

علام عامر  
نائب رئيس هيئة سوق المال  
حنان حسن عرفات  
قطاع الإسكان والمرافق، وزارة الإسكان  
نيرمين أبو العطا  
خبير اقتصادي، وزارة الصناعة والتجارة  
عبد القادر الدريبري  
مدير إدارة الإسكان، محافظة القاهرة  
عمرو عليش  
مدير عام، إدارة السياسات، الهيئة العامة  
للاستثمار والمناطق الحرة  
أشرف جمال الدين  
رئيس مركز المديرين، وزارة الاستثمار.  
حسام الدين عمر إبراهيم  
مستشار قانوني لرئيس هيئة سوق المال  
حسن فهمي  
رئيس قطاع خدمات الاستثمار، الهيئة  
العامة للاستثمار والمناطق الحرة  
مصطفى خميس فرجات  
مدير، المركز العام لمعلومات شبكة مرافق  
القاهرة الكبرى  
سلامة فارس  
مستشار قانوني أول لرئيس الهيئة العامة  
للاستثمار والمناطق الحرة  
سومان سيد حماد  
مستشار المحافظ لتكنولوجيا المعلومات  
والانصالات  
عماد حسن  
مدير برامج قواعد البيانات، وزارة التنمية  
الإدارية  
أحمد حلمي  
مساعد سكرتير عام محافظة القاهرة  
محمد رفعت  
العضو المنتدب، مكتب الائتمان المصري  
إسماعيل طاحون  
رئيس حي المعادي، محافظة القاهرة