

تم تصميم هذا الدليل الإرشادي تطبيقاً لنصي المادتين رقمي (١٢) و(١٦) من اللائحة التنفيذية لقانون تيسير إجراءات منح تراخيص المنشآت الصناعية الصادر برقم ١٥ لسنة ٢٠١٧، لتقدم به الهيئة للمستثمر أمثلة عن سندات الحيازة المطلوبة عند:

١. التقدم لطلب رخصة تشغيل أو سجل صناعي أو تجديدهما.
٢. التقدم للمرة الأولى لاستخراج رخصة البناء.
٣. التقدم بطلب موافقة بيئية لعميات تعديل أو تغيير النشاط.
٤. حالات توفيق الأوضاع وفقاً للقواعد والاشتراطات الموضحة في القانون ٢٠١٧/١٥.

تعتبر من سندات الحيازة في تطبيق البند رقم (٣) من كل من المادتين المشار إليهما بأعلاه التالي:

أولاً: سندات الملكية:

١. اخطارات التخصيص الصادرة من:
 - ١,١. الهيئة العامة للتنمية الصناعية،
 - ١,٢. أو من أحد أجهزة المدن التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة،
 - ١,٣. أو من المحافظات أو أحد وحدات الإدارة المحلية التابعة لها (أو أي عقد حيازة بحسب مسمى الجهة المصدرة)،
وما يفيد أن التخصيص لازال سارياً في حالة مضي أكثر من ثلاث سنوات على تاريخ إصدار إخطار التخصيص أو عقد الحيازة بحسب المسمى.
٢. محاضر استلام الأراضي أو الوحدات الصناعية المحررة بمعرفة أي من الجهات المشار إليها بالبند رقم (١,١, ١,٢, ١,٣).
ويراعي أن يكون اسم طالب الترخيص مطابقاً للاسم الوارد بأي من المستندات المشار إليها بالبند (١) و(٢)، وطابقاً للوارد بالسجل التجاري المرفق بطلب الترخيص، وفي حالة وجود اختلاف يتم تحديث البيانات لدى الجهة المختصة بحسب الأحوال قبل السير في إجراءات الترخيص.
٣. عقود البيع الصادرة بين أي من الجهات المشار إليها بالبند رقم (١) أو الجهات صاحبة الولاية أو الشركات المملوكة للدولة أو شركات قطاع الأعمال العام وطالب الترخيص.
٤. عقود البيع العرفية المقضي من المحكمة بصحة التوقيع عليها أو صحة ونفاذ العقد.
مع توقيع مقدم العقد إقرار مفاده "أن العقد صحيح وعلى مسئوليته ويتحمل كافة الآثار المدنية والجنائية المترتبة على ذلك، فضلاً عن العقوبات والجزاءات المنصوص عليها بالقانون ١٥ لسنة ٢٠١٧، حال ثبوت خلاف ذلك"، مع تقديم صورة سند ملكية البائع أو أي إفادة رسمية من جهة حكومية تفيد ملكية العقار بحسب الحالة.
٥. عقود البيع المسجلة بمأمورية الشهر العقاري.
٦. صور المستخرجات الرسمية من كشوف التكاليف بالعوائد العقارية عن العقارات المبنية، أو الشهادات العقارية الصادرة من:
 - ٦,١. المحافظات أو وحدات الإدارة المحلية التابعة لها،
 - ٦,٢. المديریات أو الأجهزة التابعة لهاوما تحويه من بيانات تُثبت علاقة طالب الترخيص بالأرض أو العقار محل الترخيص.

ثانياً: عقود الإيجار:

١. عقود الإيجار المشاهرة

بشروط أن يكون تاريخ تحرير العقد قبل عام ١٩٩٦ وأن يكون هناك محضر تصديق أو إثبات تاريخ، ويشترط في تلك الأحوال أن تُرفق صورة ضوئية من سند ملكية المؤجر إذا كان مالكاً أو أي مستندات مثبتة لعلاقة المؤجر بالعين المؤجرة، وكتابة إقرار مفاده أن العقد صحيح وعلى مسؤوليته وان العين محل العقد ليس عليها مخالفات بنائية أو دعاوي قضائية ويتحمل كافة الآثار المترتبة على ذلك في حالة ثبوت العكس.

٢. عقود الإيجار المحررة بعد القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ (الخاضعة لأحكام الباب الأول من القانون ٤٩/١٩٧٧)

بشروط أن يكون هناك محضر تصديق أو إثبات تاريخ، ويشترط في تلك الأحوال أن تُرفق صورة ضوئية من سند ملكية المؤجر أو أي مستندات مثبتة لعلاقة المؤجر بالعين المؤجرة، وكتابة إقرار مفاده أن العقد صحيح وعلى مسؤوليته وان العين محل العقد ليس عليها مخالفات بنائية أو دعاوي قضائية ويتحمل كافة الآثار المترتبة على ذلك في حالة ثبوت العكس.

٣. عقود الإيجار للمنشآت الصناعية داخل المناطق الصناعية المعتمدة بشرط التأكد من جواز قيام المخصص له تحرير عقد

إيجار للأرض وفقاً لاشتراطات كراسات الطرح، وان تكون صادرة من المخصص له ويكون عليها إثبات تاريخ او محضر تصديق، ويشترط في تلك الأحوال أن تُرفق صورة ضوئية من سند ملكية المؤجر أو أي مستندات مثبتة لعلاقة المؤجر بالعين المؤجرة وكتابة إقرار مفاده أن العقد صحيح وعلى مسؤوليته وان العين محل العقد ليس عليها مخالفات بنائية أو دعاوي قضائية ويتحمل كافة الآثار المترتبة على ذلك في حالة ثبوت عكس ذلك.

ثالثاً: خطابات تقنين واضعي يد علي أملاك الدولة:

في أحوال تقديم طلب الترخيص من واضعي اليد على أراض أو عقارات من أملاك الدولة الخاصة، فيلتزم صاحب الشأن بتقديم ما يلي:

خطاب موجة للهيئة او اي مستند من الجهة صاحبة الولاية على الأرض مفاده أن صاحب الشأن حائز لقطعة الأرض محددة بشكل واضح ويقوم بسداد المقابل المستحق لهذه الجهة، وأنه تقدم إليها بطلب لتقنين الوضع وجرى السير في إجراءات التقنين وفقاً لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠١٧، ولا يوجد لديها مانع من إقامة وتشغيل نشاط صناعي على الأرض أو العقار محل طلب التصرف أو اشتراط تقديم صاحب الشأن إفادة منها بما يفيد سداد الربح المستحق سنوياً.

وفي هذه الحالات يتم إصدار رخصة التشغيل، أو السجل الصناعي محدد المدة ويتم تجديده مع تقديم ما يفيد سداد مقابل الانتفاع للجهة صاحبة الولاية علي الارض.

وفي جميع الأحوال السابقة يشترط الا تكون الأرض محل القيد ارض زراعية

رابعاً: في حالة كون الأرض زراعية يتم التعامل مع هذه الحالات كالتالي:

- بالنسبة للأراضي الواقعة داخل جمعيات الاستصلاح الزراعي:

١. صورة العقد المحرر بين صاحب الشأن والجمعية ويكون ثابت به أحقية صاحب الشأن في استغلال جزء من المساحة في المشروعات الخاصة بمشروعات الأمن الزراعي والحيواني والعلف.
٢. تقديم أصل إفادة صادرة من الجمعية تفيد أن المساحة المزمع إقامة المصنع عليها تدخل ضمن المساحة المسموح للمشروع بها ولا مانع من إقامة المشروع عليها.

- بالنسبة للأراضي الزراعية يتم تقديم أياً من المستندات التالية:

١. خطاب من الجهة صاحبة الولاية أو الجهة صاحبة الاختصاص (المحافظة/ إدارة حماية الأراضي بالمديرية التابعة لوزارة الزراعة) بالموافقة على إقامة النشاط على الأرض.
٢. حكم جنائي بالبراءة يتضمن انتفاء صفة الأرض الزراعية عن الأرض، أو أنها أرض بور غير قابلة للزراعة (حكم صادر في جنحة تبوير أو تجريف أرض زراعية أو البناء عليها)، ولا يعتد بأحكام انقضاء الدعوى الجنائية سواء لوفاة المتهم أو غيرها من الأسباب الشكلية.
٣. رخصة تشغيل سابقة لمنشأة قائمة على الأرض الزراعية سواء من الوحدة المحلية أو أجهزة المدن أو الجهاز التنفيذي لتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة سواء كانت سارية أو منتهية.
٤. ترخيص بالبناء على الأرض يكون صادر للأرض محل طلب الترخيص.
٥. الحصول على تصريح سابق من وزارة الزراعة في حالة الأنشطة التي تتصل بصورة مباشرة بالإنتاج الزراعي أو الحيواني كمصانع الأعلاف والثروة الداجنة والسمكية أو غيرهم

خامساً: استثناء من الحالات المنصوص عليها بالمواد السابقة، تعتبر من سندات الحيازة في تطبيق البند (ثالثاً) من كل من المادتين رقمي (١٢) و(١٦) من اللائحة التنفيذية لقانون تيسير إجراءات منح تراخيص المنشآت الصناعية الصادر بالقانون رقم ١٥ لسنة ٢٠١٧، المستندات قرينة كل من المناطق التالية، إذا كان طلب الترخيص بإقامة النشاط الصناعي في أحدها:

١. وحدات منطقة الروبيكي للجلود:

خطاب شركة القاهرة للاستثمار والتطوير العمراني والصناعي، يفيد بتسلمه منشأته السابقة واستلامه لوحده بممنطقة الروبيكي مهوراً بخاتم الشركة، مع صورة خطاب التخصيص الصادر من الهيئة العامة للتنمية الصناعية وتستكمل باقي إجراءات رخصة التشغيل والسجل الصناعي بحسب المتبع.

٢. منطقة عرب أبو ساعد، منطقة الصف، بساتين الإسماعيلية، شق الثعبان:

ينطبق عليه البند ثالثاً المشار إليه بعاليه

سادساً:

حكم عام

في أحوال تقديم مستندات أخرى بخلاف المحددة بهذه التعليمات، يوقف البت في طلب الترخيص، ويرفع رئيس الإدارة المركزية أو مدير الفرع المختص - بحسب الأحوال - في نفس يوم استلام الطلب كاملاً من صاحب الشأن، لنائب رئيس الهيئة للتراخيص والخدمات الصناعية ملف الطلب، مشفوعاً بمذكرة تلخص مرثيات الإدارة حوله وملاحظاتها في شأن مستنداته للعرض على أحد المستشارين القانونيين للدراسة والرد.