



مشروع "تعزيز القوانين التجارية في دول الشرق الأوسط وشمال إفريقيا"

الإمارات العربية المتحدة

المركز العربي لتطوير حكم القانون والنزاهة هو مؤسسة إقليمية عربية غير حكومية لا تتوخى الربح تعمل على تعزيز حكم القانون في المنطقة العربية من خلال إعداد الدراسات والقيام بأبحاث مركزية وبناء القدرات وتطوير المعرفة ودعم مفهوم النزاهة.

يقوم المركز، بدعم من مبادرة الشراكة الشرق أوسطية (MEPI)، بتنفيذ مشروع حول "تعزيز القوانين التجارية في دول الشرق الأوسط وشمال إفريقيا" وذلك بهدف دعم وتشجيع إصلاح القوانين التجارية بما يساهم في تعزيز البيئة القانونية الملائمة للأعمال في أربعة بلدان وهي: لبنان، تونس، اليمن والإمارات العربية المتحدة.

ويتضمن المشروع تنفيذ عدة نشاطات، من بينها إعداد دراسات وطنية حول مواضيع تجارية محددة خاصة بكل بلد من هذه البلدان الأربعة. وقد تم اختيار هذه المواضيع بحسب حاجات وأولويات الإصلاح التي تم تحديدها في مرحلة سابقة من المشروع، وذلك من أجل تحليل الأطر القانونية والتشريعية القائمة وآليات تنفيذها ليصار في النهاية إلى إصدار سلسلة من الاقتراحات والتوصيات الإصلاحية.

بغية تأمين صورة شاملة وواضحة عن الحالة القائمة لهذه المواضيع القانونية، يقوم المركز بالتعاون مع مؤسسات متخصصة بتنفيذ استطلاع للرأي يؤدي إلى جمع المعطيات الإحصائية والمعلومات الأولية المتوفرة التي من شأنها المساعدة على تطوير التقارير الوطنية الخاصة بكل بلد حول الموضوع المطروح.

إن تجاوبكم مع استطلاع الرأي هذا يشكل إحدى المصادر الأساسية لإعداد التقرير الوطني، علماً أن أي معلومات أو بيانات سوف تستخدم فقط لغاية العمل وأن أية تعليقات أو ملاحظات تتقدمون بها هي سرية للغاية وليست للنشر ولا يمكن الاطلاع عليها من أية جهة كانت.



القسم الأول: معلومات عامة حول الاستمارة - المحقق

- 1-1 رمز البلد: _____ 2-1 رقم الاستمارة التسلسلي: _____
- 3-1 رمز العينة الفرعية: _____
- 4-1 اسم المحقق الميداني: _____ 5-1 رمز المحقق الميداني: _____
- 6-1 تاريخ إجراء المقابلة: _____ 7-1 عدد الزيارات: _____
- 8-1 اسم المشرف الميداني: _____ 9-1 رمز المشرف الميداني: _____
- 10-1 اسم مُدخل البيانات: _____ 11-1 رمز مُدخل البيانات: _____

ملاحظات عامة: (الرجاء الإدلاء بأي تعليقات أو ملاحظات أو معلومات إضافية مفيدة حول المقابلة ومساها: منذ الاتصال الأول وحتى تنفيذ الاستمارة):

القسم الثاني: معلومات حول المستطلع

- 1-2 اسم الشخص المستطلع: _____
- 2-2 المنصب: _____
- 3-2 الجنس: 1. ذكر 2. انثى
- 4-2 العنوان: _____
- أ. المدينة: _____، ب. الشارع: _____
- ج. رقم الهاتف الثابت: _____ د. رقم الهاتف الخليوي: _____
- ه. عنوان البريد الإلكتروني: _____
- 5-2 العمر :

1	دون 24 سنة	2	25-34 سنة	3	35-44 سنة
4	45-54 سنة	5	55 سنة وما فوق		

6-2 مستوى التحصيل العلمي:

1	دكتوراه (PHD)	2	ماجستير (MS/MA/LLM)	3	جامعي (LLB/BA/BS)
4	غيره				

7-2 الجنسية:

1	مواطن اماراتي	2	عربي، غير اماراتي، حدد
3	أجنبي، حدد		

8-2 المهنة (الرجاء تفصيل المهنة) : _____
9-2 سنوات الخبرة في هذا المجال: _____ سنة

10-2 القطاع:

1	القطاع الخاص	2	القطاع العام	3	قطاع مشترك (خاص وعام)
4	قطاعات أخرى (منظمات أو هيئات غير حكومية،... الخ) حدد،				

11-2 (لا تسأل المستطلع، فقط للترميز الخاص بالإستمارة): مجال عمل المستطلع:
1. قطاع خاص
2. قطاع عام
3. قطاع قانوني (محام، قاضي، استاذ قانون)

12-2 مجال نشاط مؤسستكم (الرجاء تفصيل النشاط) :

القسم الثالث : القوانين التجارية/قطاع الأعمال

1-3 إلى أي مدى تعتبرون أن ثقافة القانون والأنظمة معمة ومحترمة في بلدكم ؟

1	غير معمة إطلاقاً	2	نادراً ما هي معمة	3	معممة أحياناً
4	معممة إلى حد كبير	5	معممة بشكل كامل	6	لا جواب

2-3 برأيكم ، ما مدى اطلاع الناس في بلدكم على القوانين والأنظمة التجارية المتصلة بالأعمال ؟

1	لا اطلاع إطلاقاً	2	اطلاع قليل	3	إلى حد ما
4	إلى حد كبير	5	اطلاع تام	6	لا جواب

3-3 إلى أي مدى تعتبرون أن القوانين التجارية مشجعة للأعمال في بلدكم؟

1	غير مشجعة إطلاقاً	2	غير مشجعة إلى حد ما	3	حيادية
4	مشجعة إلى حد ما	5	مشجعة جداً	6	لا جواب

4-3 برأيكم، إلى أي مدى تعتبر القوانين التجارية والقوانين المتصلة بالأعمال نافذة ومطبقة؟

1	غير نافذة ومطبقة إطلاقاً	2	نادراً ما هي مطبقة	3	نافذة أحياناً
4	نافذة ومطبقة في كثير من الأحيان	5	مطبقة دائماً	6	لا جواب

5-3 على سلم من 1 إلى 5، حيث 1= لا أوافق بتاتاً و 5= أوافق تماماً، الرجاء تحديد مدى موافقتك أو عدم موافقتك على المقولات التالية:

المقولات	لا أوافق بتاتاً	لا أوافق	محايد	أوافق	أوافق تماماً	لا جواب أو لا يعلم
5-3-1 يسهل الحصول على المعلومات المتعلقة بالأنظمة والقوانين التجارية المتصلة بالأعمال	1	2	3	4	5	6
5-3-2 إن التفسيرات المتعلقة بالأنظمة التجارية متجانسة وغير ملتبسة	1	2	3	4	5	6
5-3-3 إن إصلاح القانون التجاري والقوانين المتصلة بالأعمال	1	2	3	4	5	6

3	يندرج ضمن أولويات الحكومة					
3-5	نادراً ما يتم اللجوء إلى القضاء لحل المنازعات التجارية	1	2	3	4	5
5						6

3-6 على سلم من 1 الى 5، حيث 1= غير مهم اطلاقاً و 5 = مهم للغاية، يرجى تحديد درجة أهمية كل من العوامل الواردة في الجدول أدناه بالنسبة للنمو الاقتصادي والتنمية. ويرجى تدوين هذه الدرجة لكل عامل من العوامل على حدى قبل الانتقال إلى العامل التالي (أي ملء الجدول بشكل افقي).

العوامل	غير مهم اطلاقاً	قليل الأهمية	متوسط الأهمية	مهم جداً	مهم للغاية	لا جواب/ لا يعطى
1. تعاون السلطات المحلية والسلطة المركزية مع قطاع الأعمال	1	2	3	4	5	6
2. تسهيل إجراءات الترخيص للأعمال	1	2	3	4	5	6
3. شفافية القوانين والأنظمة	1	2	3	4	5	6
4. تطبيق حقوق الملكية والعقود واحترامها	1	2	3	4	5	6
5. الانضمام إلى اتفاقيات تحرير التجارة	1	2	3	4	5	6
6. تدابير وأنظمة المبادلات التجارية الخارجية	1	2	3	4	5	6
7. أنظمة وقوانين العمل المشجعة للأعمال	1	2	3	4	5	6
8. النظم البيئية المشجعة للأعمال	1	2	3	4	5	6
9. مستويات ضريبة الدخل والضرائب على الأرباح	1	2	3	4	5	6
10. بساطة وتناسق الأنظمة الضريبية والرسوم	1	2	3	4	5	6
11. مراقبة وضبط الرشاوى للعاملين في القطاع العام	1	2	3	4	5	6

3-7 على سلم من 1 الى 5، حيث 1= غير راض اطلاقاً و 5 = راض تماماً، يرجى تقييم مستوى رضاكم عن كل من العوامل الواردة في الجدول أدناه. ويرجى تدوين هذه الدرجة لكل عامل من العوامل على حدى قبل الانتقال إلى العامل التالي (أي ملء الجدول بشكل افقي).

العوامل	غير راض اطلاقاً	راض قليلاً	راض	راض كثيراً	راض تماماً	لا جواب/ لا يعطى
1. تعاون السلطات المحلية والسلطة المركزية مع قطاع الأعمال	1	2	3	4	5	6
2. تسهيل إجراءات الترخيص للأعمال	1	2	3	4	5	6
3. شفافية القوانين والأنظمة	1	2	3	4	5	6
4. تطبيق حقوق الملكية والعقود واحترامها	1	2	3	4	5	6
5. الانضمام إلى اتفاقيات تحرير التجارة	1	2	3	4	5	6
6. تدابير وأنظمة المبادلات التجارية الخارجية	1	2	3	4	5	6
7. أنظمة وقوانين العمل المشجعة للأعمال	1	2	3	4	5	6
8. النظم البيئية المشجعة للأعمال	1	2	3	4	5	6
9. مستويات ضريبة الدخل والضرائب على الأرباح	1	2	3	4	5	6
10. بساطة وتناسق الأنظمة الضريبية والرسوم	1	2	3	4	5	6
11. مراقبة وضبط الرشاوى للعاملين في القطاع العام	1	2	3	4	5	6

القسم الرابع : القانون العقاري في الإمارات العربية المتحدة

4-1 برأيكم، ما مدى أهمية القوانين العقارية للنمو الاقتصادي والتنمية في الإمارات العربية المتحدة لجهة تشجيع وتحفيز الاستثمار؟

1	غير مهم إطلاقاً	2	قليل الأهمية	3	متوسط الأهمية
---	-----------------	---	--------------	---	---------------

4	مهم جداً	5	مهم للغاية	6	لا جواب / لا يعلم
---	----------	---	------------	---	-------------------

2-4 برأيكم، ما مدى اطلاع العاملين في الإمارات العربية المتحدة على القوانين العقارية؟

1	غير مطلعين على الإطلاق	2	قليلو الاطلاع	3	متوسطو الاطلاع
4	مطلعون إلى حد كبير	5	مطلعون بشكل كامل	6	لا جواب / لا يعلم

3-4 إلى أي مدى انتم مطلعون على القوانين العقارية في الإمارات العربية المتحدة؟

1	غير مطلعين على الإطلاق	2	قليلو الاطلاع	3	متوسطو الاطلاع
4	مطلعون إلى حد كبير	5	مطلعون بشكل كامل	6	لا جواب / لا يعلم

4-4 إلى أي مدى تعتبرون أن القوانين العقارية هي نافذة ومطبقة؟

1	إطلاقاً	2	نادراً	3	أحياناً
4	في كثير من الأحيان	5	دائماً	6	لا جواب / لا يعلم

5-4 في أي مرتبة تصنفون سياسة التملك العقاري للأجانب في الإمارات مقارنة بالبلدان العربية المجاورة؟

1	في المراتب الدنيا	2	دون الوسط	3	في الوسط
4	أعلى من الوسط	5	في المراتب العليا	6	لا جواب / لا يعلم

6-4 على سلم من 1 إلى 5، حيث 1 = غير راض إطلاقاً و 5 = راض تماماً، يرجى تقييم درجة رضاكم عن بعض العوامل المتعلقة بدائرة الأراضي والأملاك (LD)، ومؤسسة التنظيم العقاري (RERA).

1. غير راض إطلاقاً 2. راض قليلاً 3. راض 4. راض كثيراً 5. راض تماماً 6. لا جواب / لا يعلم

RERA (مؤسسة التنظيم العقاري)						LD (دائرة الأملاك والأراضي)						العوامل المتعلقة بهذه البنية		
6	5	4	3	2	1	6	5	4	3	2	1	الأداء العام	6-4	1
6	5	4	3	2	1	6	5	4	3	2	1	الاستقلال عن التدخلات السياسية	6-4	2
6	5	4	3	2	1	6	5	4	3	2	1	الكفاءات التقنية والفنية	6-4	3
6	5	4	3	2	1	6	5	4	3	2	1	سلطة الانفاذ والتطبيق	6-4	4
6	5	4	3	2	1	6	5	4	3	2	1	الموارد البشرية والمالية	6-4	5

7-4 على سلم من 1 إلى 5، حيث 1 = فعالية متدنية جداً و 5 = فعالية عالية جداً، يرجى تقييم فعالية العوامل المدرجة في الجدول أدناه في تحفيز وتشجيع الاستثمار العقاري. ويرجى تدوين هذا التقييم لكل عامل من العوامل على حدة قبل الانتقال إلى العامل التالي (أي ملء الجدول بشكل أفقي).

العوامل المتعلقة بالقوانين والسياسات العقارية	فعالية متدنية جداً	فعالية متدنية	فعالية متوسطة	فعالية عالية	فعالية عالية جداً	لا جواب / لا يعلم
1. وضوح وشفافية الإجراءات	1	2	3	4	5	6
2. تعدد الإجراءات	1	2	3	4	5	6
3. المهلة القانونية التي تستغرقها الإجراءات	1	2	3	4	5	6
4. اختزال وتبسيط الوثائق المطلوبة	1	2	3	4	5	6
5. خيار تسريع إنجاز المعاملات (مدفوع)	1	2	3	4	5	6
6. مكننة السجل التجاري	1	2	3	4	5	6
7. توحيد السجلات العقارية والأبنية	1	2	3	4	5	6
8. تبسيط اجراءات دفع الرسوم والضرائب (الشبكة الالكترونية)	1	2	3	4	5	6
9. الحيازة العقارية الخاصة بالأجانب	1	2	3	4	5	6

6	5	4	3	2	1	10. آليات تسوية المنازعات المختلفة
---	---	---	---	---	---	------------------------------------

8-4 على سلم من 1 الى 5، حيث 1= غير راض اطلاقاً و 5= راض تماماً، يرجى تقييم درجة رضاكم عن لعوامل المدرجة في الجدول أدناه. يرجى تدوين هذا التقييم لكل عامل من العوامل على حدة قبل الانتقال إلى العامل التالي (أي ملء الجدول بشكل افقي).

العوامل المتعلقة بالقوانين والسياسات العقارية	غير راض اطلاقاً	راض قليلاً	راض	راض كثيراً	راض تماماً	لا جواب/ لا يعلم
1. وضوح وشفافية الإجراءات	1	2	3	4	5	6
2. تعدد الإجراءات	1	2	3	4	5	6
3. المهلة القانونية التي تستغرقها الإجراءات	1	2	3	4	5	6
4. اختزال وتبسيط الوثائق المطلوبة	1	2	3	4	5	6
5. خيار تسريع انجاز المعاملات (مدفوع)	1	2	3	4	5	6
6. مكنتة السجل التجاري	1	2	3	4	5	6
7. توحيد السجلات العقارية والأبنية	1	2	3	4	5	6
8. تبسيط اجراءات دفع الرسوم والضرائب (الشبكة الالكترونية)	1	2	3	4	5	6
9. الحيابة العقارية الخاصة بالأجانب	1	2	3	4	5	6
10. آليات تسوية المنازعات المختلفة	1	2	3	4	5	6

9-4 كان للآزمة الاقتصادية العالمية تداعيات سلبية على معظم القطاعات الوطنية الاقتصادية إلى جانب بعض العوامل التي تدفع باتجاه تفاقم الآزمة، وبعض العوامل الأخرى التي تعمل على التخفيف من آثارها. على سلم من 1 الى 5، حيث 1= غير مهم اطلاقاً و 5= مهم للغاية، يرجى تحديد درجة أهمية كل من العوامل الواردة في الجدول أدناه لجهة التخفيف من أثر الآزمة المالية على القطاع العقاري. ويرجى تدوين هذه الدرجة لكل عامل من العوامل على حدة قبل الانتقال إلى العامل التالي (أي ملء الجدول بشكل افقي).

العوامل المخففة للآزمة	غير مهم اطلاقاً	قليل الأهمية	متوسط الأهمية	مهم جداً	مهم للغاية	لا جواب/ لا يعلم
1. شروط الترخيص للوسطاء العقاريين	1	2	3	4	5	6
2. انتظام وشفافية الحسابات المالية (إتباع معايير المحاسبة الدولية)	1	2	3	4	5	6
3. مراجعة دورية للحسابات المالية	1	2	3	4	5	6
4. قوانين تمنع عمليات الشراء على الخرائط (off-plan)	1	2	3	4	5	6
5. زيادة معدلات الضريبة على قيمة رأس المال الزائدة عند إعادة بيع وحدة حديثة البناء في غضون سنة من تاريخ شرائها	1	2	3	4	5	6
6. نظام إلزامية الائتمان القانوني (ESCROW)	1	2	3	4	5	6
7. التأمين الإلزامي لحماية المستثمرين	1	2	3	4	5	6
8. إلغاء الضريبة على قيمة رأس المال الزائدة عند إعادة تقييم الأصول	1	2	3	4	5	6

10-4 على سلم من 1 الى 5، حيث 1= غير راض اطلاقاً و 5= راض تماماً، يرجى تقييم درجة الرضى عن كل من العوامل الواردة في الجدول أدناه. ويرجى تدوين هذه الدرجة لكل عامل من العوامل على حدة قبل الانتقال إلى العامل التالي (أي ملء الجدول بشكل افقي).

العوامل المخففة للآزمة	غير راض اطلاقاً	راض قليلاً	راض	راض كثيراً	راض تماماً	لا جواب/ لا يعلم
1. شروط الترخيص للوسطاء العقاريين	1	2	3	4	5	6
2. انتظام وشفافية الحسابات المالية (إتباع معايير المحاسبة الدولية)	1	2	3	4	5	6
3. مراجعة دورية للحسابات المالية	1	2	3	4	5	6
4. قوانين تمنع عمليات الشراء على الخرائط (off-plan)	1	2	3	4	5	6
5. زيادة معدلات الضريبة على قيمة رأس المال الزائدة عند إعادة بيع وحدة حديثة البناء في غضون سنة من تاريخ شرائها	1	2	3	4	5	6
6. نظام إلزامية الائتمان القانوني (ESCROW)	1	2	3	4	5	6
7. التأمين الإلزامي لحماية المستثمرين	1	2	3	4	5	6
8. إلغاء الضريبة على قيمة رأس المال الزائدة عند إعادة تقييم الأصول	1	2	3	4	5	6

11-4 على سلم من 1 الى 5، حيث 1= غير راض اطلاقاً و 5= راض تماماً، الرجاء تقييم درجة الرضى لديكم عن العوامل المذكورة أدناه والمتعلقة بمركز دبي للتحكيم الدولي (DIAC) ومركز التحكيم في مؤسسة تأمين الودائع الفدرالية (FDIC)

1. غير راض اطلاقاً 2. راض قليلاً 3. راض 4. راض كثيراً 5. راض تماماً 6. لا جواب/لا يعلم

العوامل المتعلقة بالبنية المذكورة أعلاه	مركز دبي للتحكيم الدولي DIAC	مركز التحكيم في مؤسسة تأمين الودائع الفدرالية FDIC
1-11-4 الأداء العام		
2-11-4 الاستقلال عن التدخلات السياسية		
3-11-4 الكفاءة التقنية والفنية		
4-11-4 سلطة الإنفاذ والتطبيق		
5-11-4 الموارد البشرية والمالية		
6-11-4 التنسيق مع غرفة التجارة الدولية		
7-11-4 التنسيق مع مراكز التحكيم الإقليمية		

12-4 انطلاقاً من واقع المحاكم في بلدكم وواقع لجنة الإجراءات التابعة لها، إلى أي مدى يمكنكم الربط بين هذه المؤسسات والمواصفات المدرجة أدناه لجهة حل المنازعات العقارية؟

1. اطلاقاً 2. نادراً 3. أحياناً 4. في أكثر الأحيان 5. دائماً 6. لا جواب أو لا يعلم

المواصفات	المحاكم	لجنة الإجراءات
1-12-4 العدل والحياد		
2-12-4 النزاهة والإبتعاد عن الفساد		
3-12-4 سرعة إجراءات التقاضي		
4-12-4 مستوى نفقات مقبول Affordable		
5-12-4 التتاعم والثبات		
6-12-4 القدرة على تطبيق الأحكام الصادرة		
7-12-4 الكفاءة والتخصص		

القسم الخامس : ملاحظات عامة

الرجاء تخصيص هذا القسم لتدوين أية ملاحظات أو تعليقات أو اقتراحات يدلي بها المستطلع خلال إجراء المقابلة. وفي حال كانت الملاحظة على علاقة بسؤال محدد، الرجاء الإشارة إلى رقم السؤال.
