

كتيب الأنظمة العقارية

فريق أبحاث إسناد
الإصدار الأول

الفهرس:

3.....	المقدمة
4.....	أولاً: أنظمة الملكية وإثبات الحقوق العينية وتنظيم استعمال العقار
8.....	ثانياً: أنظمة التمويل والضمانات والاستثمارات
11.....	ثالثاً: أنظمة السوق العقارية (الوساطة - الإعلانات - الاستشارات - المنصات)
13	رابعاً: البيع على الخارطة والمساهمات العقارية
16	خامساً: أنظمة الرسوم والضرائب العقارية
16	سادساً: أنظمة المزادات والتنظيمات ذات الصلة
18	سابعاً: أنظمة عقارات الدولة، أو تصرفاتها العقارية

المقدمة

يأتي إعداد هذا الكتيب بهدف جمع أبرز الأنظمة والتنظيمات واللوائح ذات الصلة بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية في مصنف واحد يسهل الرجوع إليه، وذلك بما يدعم الباحثين والمهتمين والمستثمرين في الإحاطة بالإطار النظامي الحاكم للقطاع.

وقد روعي في إعداد هذا الكتيب تقديم تعريف موجز ونبذة مختصرة عن كل نظام أو لائحة، بحيث تشكل هذه المعلومات خارطة تنظيمية شاملة تمكّن القارئ من فهم البناء التشريعي والتنظيمي للعقار بالمملكة، وتساهم في تعزيز المعرفة بالمنظومة النظامية المرتبطة به.

كما أن الوصول إلى مواد الأنظمة واللوائح يكون عبر المواقع الحكومية المختصة، وفي مقدمتها:

1. موقع هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، بوصفه الجهة المعنية بنشر الأنظمة والتشريعات الصادرة في المملكة.
2. المركز الوطني للوثائق والمحفوظات، باعتباره المرجع الرئيس لحفظ الوثائق والنصوص الرسمية وتوثيقها.

وتجدر الإشارة إلى أن المعلومات الواردة في هذا الكتيب هي لأغراض معرفية وإرشادية، ولا تُعد بديلاً عن الرجوع للنصوص الرسمية المعتمدة في مواقعها الحكومية .

أولاً: أنظمة الملكية وإثبات الحقوق العينية وتنظيم استعمال العقار

تشمل التشريعات المنظمة للملكية وفرز الوحدات وإدارتها وقواعد التسجيل العيني والحقوق العينية:

1. نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها ولائحته التنفيذية

الأداة النظامية	الرابط
مرسوم ملكي رقم (م/85) وتاريخ 2/7/1441هـ	https://2u.pw/dmJH84
قرار وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (168)	https://2u.pw/m5uqoy

نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها هو الإطار النظامي الذي ينظم إنشاء الوحدات العقارية المفردة وملكيته والتصرف فيها وإدارة الأجزاء المشتركة والعقارات المشتركة والمجمعات العقارية. يهدف النظام إلى تعزيز الحوكمة والشفافية في ملكية الشقق والمنازل والمحللات ضمن العقارات المشتركة، وضبط العلاقة بين الملاك من خلال جمعية الملاك ونظامها الأساسي، وتحديد حقوقهم والتزاماتهم. كما ينظم إجراءات الفرز وإعادة الفرز، والإفصاح عند البيع، وإدارة وصيانة العقار المشترك وفق معايير محددة، ويمنح الهيئة العامة للعقار صلاحيات الإشراف والتنظيم.

2. نظام التسجيل العيني للعقار

الأداة النظامية	الرابط
مرسوم ملكي رقم (م/91) وتاريخ 19/9/1443هـ	https://2u.pw/Nc8DpN

نظام التسجيل العيني للعقار هو الإطار النظامي الذي يُنشئ سجلاً عقارياً ذا حجية مطلقة في الإثبات، تُدوّن فيه أوصاف العقار وحقوقه والتزاماته وجميع التصرفات اللاحقة عليه، بحيث لا تنتج آثارها إلا بالتسجيل. يعتمد النظام على مبدأ "العقار أساس لقيد الحق" ويهدف إلى رفع موثوقية الملكيات العقارية ومنع الازدواجية والمنازعات عبر ربط المعلومات المساحية والجيومكانية بالسجل.

3. لائحة قسمة الأموال المشتركة

الأداة النظامية	الرابط
قرار وزير العدل رقم (1610)	https://2u.pw/AzfH4Q

تنظم لائحة قسمة الأموال المشتركة إجراءات قسمة المال المملوك على الشيوع بين عدة شركاء، سواء كانت القسمة بالتراضي أو بطريق القضاء. وتحدد اختصاص الدائرة القضائية في نظر الدعوى، واستمرارها رغم وجود منازعات أو غياب بعض الشركاء، مع تنظيم دور المصفي وواجباته في الجرد، والحفظ، والتصرف، وسداد الديون. كما تبين أحكام قسمة الإيجار والتراضي، وبيع ما لا يقبل القسمة، وآليات حماية حقوق القُصّر والغائبين. وتهدف اللائحة إلى تحقيق عدالة التوزيع، وحماية المال المشترك، وضبط إجراءات التصفية والقسمة وفق أحكام الشريعة والأنظمة.

4. مواد ذات الصلة من نظام المعاملات المدنية

الأداة النظامية	الرابط
مرسوم ملكي رقم (م/191) وتاريخ 29/11/1444هـ	https://2u.pw/A99iVN

تضمن نظام المعاملات المدنية تنظيمًا للحقوق العينية والتي منها حق الملكية، وحق الانتفاع، وحق الاستعمال وحق السكنى وحق الوقف وحق الارتفاق، كما تضمن الأحكام المتصلة بالبيع والتأجير وفسخ العقود وبطلانها، وغيرها مما يعد مرتبطًا بالعقار.

5. نظام تملك غير السعوديين للعقار

الأداة النظامية	الرابط
مرسوم ملكي رقم م / 49 بتاريخ 13 / 8 / 1433	https://2u.pw/N2eWw9

يُتيح النظام لغير السعوديين - أفرادًا وكيانات - تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية في المملكة ضمن نطاقات جغرافية وأنواع محددة يقرّها مجلس الوزراء، مع استثناءات خاصة لمكة المكرمة والمدينة المنورة. وينظم تملك المقيمين لعقار سكني واحد خارج النطاقات المعتمدة، ويجيز للشركات المدرجة والصناديق تملك العقار وفق ضوابط السوق المالية. كما يفرض النظام قيودًا تنظيمية وتسجيلية، ورسمًا على تصرف غير السعودي بالحقوق العينية، إضافة إلى عقوبات على المخالفات وتقديم المعلومات غير الصحيحة. ويهدف إلى ضبط التملك، ورفع الشفافية، وتحقيق التوازن بين جذب الاستثمار وحماية السيادة العقارية.

6. نظام توزيع الأراضي البور

الأداة النظامية	الرابط
مرسوم ملكي رقم م/26 بتاريخ 6 / 7 / 1388	https://2u.pw/9qHKUO

يهدف النظام إلى تمكين استصلاح الأراضي البور غير المملوكة وتحويلها إلى أراضٍ منتجة زراعيًا أو حيوانيًا، من خلال توزيعها على مستثمرين مؤهلين وفق ضوابط محددة. ويشترط أن تكون الأرض ذات جدوى اقتصادية وخارج نطاق العمران، وأن يسبق توزيعها إعلان رسمي والتحقق من خلوها من حقوق الغير. ويمنح النظام للمستفيد حق اختصاص يتحول إلى تملك إذا أثبت الجدية في استثمار ما لا يقل عن 25% من المساحة خلال مدة محددة. كما يجيز سحب الاختصاص عند الإخلال بمتطلبات الاستثمار، مع حفظ حق التعويض عما أنجز من أعمال تحسين.

7. نظام التوثيق ولائحته التنفيذية (من حيث توثيق الصكوك والرهن والعقود)

الأداة النظامية	الرابط
مرسوم ملكي رقم (م/164) وتاريخ 19/11/1441هـ	https://2u.pw/N2eWw9
قرار وزير العدل رقم (1948)	https://2u.pw/EGVtLS

ينظم النظام إجراءات التوثيق وإثبات الحقوق أمام كتاب العدل والمرخص لهم، مع تحديد اختصاصاتهم وشروط التعيين والترخيص، وضوابط مزاوله المهنة، بما يشمل التوثيق العقاري، العقود، الوكالات، والرهن، وعقود النكاح. ويشمل النظام واجباتهم، والمحظورات، وحماية الوثائق وحجيتها، وإجراءات الرقابة والتفتيش والعقوبات التأديبية. كما ينظم النظام رخصة الموثق والمأذون، والرسوم المقررة لأعمال التوثيق، مع تمكين القطاع الخاص من أداء بعض الخدمات بموجب قرار من الوزير. ويحدد النظام الإجراءات الإلكترونية للتوثيق وحفظ أوعية التوثيق، وضمان حماية حقوق ذوي الشأن.

8. نظام التصرف في العقارات البلدية

الأداة النظامية	الرابط
مرسوم ملكي رقم م/64 بتاريخ 15 / 11 / 1392	https://2u.pw/tmRI1o
مرسوم ملكي رقم م/64 بتاريخ 15 / 11 / 1392	https://2u.pw/qO1aVy

ينظم هذا النظام أسس التصرف في أموال البلديات من حيث التفرقة بين الأموال العامة غير القابلة للتصرف، والأموال الخاصة التي يجوز للبلديات التعامل بها وفق ضوابط محددة. ويجيز النظام للبلديات بيع أو تأجير أو الترخيص بالانتفاع بأموالها الخاصة، مع مراعاة الأحكام التنظيمية. كما يحدد أن التصرف يتم وفق لائحة تصدر بقرار من رئيس مجلس الوزراء، وبناء على قرارات المجالس البلدية أو وزير الداخلية عند عدم وجودها. ويضع النظام قيوداً دقيقة على الأشخاص الذين يجوز التصرف لهم، حمايةً للنزاهة ومنعاً لتعارض المصالح.

ثانياً: أنظمة التمويل والضمانات والاستثمارات

تغطي الرهن، التمويل، والضمانات ذات الصلة بالنشاط العقاري:

1. نظام التمويل العقاري

الأداة النظامية	الرابط
مرسوم ملكي رقم م / 50 بتاريخ 13 / 8 / 1433	https://2u.pw/TDBkaT

ينظم النظام نشاط التمويل العقاري في المملكة من خلال ترخيص البنوك وشركات التمويل وإعادة التمويل العقاري، ووضع معايير وإجراءات تضمن عدالة التعاملات وحماية المستفيد. ويعزز النظام الشفافية بنشر بيانات السوق وإلزام المستفيد بسجل ائتماني، وتمكين الممول من الحصول على معلومات الملكية العقارية. كما يتيح تغطية مخاطر التمويل بالتأمين، ويوفر دعماً وضمانات من صندوق التنمية العقارية لمستحقي الدعم. ويتولى القضاء المختص الفصل في المنازعات، فيما تُعفى إجراءات نقل الرهن في السوق الثانوية من رسوم التسجيل.

2. نظام الرهن العقاري

الأداة النظامية	الرابط
مرسوم ملكي رقم م / 49 بتاريخ 13 / 8 / 1433	https://2u.pw/N2eWw9

ينظم النظام إجراءات تسجيل الرهن العقاري وكسب المرتهن حقاً عينياً على العقار المرهون، بما يكفل أولوية استيفاء الدين من ثمنه. ويحدد شروط الرهن وصحة تسجيله، وحقوق وواجبات الراهن والمرتهن، بما في ذلك المحافظة على العقار والتصرفات عليه. كما ينظم النظام الرهن على العقارات المشتركة أو المسجلة وغير المسجلة، وإجراءات التنفيذ والنزع الجبري وبيع العقار عند تعثر المدين. ويضمن النظام حماية حقوق الغير والحائزين، وتنظيم تنازل الرهن وانقضائه عند سداد الدين أو اتحاد الذمة أو هلاك العقار. وتختص المحكمة المختصة بالفصل في النزاعات الناشئة عن تطبيق النظام.

3. لوائح هيئة السوق المالية للصناديق العقارية:

أ. لائحة صناديق الاستثمار العقاري فيما يتعلق بالصناديق العامة المتداولة REITS وغير المتداولة:

الأداة النظامية	الرابط
لائحة صناديق الاستثمار فيما يتعلق بالصناديق العقارية الخاصة الصادر عن قرار مجلس هيئة سوق المال رقم ١٩٣-٢٠٠٦ وتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧هـ	https://2u.pw/f4xaxJ

تنظم اللائحة في أبوابها من الأول إلى الرابع الإطار الشامل لصناديق الاستثمار العقاري، بدءًا من الأحكام العامة التي تحدد أهداف الصناديق وتعريف المصطلحات والالتزام بالأنظمة، مرورًا بمتطلبات الترخيص اللازمة لطرح الصناديق وإجراءات دراسة الطلبات من قبل هيئة السوق المالية. كما توضح اللائحة تنظيم عمل الصناديق من حيث الهيكل الإداري، ومسؤوليات مدير الصندوق ومجلس إدارته، ومتطلبات الحفظ والإفصاح وإعداد التقارير. أما الباب الرابع فيتناول صناديق الاستثمار العقاري المتداولة، موضحًا معايير الطرح والإفصاح وإمكان شراء الصندوق لوحداته وفق ضوابط خاصة. وتشترك هذه الأبواب في تعزيز حماية المستثمر وتنظيم تشغيل الصناديق بكفاءة وشفافية.

ب. لائحة صناديق الاستثمار فيما يتعلق بالصناديق العقارية الخاصة

الأداة النظامية	الرابط
لائحة صناديق الاستثمار فيما يتعلق بالصناديق العقارية الخاصة الصادر عن قرار مجلس هيئة سوق المال رقم ١٩٣-٢٠٠٦ وتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧هـ	https://2u.pw/f4xaxJ

يختص الباب الخامس بتنظيم صناديق الاستثمار العقاري التي تتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، حيث يضع أحكامًا عامة تحدد طبيعة هذا النوع من الصناديق وخصائصه النظامية. ويوضح الباب مسؤوليات أمين الحفظ في إدارة الأصول وحمايتها، وآلية تعيينه واستبداله وفق متطلبات الهيئة. كما يبين أحكام مجلس إدارة المنشأة وصلاحياته في الإشراف على عمليات الصندوق وضمان التزامه بالأنظمة. ويهدف هذا الباب إلى تعزيز الحوكمة والشفافية في الصناديق ذات الهياكل الخاصة، وضمان حماية حقوق مالكي الوحدات وإدارة الأصول بكفاءة.

ج. تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية

الأداة النظامية	الرابط
تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادر عن قرار مجلس هيئة سوق المال رقم ٢٠٢٤-٦-٣ و تاريخ ١٤٤٥/٧/٥ هـ	https://2u.pw/2skFoj

تنظم هذه التعليمات آلية تسجيل وطرح شهادات المساهمات العقارية في المملكة، محددة الإطار النظامي الذي يضمن التزام الطرح بأحكام نظام المساهمات العقارية ونظام السوق المالية. وتشمل الأحكام شروط وإجراءات الطرح الخاص والعام، ومتطلبات تقديم الطلبات والمستندات للهيئة، وآليات مراجعتها واعتمادها. كما تحدد التعليمات التزامات مؤسسة السوق المالية خلال الطرح وبعده، بما في ذلك إعداد سجل المساهمين، والإفصاح، وإدارة البيانات والدفاتر. وتهدف هذه التعليمات إلى تعزيز الشفافية وحماية المستثمرين وتنظيم عمليات جمع الأموال بالمساهمات العقارية.

4. لائحة استثمار الأراضي المخصصة للأندية الرياضية:

الأداة النظامية	الرابط
لائحة استثمار الأراضي المخصصة للأندية الرياضية	https://2u.pw/PVwodA

هذه اللائحة تنظم استثمار الأراضي والمرافق العائدة للأندية الرياضية، وتضع أحكامًا موحدة لطرح المشاريع عبر لجان استثمار داخلية وتحت إشراف الوزارة، وتحدد آليات الإعلان عن الفرص واستلام المظاريف وفحص العروض ومعايير الترسية والترجيح. كما تضبط شروط التعاقد والضمانات البنكية ونماذج العقود ومدد الاستثمار وإدارة المواقع، وتشمل ضوابط للصيانة والتشغيل واستغلال المواقع ومعالجة المخالفات وفسخ العقود عند الإخلال، وتهدف إلى رفع كفاءة الاستثمارات وتحقيق العائد المالي وضمان الشفافية وحماية حقوق الوزارة والنادي.

ثالثاً: أنظمة السوق العقارية (الوساطة - الإعلانات - الاستشارات - المنصات)

تنظيم السوق وممارسي الأنشطة العقارية والوساطة والإعلانات والمنصات:

1. نظام الوساطة العقارية ولائحته التنفيذية

الأداة النظامية	الرابط
مرسوم ملكي رقم (م/130) وتاريخ 30/11/1443هـ	https://2u.pw/mlq1PJ
قرار مجلس إدارة الهيئة (132/ق) وتاريخ 1444/6/24هـ	https://2u.pw/5hphnVcW

ينظم النظام الوساطة العقارية والخدمات العقارية، ويحدد شروط الترخيص لممارسة النشاط، وضوابط العقود والعمولات والعربونات، بما يضمن حقوق الأطراف. ويلزم الوسطاء بالشفافية، وحفظ المعلومات، والالتزام بالممارسات المهنية، مع تسجيل العقود إلكترونياً وتسليم الضمانات للهيئة. وتشمل مهام الهيئة وضع النماذج، والمعايير، وضبط المخالفات، والرقابة على الوسطاء. كما يحدد النظام مخالفات الترخيص، ويضع عقوبات متنوعة تشمل الغرامة، والتعليق، والإلغاء، مع إمكانية التظلم لدى الجهات القضائية المختصة.

2. ضوابط الإعلانات العقارية

الأداة النظامية	الرابط
قرار إدارة مجلس هيئة العقار رقم (٣/١٤/م/٢١) و تاريخ ١٤٤٢/١٠/١٢هـ	https://2u.pw/9b2MZP

ضوابط الإعلانات العقارية تهدف إلى تنظيم نشر الإعلانات العقارية والتأكد من دقتها وشفافيتها، بما يشمل ذكر بيانات العقار والمُعلن بوضوح، وحظر التضليل أو المحتوى المخالف للأنظمة والتعليمات، تشمل الضوابط الالتزام بالصدق، الإفصاح عن معلومات العقار، وحماية حقوق الأطراف، مع استثناء الإعلانات الحكومية والبيع أو التأجير على الخارطة، وتخضع المخالفات للرقابة من الهيئة وإحالتها للجهات المختصة.

3. معايير ترخيص المنصات العقارية الإلكترونية وتصنيفها.

الأداة النظامية	الرابط
قرار مجلس إدارة هيئة العقار (٢١/٤/١٤٤٢ م) تاريخ ١٤٤٢/١٠/١٢ هـ	https://2u.pw/QAzZFQ

تحدد هذه المعايير شروط ترخيص المنصات العقارية الإلكترونية، وإلزامها بالالتزام بضوابط الإعلان العقاري، وحماية حقوق المعلنين والمستفيدين، وضمان دقة البيانات المنشورة. كما توضح آليات استقبال الشكاوى، معالجتها، وإزالة الإعلانات المخالفة، إضافةً إلى تصنيف وتقييم المنصات. تُنظم العقوبات والإجراءات في حال المخالفات، ويُعمل بالمعايير بعد نشرها في الجريدة الرسمية.

4. اللائحة التنظيمية للاستشارات والتحليلات العقارية

الأداة النظامية	الرابط
قرار إدارة مجلس الهيئة العامة للعقار رقم (١٩١٢) و تاريخ ١٤٤٥/٠٥/١٩ هـ	https://2u.pw/FSMZKq

تحدد هذه اللائحة المصطلحات الأساسية للخدمات العقارية الاستشارية والتحليلية، وشروط الترخيص للأفراد والمنشآت، بما في ذلك المؤهلات والخبرة المطلوبة. كما توضح الالتزامات والمحظورات على المرخص لهم لضمان النزاهة ودقة المعلومات وحماية المستفيدين، وآليات تقديم الاستشارات والبيانات الواجب تضمينها. وتشمل أحكام التصحيح عند المخالفات، ومسؤولية المرخص لهم، وتسجيل بياناتهم في سجل الهيئة الإلكتروني.

رابعاً: البيع على الخارطة والمساهمات العقارية

تشمل جميع الأنظمة والضوابط الخاصة بمشروعات التطوير وضمانات المساهمين والمشتريين:

1. المساهمات العقارية

أ. نظام المساهمات العقارية:

الأداة النظامية	الرابط
مرسوم ملكي رقم (م/203) وتاريخ 28/12/1444هـ	https://2u.pw/H6P7BE
قرار مجلس إدارة هيئة العامة العقار	https://2u.pw/Pagql

ينظم نظام المساهمات العقارية نشاط تطوير العقارات المشترك بين عدة أشخاص، ويحدد حقوق المساهمين وواجباتهم، وشروط الترخيص للمطورين والمرخص لهم، وإجراءات إدارة المساهمة العقارية بواسطة مدير ومحاسب قانوني واستشاري هندسي، مع تحديد أسس جمع الأموال وحساب الضمان، وإصدار شهادات الحصص، وعقد اجتماعات الجمعية واتخاذ قراراتها. كما يوضح آليات بيع أصول المساهمة، وشروط انتهاء المساهمة، والرقابة على المخالفات والعقوبات المقررة، مع إمكانية التظلم أمام الجهات القضائية.

ب. ضوابط حساب الضمان للمساهمات العقارية

الأداة النظامية	الرابط
قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (ق/م/إ/٢٠٢٤/٢/٥/ت) وتاريخ ١٨/٧/١٤٤٥هـ	https://2u.pw/dNFQNX

تحدد هذه الضوابط إطار تنظيم حساب الضمان في مشاريع المساهمات العقارية، موضحة تعريفات الأطراف والجهات ذات الصلة مثل الهيئة، المرخص له، أمين الحساب، المحاسب القانوني، والاستشاري الهندسي. تهدف الضوابط إلى ضمان إدارة أموال المساهمة العقارية وفق أحكام نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية، مع فتح حساب رئيس وحسابات فرعية لأغراض محددة، وتقييد الصرف على الأغراض المخصصة فقط. كما تحدد الضوابط إجراءات الصرف والمصادقة اللازمة، وتحظر استخدام الأموال في غير أغراض المساهمة أو الحجز عليها إلا بأمر قضائي. وأخيراً، تشترط الضوابط عدم إغلاق حساب الضمان إلا بعد انتهاء المساهمة وموافقة الهيئة.

ج. ضوابط تأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية (1445هـ)

الأداة النظامية	الرابط
قرار رقم (ق/م/إ/و/ع/٢٠٢٤/٢) وتاريخ ١٤٤٥/٨/٢٥هـ	https://2u.pw/42D3We

تحدد هذه الضوابط معايير تأهيل المطورين العقاريين وفق القدرات المالية والفنية والمؤسسية والموارد البشرية. وتشمل القدرة المالية على قوائم مالية معتمدة، وسجل ائتماني سليم، وشهادات الزكاة والتسجيل. أما القدرات الفنية فتقاس بخبرة المطور في المشاريع السابقة، وشهادات التأهيل والتصنيف، وعقود ومنهجية تنفيذ المشاريع. في حين تغطي القدرات المؤسسية تنظيم الهيكل الإداري، لائحة العمل والسلامة، نطاق السعودة، وعدد المهندسين والبرامج التدريبية. ويحدد النظام درجات التأهيل المطلوبة حسب حجم المساهمة العقارية لضمان الكفاءة والموثوقية في تطوير المشاريع.

د. جدول تصنيف مخالفات وعقوبات نظام المساهمات العقارية:

الأداة النظامية	الرابط
قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (٢٤/م/٢٨/٣) وتاريخ ١٤٤٦/٣/٢٦هـ	https://2u.pw/xglZ05
قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بالتمير رقم (ق/م/إ/و/ع/٢٠٢٤/٧) وتاريخ ١٤٤٥/١٠/٢٠هـ	https://2u.pw/ndasn

يستعرض هذا الجدول تصنيف مخالفات نظام المساهمات العقارية والعقوبات المرتبطة بها، بهدف تعزيز الحوكمة والشفافية في قطاع المساهمات. ويوضح الجدول المخالفات المحتملة على مختلف الجهات ذات العلاقة، مثل المرخص لهم ومديري المساهمات والاستشاريين والمحاسبين القانونيين. كما يبين الغرامات والإجراءات التصحيحية وفق حجم المساهمة (صغيرة، متوسطة، كبيرة). ويضمن هذا التصنيف رفع مستوى الالتزام وضبط المخاطر بما يحمي حقوق المساهمين ويحسن كفاءة السوق.

2. البيع والتأجير على الخارطة

أ. نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية

الرابطة	الأداة النظامية
https://2u.pw/8yr4Xf	قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (ق/م/٢٤/٨/١/ت) وتاريخ ١٤٤٥/١٠/٢٠ هـ
https://2u.pw/oco6ZOp	مرسوم ملكي رقم (م/٤٤) وتاريخ ١٤٤٥/٣/١٠ هـ
https://2u.pw/BFwY5	قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (ق/م/٢٤/٨/٥/١/ت) و تاريخ ١٤٤٥/١٠/٢٠ هـ

ينظم نظام بيع وتأجير المشروعات العقارية على الخارطة تطوير العقارات وبيعها أو تأجيرها قبل تنفيذ المشروع، ويحدد شروط ترخيص المطورين الرئيسيين والفرعيين، وإجراءات الحصول على الترخيص، وفتح حساب ضمان للمبالغ المدفوعة من المشترين أو المستأجرين، مع تحديد أوجه الصرف ومراقبتها من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري. كما يوضح مسؤوليات المطورين والمحاسبين والمستشارين، وإجراءات الرقابة على المخالفات والعقوبات، وآليات حماية المشترين والمستأجرين، وحقوقهم في الاطلاع على سجلات المشروع، بالإضافة إلى آليات التظلم والإجراءات القضائية للمخالفات الجسيمة.

ب. الدليل الفني لمعالجة المشروعات العقارية المتأخرة والمتعثرة

الرابطة	الأداة النظامية
https://2u.pw/Q4TXyo	قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (٢٤/م/٢٨/١) وتاريخ ١٤٤٦/٣/٢٦ هـ
https://2u.pw/7RrcM	قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (٢٤/م/٢٨/١) وتاريخ ١٤٤٦/٣/٢٦ هـ

الدليل الفني للمشروعات العقارية على الخارطة يختص بالمشروعات المتأخرة والمتعثرة، ويهدف إلى تحديد أنواع التأخر والتعثر ودرجاتهما، وتقديم آليات وأساليب لمعالجتها. يشمل الدليل تقييم أداء المشاريع، متطلبات التقارير والمستندات من المطورين والمكاتب الاستشارية والمحاسبين القانونيين، وتطبيق أدوات تدخل متعددة لضمان استكمال المشاريع وحماية حقوق ذوي العلاقة، بما في ذلك إعادة الهيكلة المالية ومنح مدد إضافية. كما يوضح دور الجهات المتخصصة بالمعاينة وتصحيح مسار المشاريع المتعثرة.

خامساً: أنظمة الرسوم والضرائب العقارية

1. نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة ولائحته التنفيذية

الأداة النظامية	الرابط
مرسوم ملكي رقم (م/4) بتاريخ 12 / 2 / 1437	https://2u.pw/WkmpHr
قرار مجلس الوزراء رقم (379) بتاريخ 8 / 9 / 1437	https://2u.pw/Hgtpgk

نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة يهدف إلى زيادة المعروض من الأراضي والوحدات العقارية وحماية المنافسة العادلة في السوق العقارية. يفرض النظام رسوماً سنوية على الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة وفق ضوابط تحددها اللوائح التنفيذية. وتشمل اللوائح تحديد النطاق العمراني، وآليات تقدير قيمة الأراضي، وتوزيع نسب الرسوم حسب أولويات التطوير العمراني. كما تنظم الإجراءات المتعلقة بتبليغ المكلف، سداد الرسوم والغرامات، والاعتراض على القرارات، وضمان تطبيق النظام بعدالة ومنع التهرب. المسؤولية تقع على مالك الأرض أو من في حكمه، مع دور إشرافي للجنة وزارية ولجنة فنية في الوزارة

2. نظام ضريبة التصرفات العقارية

الأداة النظامية	الرابط
مرسوم ملكي رقم (م/84) وتاريخ 19/3/1446هـ	https://2u.pw/MdXVgH

نظام ضريبة التصرفات العقارية يفرض ضريبة بنسبة 5% على أي تصرف ناقل لملكية العقار أو منفعته في المملكة العربية السعودية، ويشمل جميع أنواع العقارات وحالات التصرف. تُحدد الضريبة بناءً على القيمة السوقية العادلة للعقار، وتُستحق عند تاريخ التصرف أو توثيقه. يعفى من الضريبة بعض التصرفات مثل الحصص الوراثية والهبات للجهات العامة والخيرية، وبعض التحويلات بين شركات وصناديق مملوكة لنفس الشخص. يتحمل المتصرف مسؤولية سداد الضريبة، مع تضامن المتصرف له في حالات محددة، وتملك الهيئة حق التحقق وإعادة الاحتساب خلال ثلاث سنوات. كما يضع النظام آليات للتظلم والاعتراض، ويحدد عقوبات وغرامات للتهرب الضريبي أو التأخير في السداد.

سادساً: أنظمة المزادات والتنظيمات ذات الصلة

1. اللائحة التنظيمية للمزادات العقارية (1444هـ)

الرابط	الأداة النظامية
https://2u.pw/eiskiO	قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (٢٣/م/٢٣/١) و تاريخ ١٤٤٤/١٢/١ هـ

تنظم اللائحة خدمة المزادات العقارية في المملكة وفق نظام الوساطة العقارية، وتشترط ترخيص المنشآت الإلكترونية وربطها بالمنصة الإلكترونية للهيئة وضمان سلامة العمليات ونشر بيانات المزادات. يلتزم المرخص له بالنزاهة، حفظ سجلات المزادات لمدة خمس سنوات، الحصول على الموافقات اللازمة، والإعلان عن المزاد قبل خمسة أيام على الأقل. تحتوي عقود الوساطة على معلومات المزاد الأساسية مثل طريقة إقامته، الحد الأدنى للترسية، ومبلغ الدخول. تدير عمليات المزايدة مدير المزاد، ويُقفل المزاد بعد انتهائه مع إعادة المبالغ المالية للمتنافسين غير الفائزين خلال ثلاثة أيام. تسري أحكام اللائحة على كافة المزادات العقارية بالمملكة، بما فيها القضائية، ما لم ينص النظام على خلاف ذلك.

سابعاً: أنظمة عقارات الدولة، أو تصرفاتها العقارية

1. نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار:

الرابط	الأداة النظامية
https://2u.pw/aZwsue	مرسوم ملكي رقم م/٥٦ تاريخ ١٤٤٧/٣/١٢

ينظم النظام إجراءات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وضوابط تعويض الملاك تعويضاً عادلاً وفق تقدير لجان مختصة، مع اشتراط اعتماد المشروع وغياب بدائل حكومية. ويحدد آليات التقدير، وإثبات الحقوق، والإخلاء، والصرف، وإعادة التقدير، واسترداد العقار إذا استغنت الجهة عنه. كما يعالج حالات وضع اليد المؤقت على العقار عند الضرورة، وآثارها ومدتها وتعويضاتها. ويقر حق التظلم أمام ديوان المظالم عن القرارات الصادرة. ويحسم النظام التعارض بإلغاء الأنظمة السابقة ذات الصلة.

2. نظام استئجار الدولة للعقارات:

الرابط	الأداة النظامية
https://2u.pw/v9pFJT	قرار مجلس الوزراء رقم (٧١٠) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٧ هـ
https://2u.pw/uWE8xn	الصادر بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (ق/٢٠٢٢/١٦/٢) وتاريخ ١٤٤٦/٦/٤ هـ

ينظم نظام استئجار الدولة للعقار آليات استئجار الجهات الحكومية للعقارات وفق احتياجاتها الفعلية، وتحت إشراف الهيئة العامة لعقارات الدولة لضمان الكفاءة والحوكمة. يضع النظام شروطاً دقيقة للعقار المستأجر، وإجراءات طلب الاستئجار، ودراسة الأسعار، وإعلان الرغبة عبر البوابة الإلكترونية. كما يحدد مدد العقود، وإجراءات إبرامها وإدارتها وتمديدتها وإنهاءها، وضوابط الإخلاء والتعويض عن الأضرار. ويتضمن أحكاماً للصيانة، وترميم عيوب الإنشاء، وتحديد المسؤوليات بين المؤجر والجهة الحكومية. ويؤكد على توحيد النماذج والعقود، والرقابة الدورية، والفصل القضائي أمام ديوان المظالم.

3. لائحة التصرف في عقارات الدولة

الأداة النظامية	الرابط
الصادر بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم ق/١٨/٢٠٢٣	https://2u.pw/doSNBf

اللائحة تحدد قواعد التصرف في عقارات الدولة داخل المملكة وخارجها، بما يشمل التأجير، الاستثمار، البيع، والتخصيص. تهدف إلى استغلال العقارات بأعلى كفاءة مالية وتنموية، مع ضمان الشفافية والمساواة بين المستثمرين. تشمل تنظيم إجراءات الطرح والترسية، وتحديد شروط العقود ونماذجها. كما توضح حقوق الهيئة والمستثمرين والتزاماتهم، وآليات الرقابة والتقييم. اللائحة تضمن حماية الملكية العامة وتحقيق المنافع العامة وتنمية الإيرادات.

4. ضوابط استئجار الجهات الحكومية للعقارات خارج المملكة العربية السعودية:

الأداة النظامية	الرابط
الصادر بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم ق/٢٥/٢٠٢٤	https://2u.pw/mOgnNH

تهدف الضوابط إلى تنظيم استئجار الجهات الحكومية للعقارات خارج المملكة وضبطه بالحاجة الفعلية، بعد التحقق من عدم توافر عقارات حكومية بديلة ووجود الاعتماد المالي اللازم. وتشترط الضوابط مراعاة اشتراطات فنية وأمنية وقانونية في العقار، وتُلزم بالحصول على عروض متعددة ودراساتها واعتمادها من الهيئة. كما تنظم إجراءات التعاقد، وإدارة العقد، ومدد الاستئجار وتجديده، والحالات التي يجوز فيها الاستئجار المباشر. وتحدد الضوابط قواعد الاستئجار المشترك بين الجهات الحكومية، ومتطلبات تضمين العقود بنود الصيانة والفسخ، إضافة إلى التزامات التقارير والمتابعة.

5. ضوابط تخصيص عقارات الدولة للقطاع غير الربحي:

الأداة النظامية	الرابط
الصادر بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم ق/٢٥/٢٠٢٤	https://2u.pw/mOgnNH

تهدف الضوابط إلى تنظيم تخصيص عقارات الدولة للقطاع غير الربحي وفق احتياج محقق وبما ينسجم مع ضوابط التخصيص العامة، وبعد التأكد من عدم وجود احتياج حكومي للعقار. وتحدد الضوابط شروط تخصيص المقرات للكيانات غير الربحية بمساحات محددة وإمكانية استغلال نسبة من العقار لتحقيق الاستدامة المالية. كما تنظم تخصيص العقارات للمشاريع التنموية غير الهادفة للربح المرتبطة بمتبرعين ودراسات جدوى معتمدة. وتبين الضوابط أحكام ملكية المباني المنشأة على العقار وعودتها للدولة عند الاسترداد، وآليات الرفع والتوصية والرقابة السنوية. كما تجيز تمكين الكيانات غير الربحية من استغلال أجزاء من عقارات الجهات الحكومية بضوابط محددة.

6. ضوابط تخصيص عقارات الدولة واستردادها:

الأداة النظامية	الرابط
الصادر بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم ق/٤٦/٢٠٢٤ وتاريخ ١٤٤٦/٢/١٠	https://2u.pw/p4IPPgbV
الصادر بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (ق/٢٢/٢٠٢٤) ١٤٤٦/١/٢ هـ	https://2u.pw/3HZ5y8

تنظم هذه الضوابط الإطار الشامل لعمليات تخصيص عقارات الدولة واستردادها، من خلال تحديد التعريفات الأساسية، والجهات المخولة بالتقدم بطلبات التخصيص وآليات التعامل معها عبر البوابة الإلكترونية المخصصة. وتضع الضوابط منهجية واضحة لتقدير احتياج الجهات الحكومية من العقارات، وشروط العقار المخصص، ومتطلبات التقييم الفني والمالي قبل التخصيص. كما تحدد إجراءات دراسة الطلبات من خلال اللجنة الدائمة، وإصدار قرارات التخصيص وشهادته، وحالات وطرق استرداد العقارات عند انتهاء الحاجة أو سوء الاستغلال. وتلزم الضوابط الجهات المخصصة لها بالحفاظ على العقار وتشغيله وفق المعايير الوطنية، وتقديم التقارير الدورية للهيئة، بما يضمن الاستخدام الأمثل لعقارات الدولة وتعزيز الحوكمة والشفافية.

7. ضوابط تملك الدولة للعقار

الأداة النظامية	الرابط
الصادر بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار ق/٣/١٦/٢٠٢٢ تاريخ ١٤٤٤/٦/٤ هـ	https://2u.pw/CkYGLI

تنظم هذه الضوابط الإطار الكامل لعمليات تملك الدولة للعقار من خلال تحديد التعريفات الأساسية ونطاق تطبيقها على طلبات التملك المقدمة من الجهات الحكومية. وتضع شروطًا دقيقة للتملك، تشمل التحقق من عدم توفر عقار حكومي بديل، وتناسب العقار مع احتياج الجهة، واستيفائه للمعايير الفنية وخلوه من العيوب والمخالفات. كما تحدد الضوابط صور التملك الممكنة، وإجراءات التقدم بالطلب عبر البوابة، ومتطلبات المستندات، وآليات الإعلان عن الطلبات وفق منافسة عامة، إضافة إلى تقييم العقارات من مقيمين معتمدين. وتوضح الضوابط تشكيل اللجان المختصة لفتح وفحص العروض، وإصدار القرارات النهائية، واستكمال إجراءات الشراء والعقود. وتهدف في مجملها إلى ضمان كفاءة التملك، ورفع مستوى الحوكمة، وتوحيد الإجراءات، وحماية المال العام عبر تنظيم دقيق وشفاف.

8. قواعد مراقبة عقارات الدولة وإزالة التعديات

الأداة النظامية	الرابط
قرار مجلس الوزراء رقم ٤٨٧ وتاريخ ١٤٤٢/٨/٢٤ هـ	https://2u.pw/wjcVla

قواعد مراقبة عقارات الدولة وإزالة التعديات تهدف إلى حماية العقارات الحكومية من أي استغلال أو تعدي غير قانوني. تشمل القواعد تعريف التعدي والمتعدي، وتحدد مهام اللجنة الرئيسية في كل منطقة لمراقبة العقارات وإزالة التعديات، والإشراف على التنفيذ، وإعداد التقارير. كما تلزم المتعدي بتحمل تكاليف الإزالة والتعويض عن الأضرار، مع التنسيق مع الجهات الحكومية لضمان تنفيذ القرارات. تطبيق القواعد يضمن المحافظة على ممتلكات الدولة وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها.



0114112551



Esnadlaw



Law_Esnad



www.esnad.sa