



مسودة مشروع نظام المساهمات
العقارية
1440/2019
(المسودة النهائية)

أحكام عامة



المادة الأولى:

يقصد بالعبارات والمصطلحات التالية -أيما وردت في هذا النظام- المعاني الموضحة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

النظام: نظام المساهمات العقارية.

نظام السوق المالية: نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 بتاريخ 2/6/1424 هـ .

نظام رسوم الأراضي البيضاء: نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/4 بتاريخ 12/02/1437 هـ

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الهيئة: الهيئة العامة للعقار.

المجلس: مجلس إدارة الهيئة.

الترخيص: ترخيص لطرح مساهمة عقارية يصدر من الهيئة.

المرخص له: الكيان الاعتباري الحاصل من الهيئة على ترخيص بطرح مساهمة عقارية وفق أحكام هذا النظام.

مدير المساهمة: الشخص المعين من قبل المرخص له لإدارة المساهمة.

أمين الحساب: الشركة المصرفية المرخص لها من جهة الاختصاص.

المحاسب القانوني: الشخص المرخص له بأعمال المحاسبة والمراجعة القانونية.



الاستشاري الهندسي: مكتب الإشراف الهندسي المرخص له بأعمال الاستشارات الهندسية.

المساهمة العقارية: وسيلة استثمار عقاري تتيح للمساهمين فيها بالمشاركة جماعياً في الاستثمار في مشروع تطوير عقاري بهدف الربح وتشمل كل المراحل ذات العلاقة من تاريخ الحصول على الترخيص وفتح المساهمة العقارية للاشتراك وتنفيذ المشروع وتسويقه وحتى تصفية المساهمة العقارية.

المشروع: أعمال تشييد الأبنية أو تطوير الأراضي في المساهمة العقارية.

حساب الضمان: الحساب المصرفي الخاص بالمساهمة العقارية والذي تودع فيه مبالغ اشتراكات المساهمين ويصرف منه لتنفيذ المساهمة العقارية.

الشروط الخاصة بالمساهمة العقارية: شروط وأحكام المساهمة العقارية.

شهادة مساهمة: مستند يثبت تملك المساهم لحصة في المساهمة العقارية ولا يعتبر هذا المستند من الأوراق المالية.

سجل المساهمين: قائمة تبين ملاك المساهمة العقارية وأي تغيير يحدث في ملكية الحصص في المساهمة العقارية.

المادة الثانية:



يهدف النظام إلى تنظيم نشاط المساهمات العقارية وحماية حقوق جميع أطراف المساهمة العقارية ورفع مستوى الشفافية والإفصاح في نشاط المساهمات العقارية.

المادة الثالثة:

لا يجوز طرح المساهمة العقارية أو الإعلان عنها أو التسويق أو جمع الأموال لها دون الحصول على ترخيص من الهيئة وفقاً لأحكام النظام.

المادة الرابعة:

تختص الهيئة بإصدار الترخيص وتحدد اللائحة شروط ومتطلبات وإجراءات إصدار الترخيص.

المادة الخامسة:

تختص الهيئة بإصدار الموافقات المبدئية لطرح المساهمات العقارية التي تأخذ شكل الصناديق العقارية ويتم تنظيمها وفقاً لنظام السوق المالية، وتحدد اللائحة شروط ومتطلبات إصدار الموافقة المبدئية، ويكون حدود تطبيق النظام ومسؤوليات الهيئة فيما يتعلق بهذا النوع من المساهمات العقارية بإصدار الموافقة المبدئية.

المادة السادسة:



تتولى الهيئة مسؤولية الرقابة والإشراف على المساهمات العقارية وتنفيذ أحكام النظام.

المادة السابعة:

للهيئة تصنيف المساهمات العقارية بحسب الحجم أو النوع أو الموقع ووضع الشروط والمتطلبات الملائمة بحسب تصنيف المساهمة العقارية.

المادة الثامنة:

للهيئة وضع شروط لتأهيل وتصنيف المطورين العقاريين لغرض طرح المساهمات العقارية.

المادة التاسعة:

تضع الهيئة أسس تحديد واستحقاق رسوم طرح المساهمة العقارية وإدارتها ونقل الحصص فيها وتصفيتها.

الترخيص

المادة العاشرة:

تحدد الهيئة المقابل المالي لإصدار الترخيص والخدمات المرتبطة بإدارة المساهمة.

المادة الحادية عشرة:

يجب أن يكون مقدم طلب الترخيص كياناً اعتبارياً وأن يكون مؤهلاً ومصنفاً لممارسة نشاط المساهمات العقارية من الهيئة.



المادة الثانية عشرة:

تتمثل أنواع المساهمات العقارية في الآتي:

(1) تملك أرض خام ثم تطويرها ثم بيعها.

(2) تملك أرض خام أو مطورة ثم بناء وحدات عقارية عليها ثم بيعها.

(3) تملك أرض خام أو مطورة ثم بناء وحدات عقارية عليها ثم تأجيرها لفترة محددة من الزمن ثم بيعها.

(4) أي نوع آخر تعتمده الهيئة .

المادة الثالثة عشرة:

يتم تحديد قيمة المساهمة العقارية والتي على أساسها يتم احتساب عدد الحصص ومقدارها من خلال التكلفة التقديرية وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الرابعة عشرة:

للهيئة اشتراط إضافة مبلغ احتياطي على قيمة المساهمة العقارية بما لا يتجاوز (15%) من التكلفة التقديرية للمساهمة العقارية، وذلك لمقابلة أي مصاريف إضافية غير متوقعة، وفي حال اشترطت الهيئة إضافة أي مبلغ احتياطي فإنه يكون جزء من قيمة المساهمة التي يتم على أساسها



احتساب عدد الحصص ومقدارها، وتبين اللائحة شروط وضوابط التصرف في المبلغ الاحتياطي.

المادة الخامسة عشرة:

في حال أن الترخيص للمساهمة العقارية تم على أرض تنطبق عليها رسوم الأراضي البيضاء وفقاً لنظام رسوم الأراضي البيضاء، فإنه لا بد من مراعاة التالي:

1. عدم وجود أي رسوم مستحقة وغير مسددة على الأرض محل المساهمة العقارية.

2. عدم تحميل المساهمين أو المساهمة العقارية أي رسوم مستحقة على الأرض محل المساهمة العقارية ما لم يتفق المساهمين غير ذلك.

الإشتراكات

المادة السادسة عشرة:



يتم طرح المساهمة العقارية والإعلان عنها وفقاً للاشتراطات والمتطلبات والضوابط التي تحددها اللائحة، كما تحدد اللائحة قواعد ومتطلبات إعداد الشروط الخاصة بالمساهمة العقارية.

المادة السابعة عشرة:

يحق للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين الاشتراك في المساهمات العقارية.

المادة الثامنة عشرة:

يتعين أن يتوافر في الشخص الطبيعي الراغب بالمشاركة في المساهمة العقارية الشروط الآتية:

1. أن يكون سعودي الجنسية أو من مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أو من المقيمين إقامة نظامية بالمملكة مع عدم الإخلال بنظام تملك العقار لغير السعوديين واستثماره.

2. ألا يكون تحت الحراسة القضائية أو معسراً أو مفلساً.

3. أي شرط آخر تنص عليه اللائحة.

المادة التاسعة عشرة:

تكون آلية استلام مبالغ الاشتراكات بالمساهمة العقارية من خلال الإيداع في حساب الضمان، ولا يعتد بأي مبالغ أياً كان مقدارها في



حال لم يتم تسليمها وفقاً للطريقة المحددة باللائحة وخلال المدة المحددة للاشتراك في الشروط الخاصة بالمساهمة العقارية.

المادة العشرون:

1. تحدد المدة الزمنية للاشتراك وفقاً لما تنص عليه الشروط الخاصة بالمساهمة العقارية.

2. يجوز تمديد المدة الزمنية للاشتراك المحددة في الشروط الخاصة بالمساهمة العقارية بناء على طلب من المرخص له وبعد موافقة الهيئة وبمراعاة الضوابط الآتية:

أ. ألا تتجاوز مدة التمديد عن المدة الأصلية المحددة للاشتراك.

ب. أن تكون الاشتراكات المودعة في حساب الضمان خلال المدة الأصلية للاشتراك لا تقل عن 70% من إجمالي قيمة حصص المساهمة العقارية أو النسبة التي تحددها اللائحة.

ج. أن يتم إشعار جميع المساهمين بقرار التمديد.

3. يترتب على انتهاء المدة الزمنية المخصصة للاشتراك في المساهمة العقارية دون اكتمال كامل قيمة المساهمة العقارية، إعادة كامل المبالغ المودعة في حساب الضمان إلى المودعين دون أي حسومات عليها.



المادة الحادية والعشرون:

1. يقسم رأس مال المساهمة العقارية إلى حصص متساوية القيمة والحقوق، وتكون مسؤوليات المساهمين في حدود ما يملكون من حصص في المساهمة.

2. يكون لكل مساهمة عقارية سجل مساهمين يدون فيه أسماء المساهمين وحصصهم والتصرفات التي تتم على الحصص.

المادة الثانية والعشرون:

لا يجوز الإقراض من رأس مال المساهمة العقارية، ولا الاقتراض بضمان أموال أو أصول المساهمة العقارية.

المادة الثالثة والعشرون:

يكون صافي أصول المساهمة العقارية من أصول ثابتة ونقدية أو حقوق لدى الغير مملوكاً للمالكي الحصص المسجلين في سجل المساهمين بشكل مشاع بنسبة الملكية الموضحة في سجل المساهمين، ولا يكون لدائني المرخص له أو مدير المساهمة أو المساهمين أي حق في أموال المساهمة العقارية أو أصولها باستثناء ما يملكونه من حصص في المساهمة العقارية.

المادة الرابعة والعشرون:



1. يجب أن لا تقل نسبة المرخص له في المساهمة العقارية عن النسبة التي تحددها اللائحة وأن يحتفظ لنفسه بملكية هذه النسبة حتى تصفية المساهمة العقارية.
2. يجوز لبقية المساهمين في المساهمة العقارية في أي وقت التصرف بحصصهم عبر نقل ملكيتها إلى مساهمين أو أشخاص آخرين وذلك عبر المنصة الالكترونية.
3. يسجل صك ملكية الأرض باسم مساهمي المساهمة العقارية، ويتم تحديد الملاك بشكل مفصل وفقاً لسجل المساهمين في المساهمة العقارية.
4. نقل الحصص لا يتطلب التعديل على صك ملكية العقار محل المساهمة العقارية، ويتم اثبات نقل الحصص في سجل المساهمين.
5. المرخص له يقوم مقام المساهمين فيما يتعلق ببيع الأرض وإفراغها تنفيذاً للمساهمة العقارية.
6. لا يجوز إيقاف صك عقار محل مساهمة عقارية مرخصة من أي جهة إلا في حالة دعوى يترتب عليها بطلان الصك.
7. تحدد اللائحة الأحكام اللازمة لتطبيق ما ورد في هذه المادة.

إدارة المساهمة العقارية



المادة الخامسة والعشرون:

يكون المرخص له هو المسؤول عن جميع ما يتعلق بالمساهمة العقارية تجاه المساهمين والهيئة وأي من الجهات الحكومية ذات العلاقة والغير، وفقاً لما ورد في النظام واللائحة.

المادة السادسة والعشرون:

على المرخص له الالتزام بما يلي:

1. الإشراف على أعمال مدير المساهمة العقارية.
2. الإفصاح لجميع المساهمين عن جميع المعلومات والمستجدات الجوهرية التي تطرأ بشأن المساهمة العقارية.
3. ممارسة جميع أعماله بمهارة وعناية وحرص.
4. التعاون مع الهيئة وجميع الجهات ذات العلاقة بالرقابة والإشراف.
5. الإفصاح عن أي تغييرات جوهرية في عملياته أو وضعه المالي أو هيكله التنظيمي أو ملكيته.
6. تقديم جميع المعلومات بشكل واضح وعادل وغير مضلل.
7. مراعاة مصالح المساهمين والتحقق من وضوح ما يقدم من معلومات للمساهمين الأفراد.
8. تمكين مدير المساهمة من القيام بواجباته والتزاماته.



9. عدم استلام أي مبالغ متعلقة بالمساهمة العقارية بشكل مباشر سواء بشكل نقدي أو بإيداع في حساب مصرفي خاص وتكون جميع الإيداعات في حساب الضمان فقط.
10. تمكين المساهمين من الاطلاع على الشروط الخاصة بالمساهمة العقارية.
11. الإفصاح عن أي تعارض في المصالح قد ينشأ في أي مرحلة من مراحل المساهمة العقارية.
12. أي ضوابط أو تعليمات تصدرها الهيئة تتعلق بالمساهمات العقارية.
13. أي التزامات أخرى تنص عليها اللائحة التنفيذية.

المادة السابعة والعشرون:

ينشأ حساب ضمان باسم كل مساهمة عقارية، بموجب اتفاق كتابي بين المرخص له وأمين الحساب، لتنظيم الأمور المالية للمساهمة العقارية، وإيداع مبالغ الاشتراكات المقدمة من المساهمين وعوائد المساهمة العقارية والصرف منه لتنفيذ المساهمة العقارية لأحكام النظام واللائحة.

المادة الثامنة والعشرون:

يجب تعيين محاسب قانوني واستشاري هندسي لكل مساهمة عقارية، وتبين اللائحة شروط ومتطلبات ومسؤوليات ومهام وآلية عمل كل من



المحاسب القانوني والاستشاري الهندسي فيما يتعلق بالمساهمات
العقارية.

المادة التاسعة والعشرون:

دون إخلال بأحكام النظام، تدار المساهمة العقارية من قبل مدير
المساهمة والذي يتم تعيينه من قبل المرخص له، وتحدد اللائحة
اشتراطات ومتطلبات مدير المساهمة بالإضافة إلى صلاحياته ومهامه
ومسؤولياته.

المادة الثلاثون:

تحدد اللائحة التقارير الدورية التي يجب تقديمها للمساهمين وللهيئة بما
في ذلك التقارير الفنية والمالية وأي تقارير إضافية.

المادة الحادية والثلاثون:

لا يجوز للمرخص له أو لمدير المساهمة اتخاذ أي قرار أو إجراء إذا كان
هناك تعارض مصالح قائم أو محتمل في هذا القرار أو الاجراء، وتحدد
اللائحة طريقة التعامل مع حالات تعارض المصالح.

المادة الثانية والثلاثون:

لا يحق للمرخص له تغيير مدير المساهمة إلا بعد الحصول على موافقة
الهيئة.



المادة الثالثة والثلاثون:

في حال عجز مدير المساهمة عن القيام بمهامه أو إساءته لاستخدام صلاحياته أو أخل بتنفيذ التزاماته يحق للهيئة الزام المرخص له بتغيير مدير المساهمة ولها تسمية مدير مساهمة لتعيينه من قبل المرخص له ولا يخل ذلك بأي عقوبة قد تفرض على مدير المساهمة بسبب إساءته لاستخدام صلاحياته أو اخلاله بتنفيذ التزاماته.

جمعية المساهمين

المادة الرابعة والثلاثون:

يكون للمساهمة العقارية جمعية تتشكل من جميع المساهمين المسجلين في سجل المساهمة العقارية وتشمل مسؤوليات واختصاصات جمعية المساهمين ما يلي:

1. أي تعديل جوهري على التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية.
2. تغيير الأهداف المرحلية أو النهائية للمساهمة العقارية.
3. الموافقة على البيع المباشر لكامل المساهمة العقارية خلال فترة تنفيذ المساهمة العقارية.
4. اتخاذ القرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه المرخص له أو مدير المساهمة.



5. أي مسؤوليات أخرى تنص عليها اللائحة.

المادة الخامسة والثلاثون:

يجوز عقد اجتماعات جمعية المساهمين والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة، وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

المادة السادسة والثلاثون:

لا يكون اجتماع جمعية المساهمين صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس مال المساهمة العقارية، وتصدر قرارات جمعية المساهمين بالأغلبية المطلقة للحصص الممثلة في الاجتماع.

المادة السابعة والثلاثون:

تنعقد جمعية المساهمين بطلب من المرخص له أو مدير المساهمة أو عدد يمثل (10%) من رأس مال المساهمة العقارية أو بتوجيه من الهيئة.

المادة الثامنة والثلاثون:

يحق لجميع المساهمين حضور جمعية المساهمين.

المادة التاسعة والثلاثون:

تحدد اللائحة ضوابط وشروط وإجراءات انعقاد جمعيات المساهمين.

منصة المساهمات العقارية



المادة الأربعون:

تنشئ الهيئة منصة الكترونية لطرح المساهمات العقارية والاشتراك فيها وحفظ سجل المساهمين وإصدار شهادات المساهمة وإتاحة وسيلة لنقل ملكية الحصص قبل تصفية المساهمة العقارية وإصدار وتسهيل التواصل بين المساهمين ومدير المساهمة والمرخص له وتتيح إمكانية تصويت المساهمين على القرارات والاطلاع على التقارير.

المادة الحادية والأربعون:

للهيئة تحصيل مقابل مالي عن خدماتها عبر المنصة الالكترونية في طرح المساهمة العقارية والاشتراك فيها ونقل ملكية الحصص وتصفيتها.

تصفية المساهمة

المادة الثانية والأربعون:

لا يجوز بيع أصول المساهمة العقارية إلا بعد إجراء تقييم للأصول من ثلاثة مقيمين معتمدين وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الثالثة والأربعون:

يعد باطلاً أي تصرف ينطوي على إخلال بما ورد في المادة (الثانية والأربعين) من النظام.

المادة الرابعة والأربعون:



تكون طرق بيع أصول المساهمة العقارية بأحد الطرق التالية:

1. البيع بمزاد علني.
2. البيع المباشر لكامل أصول المساهمة العقارية.
3. البيع المباشر لجزء من أصول المساهمة العقارية.
4. أي طريقة أخرى تقرها الهيئة.

المادة الخامسة والأربعون:

يتم بيع أصول المساهمة وتصفياتها وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة.

المادة السادسة والأربعون:

يجب أن تودع جميع العوائد المتعلقة بالمساهمة العقارية مباشرة في حساب الضمان.

المادة السابعة والأربعون:

يتم توزيع عوائد المساهمة وما تبقى من وفورات مالية عند انتهاء المساهمة بحسب حصة كل مساهم ووفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة.

المخالفات والعقوبات



المادة الثامنة والأربعون:

يتولى ضبط ما يقع من مخالفات لأحكام النظام واللائحة ، موظفون من الهيئة ومن أي جهات أخرى ترى الهيئة الاستعانة بموظفيها، ويصدر بتسميتهم كمسؤولي ضبط قرار من (المجلس) بعد موافقة جهاتهم، ولمسؤولي الضبط دخول المواقع والمشاريع المتعلقة بالأنشطة المشمولة بالنظام بما فيها مقر المرخص له، وعليهم ضبط المخالفات والتحفظ على المستندات والوثائق والأدلة المتعلقة بها وفقاً لإجراءات الضبط الصادرة عن (الهيئة)، ولهم عند الاقتضاء الاستعانة برجال الشرطة.

المادة التاسعة والأربعون:

في حال مخالفة المرخص له أو مدير المساهمة لأحكام النظام أو اللائحة يجوز للهيئة فرض العقوبات التالية:

1. الإنذار.
2. منع المرخص له أو مدير المساهمة أو كلاهما من القيام بأي أعمال مرتبطة بالمساهمات العقارية مستقبلاً على أن يتم تحديد مدة المنع في قرار العقوبة.
3. فرض غرامة مالية لا تتجاوز مبلغ مقداره (200,000) مائتي ألف ريال.

المادة الخمسون:



يصدر (المجلس) جدولاً يتضمن تصنيفاً للمخالفات والعقوبات المقررة لها بناءً على المادة (التاسعة والأربعين).

المادة الحادية والخمسون:

يجوز لمن صدر ضده قرار بالعقوبة وفقاً للمادة (التاسعة والأربعين) من النظام التظلم منه أمام (المجلس) خلال ستين يوماً من تاريخ العلم بالقرار وفي حال رفض التظلم أو مرور ستون يوماً من تاريخ تقديم التظلم جاز لصاحب الشأن التظلم من القرار أمام الجهات القضائية المختصة خلال ستين يوماً من تاريخ العلم بالقرار الصادر بالرفض أو انقضاء الستين يوماً المذكورة دون البت في التظلم، وإلا عد نهائياً غير قابل للطعن.

المادة الثانية والخمسون:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بالسجن مدة لا تزيد عن (ثلاثة سنوات) وبغرامة لا تزيد على (1,000,000) مليون ريال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل شخص يخالف حكم المادة (الثالثة) من النظام.

المادة الثالثة والخمسون:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بالسجن مدة لا تزيد عن (سنتين) وبغرامة لا تزيد على (1,000,000) مليون ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل شخص يتعمد استعمال الصلاحيات الممنوحة له بموجب النظام واللائحة على نحو يضر بمصالح



المساهمين في المساهمة العقارية أو يستعملها لتحقيق أغراض شخصية أو محاباة لشخص آخر.

المادة الرابعة والخمسون:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بالسجن مدة لا تزيد عن (سنة) وبغرامة لا تزيد على (500,000) خمسمائة ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مرخص له أو مدير مساهمة يتسلم مبالغ الاشتراك بالمساهمة العقارية بشكل مخالف للنظام أو اللائحة.

أحكام ختامية

المادة الخامسة والخمسون:

تنظر المحكمة المختصة في جميع الدعاوى والمنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام النظام.

المادة السادسة والخمسون:

تختص النيابة العامة بالتحقيق ورفع الدعوى العامة في المخالفات المشار إليها في المواد (الثانية والخمسين)، و(الثالثة والخمسين)، و(الرابعة والخمسين) من النظام.

المادة السابعة والخمسون:

يصدر (المجلس) اللائحة خلال مائة وثمانين يوماً من صدور النظام وتنشر في الجريدة الرسمية.



المادة: الثامنة والخمسون:

ينشر النظام في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد مائة وثمانين يوماً من تاريخ نشره.

مسودة