نسخة محدثة بتاريخ ١٤٤٦/٢/١هـ



قضاء

الجمعية العلمية القضائية السعودية

# نظام المساهمات العقارية

## والائحة التنفيذية

مع الفهارس


اعتنى به

عبد الملك بن صالح بن حمّاد الحمّاد

القاضي بالمحكمة التجارية بالرياض

عبد الرحمن بن إبراهيم بن سليمان السعوي

المستشار القانوني بوزارة العدل

# مقدمة الجمعية

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، محمد بن عبد الله وعلى آله وصحبه، وبعد:

فتهدف الجمعية العلمية القضائية السعودية (قضاء) دوماً إلى المشاركة الفاعلة في الجهود المبذولة لتطوير القضاء وما يتصل به من الجوانب العلمية والعملية، وتقديم البحوث والدراسات التي تُجلِّي تميُّز القضاء الإسلامي وأصوله وقواعده وتطبيقاته، وإبراز جوانب العدالة فيه، والإجابة عما يثار حوله من شبهات، وتسعى إلى التنسيق بين المتخصصين -من القضاة والمحامين والباحثين في الشؤون العلمية القضائية-، ومد الجسور بينهم وبين الجهات العلمية والإعلامية ونحوها.

وتشرُف الجمعية -ضمن سلسلة الأنظمة التي تعمل على إخراجها- أن تصافح أياديكم الكريمة بهذه النسخة المميزة من نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية مع الفهارس، وترجو أن تكون مساندة للجميع من خلال الاستفادة منها وما تحويه من مزايا عديدة؛ كالارتباطات -في النسخة الإلكترونية- بين المواد المترابطة عبر الضغط عليها والانتقال بينها بكل سهولة، إضافةً إلى كون هذه النسخة ستُحَدَّث باستمرار -إن شاء الله-، وستكون مواكِبَةً لأي تحديث يطرأ على هذا النظام[1].

ولا يفوتنا بهذه المناسبة شكر من اعتنى بهذا الملف وفهرسته وتقديمه إلى الجمعية لإخراجه ونشره؛ وهما صاحبا الفضيلة/ عبد الملك بن صالح بن حماد الحماد - القاضي بالمحكمة التجارية بالرياض، وعبد الرحمن بن إبراهيم بن سليمان السعوي -المستشار القانوني بوزارة العدل -وفقهما الله-.

والجمعية ترحب بالتعاون مع جميع الجهات والأفراد المتخصصين الراغبين بتقديم الدراسات والمشاريع القضائية والنظامية، وتستعد لذلك بكافة الخدمات والإمكانيات المتميزة -بإذن الله وتيسيره-.

مَرْكَزُ قَضَاءٍ لِلْبُحُوثِ وَالدِّرَاسَاتِ
m@qadha.org.sa

(١) يمكنكم تحميل النسخة الإلكترونية لهذا النظام من خلال المسح الضوئي للرمز الواقع في الصفحة التالية.

(رابط تحميل النسخة الإلكترونية لهذا النظام)

# مقدمة المعتنيين

إن صدور نظام المساهمات العقارية يعتبر نقلة تشريعية نوعية في مجال تنظيم المساهمات العقارية في بلادنا، حيث جاء النظام مبيناً لأحكام وإجراءات المساهمات العقارية بشكل منفرد وبعناية فائقة، وذلك يعود لأهميتها في المملكة وتأثيرها المباشر على القطاع العقاري، وحرصاً على حوكمة المساهمات ورفع مستوى الشفافية فيها؛ بما يُمكِّن الأشخاص من المساهمة في تطوير القطاع العقاري بشكل منظم ومستدام وفقاً لما جاء في النظام ولائحته التنفيذية.

ومن هذا المنطلق فإننا نضع بين يديك نسخة من نظام المساهمات العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٢٠٣) وتاريخ ٢٨/ ١٢/ ١٤٤٤هـ مدمجاً مع ما يناسبه من لائحته التنفيذية في موضع واحد تيسيراً على قارئ النظام واللائحة، كما تضمنت هذه النسخة ضوابط حساب الضمان للمساهمات العقارية، والضوابط المنظمة لتأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية، بالإضافة إلى تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة من هيئة السوق المالية، وملخصاً لأبرز ما جاء في النظام ولائحته التنفيذية والضوابط والتعليمات الملحقة بهما.

وقد جرى في هذه النسخة الربط بروابط إلكترونية بين المواد المتعلقة ببعضها من النظام واللائحة، مع روابط راجعة جُعلت لها الرموز: ن: النظام، ل: اللائحة.

وبعدُ، فهذا جهد المقل، فما كان من صواب فمن الله وما كان من خطأ فمن أنفسنا والشيطان، والله نسأل أن يبارك في هذا العمل، كما نشكر الجمعية العلمية القضائية السعودية (قضاء) على جهودهم المتواصلة والفريدة في إثراء البيئة العدلية والقضائية.

عَبْد ٱلْمَلِكِ بْن صَالِح بْن حَمَّاد ٱلْحَمَّاد
عَبْد ٱلرَّحْمَٰن بْن إِبْرَاهِيم بْن سُلَيْمَانَ ٱلسَّعَوِيّ

**نسعد بملاحظاتكم واقتراحاتكم:**
ab.alsaawi@gmail.com

# فهرس المحتويات


مقدمة الجمعية ..... ٥

مقدمة المعتنيين ..... ٧

سجل الإصدار والتعديلات للنظام ولوائحه ..... ٨

أداة إصدار نظام المساهمات العقارية ..... ٩

أداة إصدار اللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية ..... ١١

نبذة تاريخية عن تنظيم المساهمات العقارية ..... ١٢

**نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية ..... ١٥**

**الفصل الأول: تعريفات وأحكام عامة ..... ١٦**

المادة (١) [التعريفات] ..... ١٦

المادة (٢) [أهداف النظام] ..... ١٧

المادة (٣) [اختصاصات الهيئة العامة للعقار] ..... ١٧

المادة (٤) [اشتراط ترخيص المساهمة العقارية] ..... ١٩

**الفصل الثاني: الترخيص والاشتراكات ..... ٢٢**

المادة (٥) [وجوب كون المرخص له مؤهلاً من الهيئة] ..... ٢٢

المادة (٦) [تحديد رأس مال المساهمة العقارية] ..... ٢٢

المادة (٧) [جواز اشتراط الهيئة مبلغ احتياطي لرأس مال المساهمة العقارية] ..... ٢٢

المادة (٨) [ حق المساهم في تحديد نوع الاشتراك] ..... ٢٣

المادة (٩) [تقسيم رأس المال، وتنظيم سجل المساهمين] ..... ٢٤

المادة (١٠) [ الإقراض والاقتراض من رأس مال المساهمة العقارية] ..... ٢٤

المادة (١١) [أحكام صافي أصول المساهمة العقارية] ..... ٢٥

المادة (١٢) [مقدار نسبة المرخص له في المساهمة، وعدم جواز تصرفه فيها بخلاف بقية المساهمين] ..... ٢٥

**الفصل الثالث: إدارة المساهمة العقارية ..... ٢٦**

المادة (١٣) [مسؤولية واختصاص المرخص له] ..... ٢٦

المادة (١٤) [إشراف المرخص له على أعمال مدير المساهمة العقارية] ..... ٢٧
المادة (١٥) [فتح المرخص له حساب ضمان بنكي باسم المساهم العقارية] ..... ٢٧
المادة (١٦) [إصدار هيئة السوق المالية شهادات المساهمة] ..... ٢٧
المادة (١٧) [اكتساب المساهمة العقارية صفة الشخصية الاعتبارية] ..... ٢٨
المادة (١٨) [ شروط تعيين محاسب قانوني واستشاري هندسي واختصاصاتهما ] .... ٢٨
المادة (١٩) [مدير المساهمة العقارية وشروطه واختصاصاته] ..... ٢٩
المادة (٢٠) [عزل مدير المساهمة العقارية] ..... ٣٠
المادة (٢١) [تعارض المصالح] ..... ٣١
**الفصل الرابع: جمعية المساهمين ..... ٣٢**
المادة (٢٢) [تشكيل جمعية المساهمين واختصاصاتها] ..... ٣٢
المادة (٢٣) [انعقاد جمعية المساهمين] ..... ٣٢
المادة (٢٤) [رئاسة اجتماعات جمعية المساهمين ومن له حق حضورها] ..... ٣٣
المادة (٢٥) [النصاب اللازم لاجتماعات جمعية المساهمين] ..... ٣٣
المادة (٢٦) [جواز انعقاد اجتماعات جمعية المساهمين بوسائل التقنية الحديثة] ..... ٣٣
**الفصل الخامس: إنهاء المساهمة العقارية ..... ٣٥**
المادة (٢٧) [عدم جواز بيع أصول المساهمة العقارية إلا بعد التقييم المعتمد] ..... ٣٥
المادة (٢٨) [طرق بيع أصول المساهمة العقارية] ..... ٣٦
المادة (٢٩) [بقاء الصفة الاعتبارية للمساهمة العقارية وحالات انقضائها] ..... ٣٦
المادة (٣٠) [وجوب إيداع العوائد المالية للمساهمة العقارية في حساب الضمان] ... ٣٦
**الفصل السادس: المخالفات والعقوبات ..... ٣٨**
المادة (٣١) [إجراءات ضبط المخالفات] ..... ٣٨
المادة (٣٢) [العقوبات المترتبة على من يخالف أحكام النظام أو اللائحة] ..... ٣٩
المادة (٣٣) [لجنة النظر في المخالفات واختصاصاتها] ..... ٣٩
المادة (٣٤) [التظلم من قرارات لجنة النظر في المخالفات] ..... ٤٠
المادة (٣٥) [عقوبة طرح المساهمة دون ترخيص، أو اتخاذ قرار مع وجود تعارض للمصالح، أو بيع الأصول قبل التقييم المعتمد، أو عدم إيداع العوائد المالية في حساب الضمان، وإحالتها للجهة المختصة] ..... ٤٠

**الفصل السابع: أحكام ختامية ..... ٤١**

المادة (٣٦) [اختصاص هيئة السوق المالية بتنظيم جمع أموال المساهمة العقارية] ... ٤١

المادة (٣٧) [إصدار لائحة النظام] ..... ٤١

المادة (٣٨) [نشر النظام] ..... ٤١

**ضوابط حساب الضمان للمساهمات العقارية ..... ٤٤**

**الضوابط المنظمة لتأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية ..... ٥٠**

**تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية والملاحق التابعة لها ..... ٥٩**

**تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية ..... ٦٠**

الملحق (١) محتويات إشعار الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية ..... ٦٩

الملحق (٢) إقرار مؤسسة السوق المالية ..... ٧١

الملحق (٣) إقرار المرخص له ..... ٧٣

الملحق (٤) البيان الواجب تضمينه في مستندات الطرح الخاص ..... ٧٥

الملحق (٥) محتويات نشرة إصدار شهادات المساهمة العقارية ..... ٧٦

الملحق (٦) إقرار مؤسسة السوق المالية ..... ٨٠

الملحق (٧) إقرار المرخص له ..... ٨٢

**الملامح العامة لنظام المساهمات العقارية ..... ٨٦**

**المصادر والمراجع ..... ٩٦**

**فهرس المحتويات ..... ٩٧**

ISBN 978-603-8461-13-6

