



الْمَجْلِسُ الْعَلَمِيُّ الْقَضَائِيُّ لِلشَّيْخِ مُحَمَّدٍ سَيِّدِ

نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

مع ربطه باللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

وإضافة القرارات الصادرة تنفيذاً لها

ملحقاً به:

١. النظام قبل تعديله، مع ربطه بلائحته التنفيذية الملغاة، وإضافة القرارات الصادرة تنفيذاً لها
٢. جميع الأحكام القضائية المنشورة الصادرة عن محاكم ديوان المظالم المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء، مع (٢٣) قاعدة مستخلصة منها
٣. مقارنة تفصيلية لأحكام النظام ولوائحه، قبل تعديله وبعده مع الفهارس الموضوعية

اعْتَنَى بِهِ

الْمُحَامِي / مُعَاذُ بْنُ مُحَمَّدٍ الْيَحْيَى

الْشَّيْخ / عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنِ تَرْكِيٍّ ابْنِ سَيْفٍ

الْقَاضِي بِمَحَاكِمِ دِيَوَانِ الْمَظَالِمِ

إِشْرَافُ

مَرْكَزُ قَضَاءِ اللَّبْحُوثِ وَالْدَّرَاسَاتِ



لاستفادة أفضل من الميزات التفاعلية في هذا الملف وفهارسه
يمكن تحميل برنامج أدوبي ريدر

Adobe Reader



من الروابط التالية



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 تُجَلِّي تميّز 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.

وتشرف الجمعية - ضمن سلسلة الأنظمة التي تعمل على إخراجها - أن تصافح أياديكم الكريمة بهذه النسخة المميزة من **نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة مع ربطه باللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء وإضافة القرارات الصادرة تنفيذاً لهما**، وترجو أن تكون مساندة للجميع من خلال الاستفادة منها وما تحويه من مزايا عديدة؛ كالارتباطات بين المواد المترابطة عبر الضغط عليها والانتقال بينها بكل سهولة، إضافةً إلى كون هذه النسخة ستُحدَّث باستمرار - إن شاء الله -، وستكون مواكبةً لأي تحديث يطرأ على هذا النظام.

ولا يفوتنا بهذه المناسبة شكر من اعتنى بهذا الملف وفهرسته وتقديمه إلى الجمعية لإخراجه ونشره؛ وهما **المحامي / معاذ بن محمد اليحيى، والشيخ / عبدالعزيز بن تركي ابن سيف - القاضي بمحاكم ديوان المظالم**، وفقهما الله.

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

مركز قضاء للبحوث والدراسات

m@qadha.org.sa



الجمعية العلمية القضائية السعودية
مركز قضاء للبحوث والدراسات



qadha.org.sa/ar/books



m@qadha.org.sa



966538999887



@qdha



/qadha_ksa



/qadha.ksa



مقدمة المعتنين

الحمد لله الملك المعبود، ذي العطاء والمن والجود، والصلاة والسلام على سيدنا محمد، ذي الخلق الحميد، والرأي الرشيد، أمّا بعد:

فقد صدر المرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٢ / ٢ / ١٤٣٧ هـ بالموافقة على نظام رسوم الأراضي البيضاء بغية تحقيق مستهدفات رؤية المملكة (٢٠٣٠) لتنظيم القطاع العقاري، وقد نص النظام على أهدافه المتمثلة في زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب، وتوفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة، وحماية المنافسة العادلة، ومكافحة الممارسات الاحتكارية. وعُمل بالنظام قريباً من (تسع) سنين تخللها تعديل بعض مواد لائحته التنفيذية مع بقاء مواد النظام دون تعديل.

ثم في ليلة عيد الفطر المبارك من عام ١٤٤٦ هـ - وبعد صدور الموافقة الكريمة - وجّه صاحب السمو الملكي ولي العهد رئيس مجلس الوزراء - حفظه الله - باتخاذ عدد من الإجراءات في القطاع العقاري، منها اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة لإصدار التعديلات المقترحة على نظام رسوم الأراضي البيضاء بصورة عاجلة في مدة لا تتجاوز (٦٠) يوماً بما يكفل تعزيز المعروض العقاري، ثم صدر المرسوم الملكي رقم (م/٢٤٤) وتاريخ ٧ / ١١ / ١٤٤٦ هـ المتضمن الموافقة على تعديل اسم النظام ليكون (نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة) وتعديل أكثر مواده، مع تفويض معالي وزير البلديات والإسكان بإصدار لائحتين تنفيذيتين، (الأولى) لرسوم الأراضي البيضاء، و(الثانية) لرسوم العقارات الشاغرة، وقد تضمن البند (ثانياً) من المرسوم الملكي رقم (م/٢٤٤) - المشار إليه - أن نفاذ التعديل على النظام يكون بعد نشره في الجريدة الرسمية^(١)، مع مراعاة أن الأحكام المرتبطة برسوم الأراضي البيضاء ورسوم العقارات الشاغرة يُعمل بها من تاريخ نفاذ لائحتهما.

(١) نشر في جريدة أم القرى في عددها ذي الرقم (٥٠٨٦) بتاريخ ١٤ / ١١ / ١٤٤٦ هـ، الموافق ١٢ / ٥ / ٢٠٢٥ م.

وقد بدأ العمل بالأحكام المعدلة المرتبطة برسوم الأراضي البيضاء بعد نشر اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء بتاريخ ٢٨ / ٢ / ١٤٤٧ هـ^(١)، ولم يبدأ العمل بالأحكام المرتبطة برسوم العقارات الشاغرة - حتى تاريخ نشر هذا الإصدار - لعدم صدور لائحته التنفيذية^(٢).

ونظراً لكثرة التعديلات، واختلاف ترتيب مواد اللائحة عن مواد النظام، ووجود قرارات وإعلانات لم تتضمنها اللائحة وهي مما يهم المكلف، ولأن النظام ولائحته لم يُجْردَ ما خُدمَ وافية؛ فقد لمس المعنيان حاجة لتقريب أحكام النظام للمكلفين والمستغلين به؛ لذلك فقد روعي في هذا الإصدار الآتي:

١. استمداد نصوص النظام واللوائح من وثائقها الرسمية، مع تحديث الإصدار دورياً إلى آخر ما استجد، ووضع سجل - حتى تاريخ نشر الإصدار - يتضمن رقم المرسوم الملكي وتاريخه بشأن إصدار النظام وتعديله، وكذلك رقم القرار وتاريخه بشأن إصدار اللائحة وتعديلها وإلغائها، وقد رُتبت المراسيم الملكية والقرارات - في هذا السجل - وفق ترتيب المواد الصادرة بشأنها.

٢. ربط نصوص النظام - بعد تعديل اسمه وأكثر مواده بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٢٤٤) المشار إليه - بما يلائمها من مواد اللائحة، مع الإشارة في هامش المادة النظامية غير المعدلة إلى عدم تعديلها، مع إفراد الإعلانات والقرارات الصادرة تنفيذاً للنظام بالذكر بعد نهاية إيراد مواده. وكانت منهجية ربط نصوص النظام باللائحة وفق الآتي:

- إن أحالت مادة نظامية إلى مادة لائحية أضفنا النص المحال إليه تحت المحيل، وإن تعددت الإحالات أضفنا النص عند أولها وأشرنا إليه فيما بقي.

- إن لم توجد إحالة مباشرة - وهو الأغلب - أضفنا نص المادة اللائحية عند ملائمتها من النظام، أو عند أولى ملائمتها، مع الإشارة إليها فيما بقي.

(١) نُشرت في جريدة أم القرى في عددها ذي الرقم (٥١٠٢) بتاريخ ٢٨ / ٢ / ١٤٤٧ هـ، الموافق ٢٢ / ٨ / ٢٠٢٥ م.

(٢) ستصدر اللائحة - إن شاء الله - خلال سنة من نشر تعديلات النظام؛ حيث جاء في البند (ثانياً/ ٢) من المرسوم الملكي رقم (م/ ٢٤٤) وتاريخ ٧ / ١١ / ١٤٤٦ هـ ما نصه: «الأحكام المرتبطة برسوم العقارات الشاغرة يعمل بها من تاريخ نفاذ اللائحة الخاصة بها، على أن تصدر هذه اللائحة خلال (سنة) من تاريخ نشر التعديلات المتعلقة بالنظام في الجريدة الرسمية».

وقد طبقنا هذا المنهج على مواد اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء، على أن تضاف -وفق هذا المنهج- مواد اللائحة التنفيذية لرسوم العقارات الشاغرة بعد صدورها -إن شاء الله-.

٣. نظراً لسريان نصوص النظام قبل تعديله على بعض الوقائع -سواءً مما تُنظر الآن أو إذا أُصدر القرار بأثر رجعي-؛ فقد رأى المعتبران إلحاق الإصدار بنصوص النظام قبل تعديله، مع ربط مواده بما يلائمها من مواد اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء (الملغاة) وفق المنهجية المشار إليها في الفقرة (٢) من هذه المقدمة، ويُشار في الهامش إلى تعديلات اللائحة الملغاة مع ذكر نصها قبل التعديل. وقد رأى المعتبران جعل ما ورد في هذه الفقرة ملحقاً بالنظام وليس في هامش كل مادة نظامية معدلة؛ لأن التعديل شمل اسم النظام وأكثر مواده، وشمل تفويض معالي وزير البلديات والإسكان بإصدار لائحتين تنفيذيتين جديدتين، والغاية من الإصدار هي الترتيب وتقريب فهم النظام ولائحته، وهذا لا يتأتى مع كثرة الهوامش وطولها وتداخل المواد.

٤. إضافة عناوين جانبية لجميع مواد النظام واللوائح؛ لتكشف موضوعها.

٥. وضع رموز تبين للقارئ ارتباط المادة -النظامية أو اللائحية- بغيرها، وذلك على النحو

الآتي:

- رمز (ن) يشير إلى نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة بعد تعديله بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٤٤) -المشار إليه-.

- رمز (ل ب) يشير إلى اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء، الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (١/١٠٧٣١٢١٠٧٣) -المشار إليه-.

- رمز (ل ش) يشير إلى اللائحة التنفيذية لرسوم العقارات الشاغرة، ولم تصدر حتى نشر هذا الإصدار.

- رمز (ن ق) يشير إلى النظام قبل تعديله.

- رمز (ل م) يشير إلى اللائحة التنفيذية للنظام (الملغاة)، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٧٩) وتاريخ ٨/٩/١٤٣٧ هـ.

٦. وضع ارتباطات تشعبية في النسخة الإلكترونية في كل صفحة للانتقال من نصوص المواد إلى الفهارس، والعكس، وكذلك من نصوص المواد التي تشير لغيرها إلى تلك المواد، والعكس، وكذلك من القاعدة القضائية إلى المادة المرتبطة بها، والعكس.

٧. إلحاق الإصدار بجميع الأحكام القضائية المنشورة الصادرة عن محاكم ديوان المظالم المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء، وقد اجتهدنا في استخلاص (ثلاث وعشرين) قاعدة منها، وقد أشرنا إلى المواد المرتبطة بها -وفق ما تقدم-.

٨. إلحاق الإصدار بمقارنة تفصيلية لأحكام النظام ولوائحه، قبل تعديله وبعده.

٩. إلحاق الإصدار بفهرسة موضوعية.

ونشير إلى أن هذا الإصدار لا يغني عن الرجوع إلى الوثائق الرسمية، وما ورد فيه اجتهدا مُعَرِّض إلى الخطأ والزلل، والمؤمل من القارئ إذا وقف على خطأ أن ينصح لأخويه ببيانه لهما، وله من الله عظيم الأجر، ومنا كثير الدعاء وجزيل الشكر.

ولا يفوتنا أن نسبغ خالص الشكر والثناء للجمعية العلمية القضائية السعودية (قضاء)، فهي السبّاقة لكل ما يشري المكتبة القضائية، وقد عمّ بإصداراتها النفع، وكثرت منها الإفادة. وبالله التوفيق، ومنه نلتمس الفضل والزيادة.

حُرِّرَ في سَرَر جمادى الأولى من عام ١٤٤٧ هـ

ونسعد بملاحظاتكم واقتراحاتكم على:

MuathAlyahya7@gmail.com

٠٥٧٥٧٧٢٢٢٢

Abdulaziz.Alsaif@hotmail.com

أدوات إصدار النظام واللوائح وتعديلاتها

المادة	الإجراء	الأداة ورقمها وتاريخها
أولاً: النظام:		
إصدار النظام		المرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٢ / ٢ / ١٤٣٧هـ
تعديل	النظام	المرسوم الملكي رقم (م/٢٤٤) وتاريخ ٧ / ١١ / ١٤٤٦هـ
	المادة (١)	
	المادة (٢)	
	المادة (٣)	
	المادة (٤)	
	المادة (٥)	
	المادة (٦)	
	المادة (٧)	
	المادة (٨)	
	المادة (٩)	
	المادة (١١)	
	المادة (١٢)	
	المادة (١٣)	
	المادة (١٤)	
ثانياً: اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء (الملغاة)		
إصدار اللائحة		قرار مجلس الوزراء رقم (٣٧٩) وتاريخ ٨ / ٩ / ١٤٣٧هـ
المادة (١)	تعديل	قرار مجلس الوزراء رقم (٥١١) وتاريخ ١ / ٩ / ١٤٤٢هـ
المادة (٢ / ٣)	تعديل	قرار مجلس الوزراء رقم (١٨١) وتاريخ ١ / ٣ / ١٤٤١هـ
المادة (٣ / ٣)	تعديل	قرار مجلس الوزراء رقم (١٨١) وتاريخ ١ / ٣ / ١٤٤١هـ
المادة (١ / ٦)	تعديل	قرار مجلس الوزراء رقم (٥١١) وتاريخ ١ / ٩ / ١٤٤٢هـ

المادة	الإجراء	الأداة ورقمها وتاريخها
المادة (٢ / ٦)	تعديل	قرار مجلس الوزراء رقم (٥١١) وتاريخ ١ / ٩ / ١٤٤٢ هـ
المادة (٢ / ٧)	تعديل	قرار مجلس الوزراء رقم (٥١١) وتاريخ ١ / ٩ / ١٤٤٢ هـ
المادة (٣ / ٧)	تعديل	قرار مجلس الوزراء رقم (٥١١) وتاريخ ١ / ٩ / ١٤٤٢ هـ
المادة (٩ / ١ / ٥)	تعديل	قرار مجلس الوزراء رقم (١٨١) وتاريخ ١ / ٣ / ١٤٤١ هـ
المادة (٢ / ١٣)	تعديل	قرار مجلس الوزراء رقم (٥١١) وتاريخ ١ / ٩ / ١٤٤٢ هـ
المادة (٣ / ١٤)	تعديل	قرار مجلس الوزراء رقم (١٨١) وتاريخ ١ / ٣ / ١٤٤١ هـ
المادة (٤ / ١٤)	تعديل	قرار مجلس الوزراء رقم (١٨١) وتاريخ ١ / ٣ / ١٤٤١ هـ
ثالثاً: اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء		
إصدار اللائحة		قرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (١ / ٧٣ / ١٢١٠٢١٠٧٠٤٧٠٠) وتاريخ ١٩ / ٢ / ١٤٤٧ هـ

أداة إصدار النظام

المرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٢/٢/١٤٣٧هـ

بمعون الله تعالى

نحن سلمان بن عبد العزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) بتاريخ ٣/٣/١٤١٤هـ.

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (١١٢/٦٥) بتاريخ ٥/٢/١٤٣٧هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٤٨) بتاريخ ١١/٢/١٤٣٧هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً: الموافقة على نظام رسوم الأراضي البيضاء، بالصيغة المرفقة.

ثانياً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء ووزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

سلمان بن عبد العزيز آل سعود

أداة إصدار اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء (الملغاة)

قرار مجلس الوزراء رقم (٣٧٩) وتاريخ ٨ / ٩ / ١٤٣٧ هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٢٩٤٥٨ وتاريخ ١٩ / ٦ / ١٤٣٧ هـ،
المشتملة على خطاب معالي وزير الإسكان رقم ٩٢ وتاريخ ١٢ / ٦ / ١٤٣٧ هـ، في شأن طلب
استكمال الإجراءات النظامية للموافقة على مشروع اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي
البيضاء.

وبعد الاطلاع على مشروع اللائحة المشار إليه.

وبعد الاطلاع على نظام رسوم الأراضي البيضاء، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤) وتاريخ
١٢ / ٢ / ١٤٣٧ هـ.

وبعد الاطلاع على المذكرة رقم (٧٩٤) وتاريخ ١٥ / ٨ / ١٤٣٧ هـ، المعدة في هيئة الخبراء
بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على توصية مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (١ - ٣٧ / ٣٧) د) وتاريخ
٢٣ / ٨ / ١٤٣٧ هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٢٥٢٧) وتاريخ ٢ / ٩ / ١٤٣٧ هـ.

يقرر

الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء، بالصيغة المرافقة.

رئيس مجلس الوزراء

أداة تعديل النظام

المرسوم الملكي رقم (م/ ٢٤٤) وتاريخ ٧/ ١١/ ١٤٤٦ هـ

بمعون الله تعالى

نحن سلمان بن عبد العزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/ ٩٠) بتاريخ ٢٧/ ٨/ ١٤١٢ هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/ ١٣) بتاريخ ٣/ ٣/ ١٤١٤ هـ.

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/ ٩١) بتاريخ ٢٧/ ٨/ ١٤١٢ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٢٥٥/ ٢٤) بتاريخ ٢٦/ ١٠/ ١٤٤٦ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٧٥٨) بتاريخ ١/ ١١/ ١٤٤٦ هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً: الموافقة على تعديل نظام رسوم الأراضي البيضاء، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٤) بتاريخ ١٢/ ٢/ ١٤٣٧ هـ، بالصيغة المرافقة.

ثانياً: يكون نفاذ التعديل على النظام المنصوص عليه في البند (أولاً) من هذا المرسوم بعد نشره في الجريدة الرسمية^(١)، مع مراعاة الآتي:

(١) نشر في جريدة أم القرى في عددها ذي الرقم (٥٠٨٦) بتاريخ ١٤/ ١١/ ١٤٤٦ هـ، الموافق ١٢/ ٥/ ٢٠٢٥ م.

١ - الأحكام المرتبطة برسوم الأراضي البيضاء: يُعمل بها من تاريخ نفاذ اللائحة الخاصة بها^(١)، على أن تصدر هذه اللائحة خلال (تسعين) يوماً من تاريخ نشر التعديلات المتعلقة بالنظام في الجريدة الرسمية.

٢ - الأحكام المرتبطة برسوم العقارات الشاغرة: يُعمل بها من تاريخ نفاذ اللائحة الخاصة بها، على أن تصدر هذه اللائحة خلال (سنة) من تاريخ نشر التعديلات المتعلقة بالنظام في الجريدة الرسمية^(٢).

ثالثاً: على سمو رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

سلمان بن عبد العزيز آل سعود

(١) أصبحت اللائحة نافذةً بنشرها في جريدة أم القرى في عددها ذي الرقم (٥١٠٢) بتاريخ ٢٨ / ٢ / ١٤٤٧ هـ، الموافق ٢٢ / ٨ / ٢٠٢٥ م.

(٢) لم تصدر اللائحة حتى تاريخ نشر هذا الإصدار.

أداة إصدار اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

قرار وزير البلديات والإسكان رقم (١/٧٣١٠٢١٠٤٧٠) وتاريخ ١٩/٠٢/١٤٤٧هـ

إنَّ وزير البلديات والإسكان

بناءً على الصلاحيات المخولة له نظاماً، وإنفاذاً لمقتضى نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٢/٢/١٤٣٧هـ، والمعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٤٤) وتاريخ ٧/١١/١٤٤٦هـ، وما تضمنته المادة الثالثة عشرة من النظام، وبعد الاطلاع على موافقة اللجنة الوزارية المشكّلة بموجب المادة الثالثة عشرة من النظام -المشار إليه-^(١) بموجب محضرها رقم (١٦) وتاريخ ١٨/٢/١٤٤٧هـ، على اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء.

يقرر ما يلي:

أولاً: اعتماد اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء، بالصيغة المرافقة لهذا القرار.

ثانياً: يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية^(٢)؛ ويُعمل به من تاريخ نشره.

وزير البلديات والإسكان

ماجد بن عبد الله الحقيّل

(١) هذا نص القرار المنشور، ولم يتضح وجه ارتباط المادة الثالثة عشرة بتشكيل اللجنة الوزارية؛ إذ المادة الرابعة عشرة هي التي نصت على ذلك. ولعل المراد هو الإشارة إلى حصول موافقة اللجنة الوزارية على اللائحة التي أعدتها الوزارة وفقاً لاشتراط المادة الثالثة عشرة.

(٢) نُشر في جريدة أم القرى في عددها ذي الرقم (٥١٠٢) بتاريخ ٢٨/٢/١٤٤٧هـ، الموافق ٢٢/٨/٢٠٢٥م.



نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

(المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٤٤) وتاريخ ٧/١١/١٤٤٦هـ)

واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

(الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (١/٧٣١٠٢١٠٧٣/٤٧٠٠) وتاريخ ١٩/٠٢/١٤٤٧هـ)



نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

(المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٢٤٤) وتاريخ ٧/ ١١/ ١٤٤٦هـ)^(١)

المادة الأولى:

التعريف بألفاظ
النظام وعباراته

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

الوزير: وزير البلديات والإسكان.

الوزارة: وزارة البلديات والإسكان.

النظام: نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة.

اللوائح: اللوائح اللازمة لتنفيذ النظام المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء ورسوم العقارات الشاغرة.

العقارات الشاغرة: المباني الواقعة داخل النطاق العمراني غير المستغلة لفترة طويلة دون مسوغ مقبول، والتي يؤثر عدم استخدامها أو عدم استغلالها في توفير معروض كافٍ في السوق العقارية، وذلك وفقاً لأحكام النظام وما تحدده اللوائح.

الأراضي البيضاء: كل أرض فضاء قابلة للتطوير والتنمية، داخل حدود النطاق العمراني.

اللجنة الوزارية: اللجنة الوزارية المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) من النظام.

(١) كان اسمه السابق: «نظام رسوم الأراضي البيضاء»، وقد ألحق بهذه الإصدار نص النظام قبل هذا التعديل.

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

التعريف بألفاظ
اللائحة وعباراتها

المادة الأولى:

يُقصد - لأغراض تطبيق هذه اللائحة - بالألفاظ والعبارات الآتية أينما وردت في هذه اللائحة المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء.

بناء الأرض: تشييد منشآت على الأرض بشكل كامل - عدا التسوير وما في حكمه - وفقاً لتراخيص البناء الصادرة لها؛ وبما يتوافق مع الاشتراطات المتصلة بها.

تطوير الأرض: تنفيذ البنية التحتية للأرض بشكل كامل، وفقاً للتراخيص الصادرة لها؛ وبما يتوافق مع المتطلبات التنظيمية والمخطط المعتمد. [قواعد قضائية: (١٢)، (١٣)، (١٤)، (١٥)، (١٦)،

(١٧)]

المكلف: شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية - عدا عقارات الدولة - مسجلة باسمه وثيقة إثبات ملكية الأرض الخاضعة للرسم وقت صدور فاتورة الرسم الخاصة به، ويشمل ذلك من يخلفه شرعاً أو نظاماً. [قاعدة قضائية: (٢١)]

الإعلان: إعلان صادر بقرار من الوزير في شأن إخضاع المدينة لتطبيق الرسم.

النطاق العمراني: حدود توطين الأنشطة الحضرية، واستيعاب النمو العمراني للمدينة خلال فترة زمنية محددة.

النطاق الجغرافي: حدود مكانية تشمل مجموعة من الأراضي، ضمن نطاق المدينة الخاضعة لتطبيق الرسم.

المدينة: تشمل المدينة والمحافظات والمركز.

فاتورة الرسم: أمر سداد، من الوزارة في تواريخ محددة، على كل أرض خاضعة لتطبيق الرسم، تحتوي على البيانات المنصوص عليها في النظام واللائحة.

القرار: قرار صادر عن الوزير لتطبيق الأحكام الواردة في اللائحة.

المادة الثانية:

أهداف النظام

يهدف هذا النظام إلى الآتي:

- ١- زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب.
- ٢- زيادة المعروض من الوحدات العقارية.
- ٣- حماية المنافسة العادلة، ومكافحة الممارسات الاحتكارية.

المادة الثالثة:

مقدار الرسوم،
وضوابط
فرضها

- ١- يفرض رسم سنوي لا يزيد على (١٠٪) من قيمة الأرض وفق ضوابط تحددها اللوائح، وذلك على الأراضي البيضاء المملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية، أو الصفة الاعتبارية عدا عقارات الدولة. [(١/٤) ن، (١/٥) ن، (٢/٥) ن]

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

المادة الثانية:

استخدامات
الأراضي، والنطاق
العماري، وتعدد
الملاك

- ١- كل استخدامات الأراضي خاضعة لتطبيق الرسم وفقاً لأحكام اللائحة.
- ٢- لا يعتد في تحديد النطاق العمراني وفي تخصيص استخدامات الأراضي؛ إلا بما هو وارد في خرائط تحديد النطاق العمراني، وفي المخططات التفصيلية الصادرة من الجهات المختصة تطبيقاً لها^(١).
- ٣- إذا كانت الأراضي البيضاء الخاضعة لتطبيق الرسم يملكها أكثر من شخص، سواء من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية، فيكون كل منهم ملزماً بسداد جزء من الرسم بقدر حصته من ملكية الأرض.

(١) من ذلك: قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٥٧) وتاريخ ١١/٥/١٤٢٨هـ، واللائحة التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ الصادرة بقرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٦٦٠٠٠) وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٣٥هـ.

لجنة النظر في تقدير
قيمة الأرض،
وتحديد مدة الإمهال

المادة الثالثة:

[٨/٣ ل ب]، [قاعدة قضائية: (١٨)]

١- تُشكّل في الوزارة -بقرار من الوزير- لجنة فنية (أو أكثر) تتولّى تقدير قيمة الأرض الخاضعة للرسم، وتحديد المدد اللازمة لإنجاز تطوير الأراضي البيضاء أو بنائها، لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، يُشترط فيهم توافر الخبرة في مجال تقدير العقارات وما يتعلق بإجراءات تطوير الأراضي، ويكون من بينهم مقيمون مرخصون من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وتصدر قراراتها بالأغلبية؛ وتكون مدة العضوية في اللجنة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد أو التمديد.

٢- تصدر بقرار من الوزير:

- أ- قواعد وإجراءات عمل اللجنة والمعايير التي تطبقها^(١)؛ بما يتوافق مع الإجراءات والمعايير المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- ب- مكافآت أعضاء اللجنة، وذلك بالاتفاق مع وزارة المالية.

٢- يصدر الوزير قرارات تحديد نطاق تطبيق الرسوم ومساحة الأراضي الخاضعة للتطبيق، على ألا تقل المساحة لهذه الأرض أو مجموع الأراضي الخاضعة للتطبيق وفقاً لما تحدده اللوائح عن خمسة آلاف متر مربع. [٧/٧ ل ب]

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

المادة السادسة:

تحديد النطاقات
الجغرافية ونسبة
الرسم السنوي

- ١- يحدّد -بقرار من الوزير- داخل كل مدينة خاضعة للرسم نطاق أو نطاقات جغرافية، تشتمل على ما يلي: [٦/٣ ل ب]
 - أ- نسبة أو نسب الرسم السنوية.
 - ب- استخدامات الأراضي البيضاء.
 - ج- الحد الأدنى لمساحة الأرض ولمساحة مجموع الأراضي البيضاء داخل المدينة.

(١) لم تُنشر حتى تاريخ نشر هذا الإصدار، على أن تُضاف في النشرة القادمة -إن شاء الله-.

- ٢- تُحدد نسبة الرسم السنوي المستحق على الأرض البيضاء (أو مجموعة الأراضي البيضاء) الواقعة ضمن النطاقات الجغرافية؛ وفقاً لأولويات التطوير العمراني داخل المدينة، كما يلي:
- الشريحة الأولى (ذات الأولوية القصوى): يُفرض رسم سنوي بنسبة (١٠٪) من القيمة.
 - الشريحة الثانية (ذات الأولوية العالية): يُفرض رسم سنوي بنسبة (٥، ٧٪) من القيمة.
 - الشريحة الثالثة (ذات الأولوية المتوسطة): يُفرض رسم سنوي بنسبة (٥٪) من القيمة.
 - الشريحة الرابعة (ذات الأولوية المنخفضة): يُفرض رسم سنوي بنسبة (٥، ٢٪) من القيمة.
 - الشريحة الخامسة (خارج نطاق الأولويات): لا يُفرض رسم سنوي عليها، وتُحتسب ضمن مجموع الأراضي البيضاء المملوكة للمكلف داخل نطاق المدينة.
- ٣- تُراجع الوزارة -سنوياً- توافر الوحدات والأراضي والمعروض منها وحجم تداولها وأسعارها والممارسات الاحتكارية في أي مدينة أو نطاق جغرافي، لتقرير تطبيق الرسم على الأراضي فيها، أو تعديل المساحة الخاضعة للرسم، أو تعليق التطبيق، وذلك وفقاً للمعايير الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة، وأولويات التطوير العمراني.

٣- يفرض رسم سنوي على العقارات الشاغرة بنسبة من أجرة المثل وبما لا يزيد على (٥٪) من قيمة العقار، وفق أحكام النظام وما تحدده اللوائح، ولا يشمل ذلك عقارات الدولة، ولمجلس الوزراء زيادة هذه النسبة إلى (١٠٪) بناء على اقتراح من اللجنة الوزارية^(١). [٢/٤ ن]

اختصاصات اللوائح المادة الرابعة:

١- تحدد اللوائح فيما يتعلق برسوم الأراضي البيضاء المشار إليه في الفقرة (١) من المادة (الثالثة) من النظام ما يأتي:

أ- ضوابط وشروط تطبيق الرسم.

(١) ستصدر اللائحة -إن شاء الله- خلال سنة من نشر تعديلات النظام؛ حيث جاء في البند (ثانياً/ ٢) من المرسوم الملكي رقم (م/ ٢٤٤) وتاريخ ١١/ ٧/ ١٤٤٦ هـ ما نصه: «الأحكام المرتبطة برسوم العقارات الشاغرة يعمل بها من تاريخ نفاذ اللائحة الخاصة بها، على أن تصدر هذه اللائحة خلال (سنة) من تاريخ نشر التعديلات المتعلقة بالنظام في الجريدة الرسمية».

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

[٢/٣) ن، (٤/١ ب)، (٨/١ أ) ل ب]

المادة السابعة:

شروط إخضاع
الأرض للرسم

يُشترط لإخضاع أرضٍ لتطبيق الرسم ما يلي:

- ١- أن تكون أرضاً بيضاء.
- ٢- أن تكون قابلة للتطوير أو البناء.
- ٣- أن تقع داخل نطاق تطبيق الرسم، وفقاً للإعلان الصادر بشأنها.
- ٤- ألا تقل مساحتها، أو مجموع مساحة الأراضي البيضاء المملوكة لمالك واحد الخاضعة للتطبيق، في نطاق المدينة؛ عن خمسة آلاف متر مربع.
- ٥- أن يكون استخدامها ضمن الاستخدامات الواردة في القرار.

ب- معايير تحديد الأراضي التي تخضع لتطبيق الرسم. [(٧) ل ب]^(١)

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

المادة الخامسة:

معايير المدينة
الخاضعة للرسم،
وبيانات الإعلان،
وتسجيل الملاك الجدد

١- تكون المدينة خاضعة لتطبيق الرسم عند توافر أيٍّ من المعايير الآتية:

أ- وجود فجوة بين العرض والطلب في الأراضي المطورة.

ب- التضخم في أسعار العقارات.

ج- نقص المعروض من الأراضي المطورة.

د- احتكار الأراضي البيضاء وعدم تطويرها.

هـ- نسبة الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني.

(١) ظاهر النظر أن المادة [(٧) ل ب] أكثر تعلقاً بالفقرة (ب) من الفقرة (أ) الواردة في المادة [(١/٤) ن]

نما يستلزم إثبات نصها تحتها، إلا أن إعمال حكم الفقرتين -لكي لا يتماثل معناهما؛ فالتأسيس أولى من التأكيد- يقتضي حمل الفقرة (أ) على الأرض المعينة، والفقرة (ب) على مجموع الأراضي -المتثلة في المدينة-، ومما يؤكد أن صائغ اللائحة قصد هذا؛ أن المادة [(٧) ل ب] عبّرت بالشرط وهذا يوافق الفقرة (أ)، في حين أن المادة [(٥) ل ب] عبّرت بالمعايير وهذا يوافق الفقرة (ب). ولا ينال من ذلك أن المنظم عبّر في الفقرة (ب) بالأراضي ولم يذكر مصطلح المدينة؛ إذ هذا المصطلح لم يعرفه النظام وإنما عرفته اللائحة، والعبرة بدلالة اللفظ لا حرفيته.

و- أولويات التطوير العمراني.

٢- يصدر -بقرار من الوزير- الإعلان، ويتضمن البيانات اللازمة، ومنها: [(١/٥) ن] أ- تاريخه.

ب- اسم المدينة التي ستخضع للرسم.

ج- خارطة النطاق العمراني الذي سيخضع للرسم.

د- مدة المهلة لتقديم الوثائق والبيانات المرتبطة بالأراضي البيضاء التي ستخضع للرسم، وتاريخ انتهاء المهلة. [(٤/٥) ل ب]

هـ- عنوان البوابة الإلكترونية المطلوب من المكلف التقدم من خلالها.

و- تحديد الوثائق والبيانات المطلوب من المكلف تقديمها، ومنها نسخة من وثيقة إثبات ملكية الأرض، وبيانات الأرض.

٣- يُنشر الإعلان في الموقع الإلكتروني للوزارة^(١). [(١/٥) ن]

٤- على ملاك الأراضي البيضاء الجدد، الذين انتقلت إليهم ملكية الأراضي البيضاء بعد انتهاء المهلة المحددة في الإعلان المشار إليها في الفقرة (د) من الفقرة (٢) من هذه المادة التقدم للوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بتلك الأراضي في مدة أقصاها (ثلاثون) يوماً من تاريخ انتقال الملكية. [(٢/٥) ن]

ج- المعايير التي يتوقف عند تحقيقها تطبيق الرسم. [قواعد قضائية: (١)، (٢)، (٣)،

(٤)، (٥)، (٦)، (٧)، (٨)، (٩)، (١٠)، (١١)، (١٩)]

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

المادة الثامنة:

١- يتوقف تطبيق الرسم عند تحقق أيٍّ من المعايير الآتية: [(٢/٨) ل ب]

أ- انتهاء أيٍّ من اشتراطات تطبيق الرسم الواردة في المادة (السابعة) من اللائحة.

معايير توقف تطبيق
الرسم، وأحكام
الإمهال لتطوير
الأرض أو بنائها

(١) لم ينشر -حتى تاريخ نشر هذا الإصدار- إلا الإعلان عن خضوع مدينة الرياض للرسم، وانقرهنا للانتقال إلى خريطة النطاقات الجغرافية لها، على أن تضاف بقية الإعلانات في النشرة القادمة -إن شاء الله-.

ب- وجود مانع يحول دون تصرف المكلف فيها، أثناء المدة النظامية لسداد الرسم؛ على ألا يكون متسبباً أو مشاركاً في قيام المانع. [قواعد قضائية: (٢)، (٣)، (٤)، (٦)]

ج- وجود عائق يحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، أثناء المدة النظامية لسداد الرسم؛ على ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام العائق. [(٤/١ و) ن]، [قواعد قضائية: (١)، (٢)، (٣)، (٤)، (٥)، (٦)، (٧)، (٨)، (٩)، (١٠)، (١١)]

د- إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال المدة النظامية لسداد الرسم. [قاعدة قضائية: (١١)]

٢- دون إخلال بالمعايير الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة؛ يتوقف تطبيق الرسم لمدة تُحدّد بقرار من الوزير إذا أنجز تطوير الأرض بما لا يتعارض مع مواعيد إصدار فواتير الرسم السنوية في المدينة.

٣- يجوز منح المكلف مدة إضافية تقدرها اللجنة -المشكلة بناءً على المادة (الثالثة) من اللائحة- لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها حسب مساحة الأرض وطبيعتها، وإذا لم يُنجز التطوير خلال تلك المدة فتستحصل الرسوم المستحقة عنها، وفق ضوابط تصدر بقرار من الوزير بعد موافقة اللجنة الوزارية^(١). [(١٠/٢) ل ب، (١٣/٣) ل ب، (١٣/٤) ل ب]

٤- إذا توقف تطبيق الرسم على جزء من الأرض البيضاء أو الأراضي البيضاء الخاضعة لتطبيق الرسم بعد صدور فاتورة الرسم، فيُطبق على الجزء المتبقي منها. [قاعدة قضائية: (١٩)]

د- الضوابط اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه.

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

المادة التاسعة:

ضوابط تطبيق الرسم
بعدالة ومنع التهرب
من دفعه

تتخذ الوزارة الإجراءات اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه، ومنها:

- ١- توحيد معايير التطبيق والتقييم في المدن والنطاقات المستهدفة.
- ٢- التحقق من صحة البيانات المقدمة عن الأرض أو المكلف، ومن مدى التزام المكلف بأحكام النظام واللائحة التنفيذية، وذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

(١) لم تُنشر هذه الضوابط حتى تاريخ نشر هذا الإصدار، على أن تُضاف في النشرة القادمة -إن شاء الله-.

٣- احتساب الرسم عن السنوات السابقة من تاريخ خضوع الأرض لقرار تطبيق الرسم في المدينة.

٤- لا يؤثر استحصال الرسم عن السنوات السابقة؛ في تطبيق إيقاع أي غرامة ناتجة عن تخلف المكلّف عن التسديد أو عدم تقدمه بالوثائق المطلوبة نظاماً. [٦٠ ن]

هـ- آلية تحديد معامل توافر الخدمات العامة للأراضي ووصول المرافق العامة إليها.

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

المادة الرابعة:

معامل توافر
الخدمات ووصول
المرافق

١- يحدّد معامل توافر الخدمات العامة للأراضي، ووصول المرافق العامة إليها؛ وفق أوزان لكل خدمة أو مرفق بحسب ضرورته للأرض وتأثيره في تقدير قيمتها، ولا تتغير هذه الأوزان في المدينة الواحدة.

٢- للوزارة إجراء مراجعة دورية لهذه الأوزان وفق أولويات التطوير العمراني في المدينة.

و- معايير تحديد العوائق التي تحول دون إصدار التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، والتي يعتد بها في تقرير عدم تطبيق الرسم عليها. [٨ / ١ ج] ل ب^(١)، [قواعد قضائية: (١)، (٢)، (٣)، (٤)، (٥)، (٦)، (٧)، (٨)، (٩)، (١٠)، (١١)]

ز- قواعد وإجراءات تحصيل الرسم، وتحديد الجهات المخولة بتحصيلها.

(١) خلت اللائحة من النص على هذه المعايير؛ لذلك -من حيث الأصل- لا ترتبط هذه الفقرة باللائحة، إلا أن وجه ربطها بالمادة [٨ / ١ ج] ل ب - التي لم يرد فيها ذكر المعايير - هو أن المادة أضافت قيداً على اعتبار عدم صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها عائقاً عن التطوير، والقيد: «ألا يكون المكلّف متسبباً أو مشاركاً في قيام العائق».

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

قواعد تحصيل
الرسوم والغرامات،
ومصارفها

المادة الرابعة عشرة:

- ١- يُبلغ المكلف بفاتورة الرسم، أو بأي غرامة قد تترتب على مخالفة النظام أو اللائحة؛ وفقاً لآليات التبليغ المحددة في المادة (الثانية عشرة) من اللائحة.
- ٢- تضع الوزارة لائحة بالمخالفات والغرامات المترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة، وتصدر بقرار من الوزير بعد موافقة اللجنة الوزارية^(١).
- ٣- تُحصل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة؛ وفق إجراءات التحصيل المحددة في نظام إيرادات الدولة، ولائحته التنفيذية، والأنظمة واللوائح ذات الصلة.
- ٤- تتولى الوزارة تحصيل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة، بأي وسيلة تراها مناسبة. ولها أن تستعين بالقطاع الخاص لتحقيق هذا الغرض.
- ٥- تحدّد الوزارة أوجه الصرف، من الحساب الخاص بمبالغ الرسوم والغرامات المستحقة، على مشروعات الإسكان، وذلك بالاتفاق مع وزارة المالية. [(١١) ن]

ح- آليات تبليغ مالك الأرض -أو من في حكمه- بالقرارات الصادرة في حقه.

[قاعدة قضائية: (٢٢)]

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

آليات تبليغ المكلف
بالقرارات الصادرة
في حقه

المادة الثانية عشرة:

- [(٢٢) قاعدة قضائية: (٢٢)]، [(٣/٥) ن، (١/١٤) ل ب]،
- تكون جميع المخاطبات والإشعارات الصادرة للمكلف صحيحة ومنتجة لآثارها النظامية إذا تمت عن طريق البوابة الإلكترونية، أو رقم الهاتف المحمول الموثق، أو البريد الإلكتروني الموثق، أو عنوانه الوطني إذا قام المكلف أو من ينوب عنه بتسجيله عبر البوابة الإلكترونية، أو إذا كان مسجلاً لدى مركز المعلومات الوطني أو الأنظمة الإلكترونية المعتمدة.

ط- أي أحكام تفصيلية أخرى تتصل بتطبيق أحكام رسوم الأراضي البيضاء.

(١) لم تُنشر هذه اللائحة حتى تاريخ نشر هذا الإصدار، على أن تُضاف في النشرة القادمة -إن شاء الله-.

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

صلاحيات الوزير
في توحيد مواعيد
الإصدار وتحديد المدد

المادة العاشرة:

للووزير اتخاذ ما يراه مناسباً في شأن ما يأتي:

١ - توحيد مواعيد إصدار فواتير الرسم السنوية لكل مدينة على حدة^(١). [٢/١٠] ل ب

٢ - تحديد المبلغ المستحق من قيمة الرسم عن المدة التي طرأ عليها تعديل - نتيجة لتوحيد مواعيد إصدار الفواتير وفقاً للفقرة (١) أعلاه - وتحديد مدة سداد الرسم المشار إليها في الفقرة (٢) من المادة (الثالثة عشرة)، وتحديد المدة اللازمة لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها المشار إليها في الفقرة (٣) من المادة (الثامنة).

٢ - تحدد اللوائح فيما يتعلق برسوم العقارات الشاغرة المشار إليه في الفقرة (٣) من المادة (الثالثة) من النظام ما يأتي:

أ - ضوابط وشروط تطبيق الرسم على العقارات الشاغرة.

ب - معايير تحديد العقارات الشاغرة التي تخضع لتطبيق الرسم.

ج - المدة التي يتم بعدها اعتبار العقار شاغراً.

د - تحديد نسبة الرسم المفروض سنوياً على العقار الشاغر على ألا يتجاوز في جميع الأحوال (٥٪) من قيمة العقار.

هـ - تحديد آلية تحصيل الرسم.

و - المعايير التي يتوقف عند تحققها تطبيق الرسم.

ز - الضوابط اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه.

ح - آلية تبليغ مالك العقار الشاغر - أو من في حكمه - بالقرارات الصادرة في حقه .

(١) نُشر في موقع برنامج رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة ما نصه: «تعلن الوزارة بأنه قد تقرر توحيد مواعيد إصدار الرسوم السنوية للأراضي البيضاء (للخام والمطور) الواقعة ضمن النطاق المستهدف في مدينة الرياض، لتكون ابتداءً من تاريخ ١ / ١ / ٢٠٢٦ م».

ط - أي أحكام تفصيلية أخرى تتصل بتطبيق أحكام رسوم العقارات الشاغرة.

المادة الخامسة:

تسجيل المكلفين
لعقاراتهم، وإبلاغهم
بالرسم، والمسؤول
الأول عن دفعه

١ - على ملاك الأراضي - ومن في حكمهم - التي يعلن عن اعتبارها خاضعة لتطبيق الرسم المشار إليه في الفقرة (١) من المادة (الثالثة) من النظام؛ التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، وذلك وفقاً لما تحدده اللوائح، ويشمل ذلك المدة وضوابط الإعلان. [(٢/٥) ن، (٢/٥) ل ب، (٣/٥) ل ب]

٢ - على ملاك الأراضي الجدد - ومن في حكمهم - الخاضعين لتطبيق الرسم المشار إليه في الفقرة (١) من المادة (الثالثة) من النظام الذين تنتقل ملكية تلك الأراضي إليهم، بعد انتهاء المدة المحددة للإعلان المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة؛ التقدم للوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، وذلك خلال المدة التي تحددها اللوائح. [(٤/٥) ل ب]

٣ - يبلغ مالك الأرض - ومن في حكمه - بمقدار الرسم المستحق عليه، وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللوائح. [(١٢) ل ب]، [قاعدة قضائية: (٢٢)]

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

البيانات الواجب
تضمينها في التبليغ
بalfاتورة

[قاعدة قضائية: (٢٢)]

المادة الحادية عشرة:

يجب أن يتضمن تبليغ المكلف بفاتورة الرسم الخاصة بأرضه - بحد أدنى - البيانات الآتية:

١ - اسم المكلف وبياناته النظامية.

٢ - رقم وثيقة إثبات ملكيته للأرض.

٣ - موقع الأرض.

٤ - المستند النظامي لفاتورة الرسم.

٥ - نسبة الرسم.

٦ - مقدار الرسم المستحق.

٧- موعد تسديد الرسم.

٨- وسيلة تسديد الرسم.

٩- ما يترتب على عدم تسديده للرسم أو على تأخره في التسديد.

١٠- حقه في الاعتراض، ومدته بحسب الإجراءات النظامية، من فاتورة الرسم.

٤- مع مراعاة الأحكام الواردة في النظام المتصلة بالعقارات الشاغرة؛ تحدد اللوائح الأحكام المنصوص عليها في هذه المادة، بما يتوافق مع طبيعة العقارات الشاغرة واستخداماتها.

٥- يعتبر مالك العقار -في جميع الأحوال- المسؤول الأول عن دفع الرسوم أو الغرامات الواردة في النظام ما لم يدفع من في حكم مالك العقار تلك الرسوم أو الغرامات.

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

المادة الثالثة عشرة:

مدة سداد الرسم،
وأحكام استعادته

١- يلتزم المكلف بسداد الرسم وأي غرامة تترتب على مخالفة أحكام النظام أو اللائحة. [٦] ن

٢- على المكلف سداد قيمة الرسم خلال (سنة ميلادية) من تاريخ إصدار فاتورة الرسم، فإن كانت فاتورة الرسم صادرة عن سنوات سابقة؛ فتكون منتجة لآثارها من تاريخ الصدور، ويُستحق سداد الرسم خلال (تسعين) يوماً من تاريخ تبليغ المكلف به. [١٠/٢] ل ب

٣- إذا مُنح المكلف مدة إضافية لتطوير الأرض أو بنائها، وفق أحكام الفقرة (٣) من المادة (الثامنة) من اللائحة؛ فتمدد مدة السداد إلى انتهاء المدة الإضافية للتطوير أو البناء. [قاعدة قضائية: (٢٠)]

٤- إذا أكمل المكلف تطوير الأرض أو بنائها خلال المدة النظامية لسداد الرسم أو المدة الإضافية الممنوحة له -المشار إليها في الفقرة (٣) من المادة (الثامنة) من اللائحة- بعد سداد الرسم، فيُعاد إليه ما دفعه عن تلك المدد.

٥- عند رغبة المكلّف بيع الأرض البيضاء قبل اكتمال التطوير تنقضي مدة السداد، وعلى المكلّف سداد قيمة الرسوم على الأرض قبل نقل ملكيتها.

المادة السادسة:

عقوبات المخالفين

[(٩/٤) ل ب، (١٣/١) ل ب]

يعاقب كل من يخالف أحكام النظام واللوائح بغرامة مالية لا تزيد على مقدار الرسم المستحق على أرضه أو عقاره الشاغر، ولا يخل ذلك بإلزام المخالف بسداد الرسم المستحق.

لجنة النظر في
المخالفات، وتطبيق
العقوبات، والبت في
الاعتراضات

المادة السابعة:

[(٨) ن]

تكون بقرار من الوزير لجنة أو أكثر من ثلاثة أعضاء -على الأقل- على أن يكون من بينهم مستشار نظامي ومختص في الجانب الفني؛ للنظر في مخالفات أحكام النظام واللوائح، وتطبيق العقوبات، والاعتراضات التي تقدم من ذوي الشأن، وإصدار القرارات اللازمة، ويجوز التظلم من قراراتها أمام المحكمة الإدارية المختصة. وتصدر قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها بقرار من الوزير.

الاعتراض على
القرارات في
المدة المحددة

المادة الثامنة:

[قاعدتان قضائية: (١٨)، (٢٣)]

لمالك الأرض أو العقار الشاغر -أو من في حكمه- حق الاعتراض على القرارات الصادرة بإخضاع أرضه أو عقاره الشاغر لتطبيق الرسم، أو بتقدير قيمة الأرض أو العقار الشاغر أو مقدار الرسم المستحق عليه، ويقدم الاعتراض كتابة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (السابعة) من النظام خلال (ستين) يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار، وعلى اللجنة أن تبت في هذا الاعتراض خلال (ستين) يوماً من تاريخ تقديمه إليها، ويعد مضي (ستين) يوماً دون البت في الاعتراض بمثابة صدور قرار برفضه.

المادة التاسعة:

تطبيق الوزارة للنظام
واللوائح

تتولى الوزارة - بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة - تطبيق أحكام النظام واللوائح.

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

المادة الخامسة عشرة:

تنفيذ الوزارة للنظام
واللائحة

تعمل الوزارة على التنسيق المستمر مع الجهات ذات العلاقة؛ من أجل تنفيذ أحكام النظام واللائحة.

المادة العاشرة^(١):

قاعدة بيانات تطبيق
الرسم

تتولى الوزارة - بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة - إنشاء قاعدة بيانات تتضمن المعلومات المتعلقة بتطبيق الرسم. وللجهات المعنية صلاحية الاطلاع على قاعدة البيانات لأغراض تطبيق الرسم، وتحصيله.

المادة الحادية عشرة:

مصارف الرسوم
والغرامات

[(١٤ / ٥) ل ب]

تودع مبالغ الرسوم والغرامات المستحقة في حساب خاص لدى البنك المركزي السعودي، يخصص للصرف على مشروعات الإسكان وذلك وفقاً لما تحدده اللوائح.

المادة الثانية عشرة:

التوعية بأحكام
النظام واللوائح

تقوم الوزارة - بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة - باتخاذ ما يلزم للتوعية بأحكام النظام واللوائح.

المادة الثالثة عشرة:

إعداد اللوائح
وإصدارها

تعد الوزارة اللوائح وتوافق اللجنة الوزارية عليها، وتصدر كل لائحة بقرار من الوزير^(٢).

(١) لم يشمل تعديل النظام نص هذه المادة.

(٢) صدرت اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (١/٢١٠٧٣/٤٧٠٠) وتاريخ ١٩/٠٢/١٤٤٧هـ، بعد موافقة اللجنة الوزارية عليها بموجب محضرها رقم (١٦) وتاريخ ١٨/٢/١٤٤٧هـ، ونشرت في جريدة أم القرى في عددها ذي الرقم

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء

المادة السادسة عشرة:

يُصدر الوزير ما يلزم من تعليمات لتنفيذ أحكام هذه اللائحة.

إصدار الوزير
تعليمات لتنفيذ
اللائحة

المادة الرابعة عشرة:

[١/ (اللجنة الوزارية) ن]

يشكل مجلس الوزراء اللجنة الوزارية^(١)، وتتولى الإشراف على تنفيذ النظام، واقتراح ما تراه مناسباً في شأنه، ورفع تقرير سنوي بذلك لمجلس الوزراء.

تشكيل اللجنة
الوزارية
واختصاصاتها

(٥١٠٢) بتاريخ ٢٨/٢/١٤٤٧هـ، الموافق ٢٢/٠٨/٢٠٢٥م. في حين لم تصدر اللائحة التنفيذية لرسوم العقارات الشاغرة حتى تاريخ نشر هذا الإصدار.

(١) جاء في البند (ثالثاً) من قرار مجلس الوزراء رقم (٧٥٨) وتاريخ ١/١١/١٤٤٦هـ ما نصه: «تكون اللجنة الوزارية المشكلة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٤) بتاريخ ١١/٢/١٤٣٩هـ وتعديلاته، هي اللجنة الوزارية المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) المعدلة من نظام رسوم الأراضي البيضاء»، وقد أؤدنا مضمون ما يتعلق بتشكيل اللجنة الوزارية من قرار مجلس الوزراء رقم (٩٤) وتاريخ ١١/٢/١٤٣٩هـ من خلال إفادة معالي وزير الإعلام السابق الدكتور عواد بن صالح العواد في جريدة أم القرى في عددها ذي الرقم (٤٦٩٥) بتاريخ ١٤/٠٢/١٤٣٩هـ، الموافق ٠٣/١١/٢٠١٧م، المتضمنة أن مجلس الوزراء اطلع على الموضوعات المدرجة على جدول أعمال جلسته، وقد انتهى المجلس إلى عدد من الأمور، منها: «ثامناً: بعد الاطلاع على ما رفعه معالي وزير الإسكان، وبعد الاطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (١٠-٧٥/٣٨/د) وتاريخ ٠٣/١٢/١٤٣٨هـ قرر مجلس الوزراء تشكيل لجنة برئاسة معالي وزير المالية، وعضوية معالي الدكتور عصام بن سعد بن سعيد وزير الدولة عضو مجلس الوزراء ومعالي وزير التجارة والاستثمار، ومعالي وزير الإسكان، ومعالي المستشار في الأمانة العامة لمجلس الوزراء الأستاذ فهد السكيت، تكلف بما ورد في المادة (الرابعة عشرة) من نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٢/٠٢/١٤٣٧هـ، المتضمنة بأن يُكلف مجلس الوزراء من يراه بمراجعة نتائج البرنامج الزمني لتطبيق الرسم، واقتراح ما يراه مناسباً في شأنها، ورفع تقرير سنوي بذلك للمجلس»، ونشير إلى أن اللجنة الوزارية قد عدل تشكيلها بعد هذا القرار، ولكن قرارات التعديل لم تنشر.

تاريخ العمل بالنظام المادة الخامسة عشرة^(١):

يعمل بهذا النظام بعد مائة وثمانين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية^(٢).

(١) لم يشمل تعديل النظام نص هذه المادة.

(٢) نشر النظام في جريدة أم القرى في العدد ذي الرقم (٤٥٦١) بتاريخ ٢٩ / ٠٢ / ١٤٣٧ هـ، الموافق ١١ / ١٢ / ٢٠١٥ م.

الإعلانات وبقية القرارات الصادرة تنفيذاً لنظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة ولائحته

(المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٢٤٤) وتاريخ ٧/ ١١/ ١٤٤٦هـ)

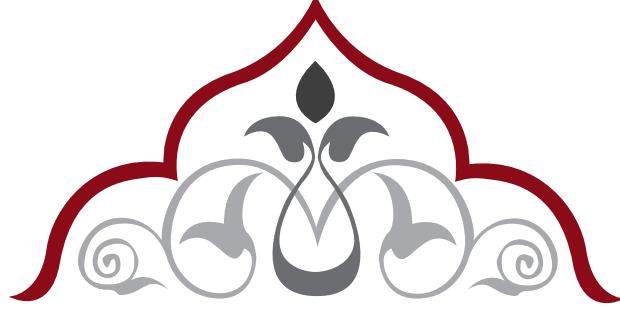
أولاً: الإعلانات عن المدن الخاضعة لتطبيق الرسم:

المدينة	أول دورة فوترية	خريطة النطاقات الجغرافية
الرياض	١٢/ ٠٧/ ١٤٤٧هـ الموافق ٠١/ ٠١/ ٢٠٢٦م	انقر للانتقال لها وانقر هنا لمعرفة النطاق من خلال الخريطة التفاعلية

لم ينشر - حتى تاريخ نشر هذا الإصدار - إلا الإعلان عن خضوع مدينة الرياض للرسم، على أن تضاف بقية الإعلانات في النشرة القادمة - إن شاء الله -.

ثانياً: بقية القرارات التي ستصدر - إن شاء الله - تنفيذاً للنظام ولائحته:

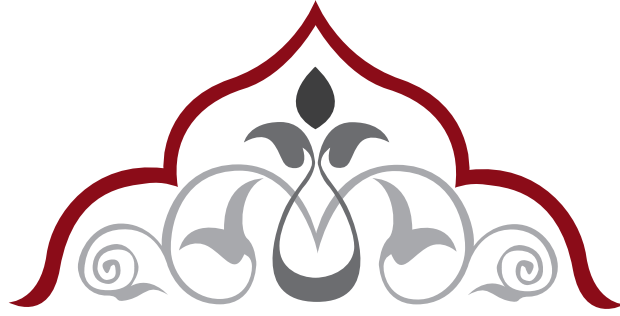
مضمون القرار	المادة المرتبطة به	رابط الوصول
آلية تقدير القيمة العادلة للأرض	[(٣/ ٢/ أ) ل ب]	لم تنشر حتى الآن
ضوابط منح المكلف مدة إضافية لتطوير الأرض أو بنائها	[(٣/ ٨) ل ب]	لم تنشر حتى الآن
لائحة المخالفات والغرامات المترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة	[(٢/ ١٤) ل ب]	لم تنشر حتى الآن



الملاحق

- ١ . نظام رسوم الأراضي البيضاء (قبل تعديله)، ولائحته التنفيذية الملغاة.
- ٢ . جميع الأحكام القضائية المنشورة الصادرة عن محاكم ديوان المظالم المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء، مع (٢٣) قاعدة مستخلصة منها.
- ٣ . مقارنة أحكام النظام ولوائحه، قبل تعديله وبعده.
- ٤ . الإعلانات وبقية القرارات المحال إليها في هذا الإصدار.





نظام رسوم الأراضي البيضاء

(قبل تعديله)

واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء (الملغاة)

(الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٧٩) وتاريخ ٨ / ٩ / ١٤٣٧ هـ)



الملحق رقم (١)

نظام رسوم الأراضي البيضاء (قبل تعديله) ^(١)

المادة الأولى:

التعريف بكلمات
النظام وعباراته

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

الوزير: وزير الإسكان.

الوزارة: وزارة الإسكان.

النظام: نظام رسوم الأراضي البيضاء.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الأراضي البيضاء: كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني.

حدود النطاق العمراني: الخطوط المبينة بخرائط وثائق النطاق العمراني التي توضح مراحل التنمية العمرانية المختلفة، وحد حماية التنمية، وتمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية، واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة.

المرافق العامة: شبكات الطرق والمياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول.

الخدمات العامة: الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والأمنية ونحوها؛ التي لا تشملها النسبة النظامية للتخطيط.

(١) أصبح اسمه: «نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة»، وقد أُدرج في صدر هذا الإصدار نص النظام بعد هذا التعديل.

اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء (ملغاة)

الفصل الأول: تعريفات

المادة الأولى:

التعريف بكلمات
اللائحة وعباراتها

لأغراض هذه اللائحة يكون للكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت فيها - المعاني الموضحة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

الوزير: وزير الإسكان.

الوزارة: وزارة الإسكان.

النظام: نظام رسوم الأراضي البيضاء.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الأرض الفضاء: الأرض التي لم تنمّ عمرانياً للغرض المخصصة له، وذلك وفق الأنظمة واللوائح ذات العلاقة السارية وقت الإعلان.

الأراضي البيضاء: كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني.

المكلف: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المسجل باسمه وثيقة إثبات ملكية الأرض الخاضعة للرسم وقت صدور القرار الخاص بها، ويشمل ذلك ورثته أو خلفه. [قاعدة قضائية:

(٢١)]

الإعلان: الإعلان الصادر من الوزارة في شأن الأراضي الخاضعة للرسم ضمن مرحلة من مراحل البرنامج الزمني، وفق ما هو محدد في المادة (السادسة) من اللائحة.

الأرض المطورة: الأرض الفضاء التي اعتمد تخطيطها بشكل نهائي من الجهة المختصة. [قواعد

قضائية: (١٢)، (١٣)، (١٤)، (١٥)، (١٦)، (١٧)]

تنمية عمرانية: بالنسبة للأرض غير المطورة، هي استكمال تنفيذ تطويرها بما يتفق مع المتطلبات التنظيمية وقت اعتماد مخططها - عدا ما سبق اعتماده شبكة شوارع وما في حكمه - وبالنسبة للأرض المطورة، هي استكمال بناء منشآت سكنية عليها - عدا التسوير وما في حكمه - بما يتفق مع ترخيص البناء الصادر لها^(١).

(١) عدلت بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٥١١) وتاريخ ١/٩/١٤٤٢ هـ، والنص قبل التعديل:

«بالنسبة للأرض غير المطورة؛ هي استكمال تنفيذ تطويرها بما يتفق مع المتطلبات التنظيمية وقت =

القرار: القرار الصادر من الوزير بتحديد مقدار الرسم على أرض معينة^(١).

مدينة: أي تجمع للسكان، سواء أكان مدينة أم محافظة أم مركزاً.

حدود النطاق العمراني: الخطوط الميمنة بخرائط وثائق النطاق العمراني وفق قواعد تحديد النطاق العمراني المعتمدة، التي توضح مراحل التنمية العمرانية المختلفة، وحد حماية التنمية، وتمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية، واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة.

المرافق العامة: شبكات الطرق والمياه والكهرباء والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول.

الخدمات العامة: الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والأمنية ونحوها؛ التي لا تشملها النسبة النظامية للتخطيط.

المادة الثانية:

أهداف النظام

يهدف هذا النظام إلى الآتي:

١ - زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب.

٢ - توفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة.

٣ - حماية المنافسة العادلة، ومكافحة الممارسات الاحتكارية.

المادة الثالثة:

مقدار الرسوم،
ومعايير تقدير قيمة
الأرض

يفرض رسم سنوي على الأراضي البيضاء، المملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الصفة الاعتبارية غير الحكومية، بنسبة (٥ ، ٢٪) من قيمة الأرض، وتحدد اللائحة معايير تقدير قيمة الأرض والجهة التي تتولى ذلك، على أن تشمل

= اعتماد مخططها، وبالنسبة للأرض المطورة؛ هي استكمال بناء منشآت سكنية عليها - عدا التسوير وما في حكمه - بما يتفق مع ترخيص البناء الصادر لها.

(١) عدلت بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٥١١) وتاريخ ١/٩/١٤٤٢ هـ، والنص قبل التعديل: «القرار الصادر عن الوزير بإخضاع أرض معينة لتطبيق الرسم».

المعايير موقع الأرض، واستخداماتها، ونظم البناء، ومعامل توافر الخدمات العامة فيها ووصول المرافق العامة إليها.

اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء (ملغاة)

المادة الثالثة:

لجنة النظر في تقدير
قيمة الأرض،
وتحديد مدة الإمهال

- ١- تُشكّل في الوزارة - بقرار من الوزير - لجنة (أو أكثر) لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، يكون أحدهم من المقيمين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- ٢- يُشترط في أعضاء اللجنة توافر الخبرة الكافية في مجال تقدير العقارات وما يتعلق بإجراءات تطوير الأراضي، وتكون مدة العضوية في اللجنة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد^(١).
- ٣- تتولى اللجنة تقدير القيمة العادلة للأرض الخاضعة لتطبيق الرسم^(٢)، وتحديد المدة الإضافية المشار إليها في الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (١) من المادة (التاسعة) من اللائحة^(٣)، وفقاً للمعايير والضوابط الفنية اللازمة لأداء عملها، المنصوص عليها في النظام واللائحة، وما يصدر في شأنها من الوزير، وتصدر قراراتها بالأغلبية^(٤). [قاعدة قضائية: (١٨)]
- ٤- تصدر قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها ومكافآت أعضائها بقرار من الوزير.

المادة الرابعة:

معايير تقدير قيمة
الأرض

- يكون تقدير قيمة الأرض الخاضعة لتطبيق الرسم على أساس قيمتها في تاريخ الإعلان، وذلك وفق المعايير التالية:
- ١- موقع الأرض ضمن حدود النطاق العمراني.

(١) عدلت بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٨١) وتاريخ ١/٣/١٤٤١ هـ، والنص قبل التعديل: «يشترط في أعضاء اللجنة توافر الخبرة الكافية للقيام بأعمال تقدير العقارات، وتكون مدة العضوية في اللجنة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد».

(٢) صدرت آلية تقدير القيمة العادلة للأرض، وانقر هنا للوصول لها.

(٣) صدرت الضوابط الفنية لتحديد المدة الإضافية لتطوير الأرض أو بنائها وسداد الرسم، وانقر هنا للوصول لها.

(٤) عدلت بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٨١) وتاريخ ١/٣/١٤٤١ هـ، والنص قبل التعديل: «تتولى اللجنة تقدير القيمة العادلة للأرض الخاضعة لتطبيق الرسم، وذلك وفقاً للمعايير والضوابط المنصوص عليها في النظام واللائحة، وتصدر قراراتها بالأغلبية».

٢- استخداماتها.

٣- تضاريسها.

٤- أنظمة البناء المطبقة عليها.

٥- معامل توافر الخدمات العامة فيها، ووصول المرافق العامة إليها.

٦- الأنشطة والاستخدامات التجارية والصناعية والاجتماعية المحيطة بها ذات الأثر في الاستخدام السكني.

اختصاصات اللائحة المادة الرابعة:

تحدد اللائحة ما يأتي:

١- البرنامج الزمني لتطبيق الرسم بشكل تدريجي. [قواعد قضائية: (١٥)، (١٦)،

(١٧)]

اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء (ملغاة)

الفصل الثالث: ضوابط تطبيق الرسوم

[١/ الإعلان) ل م، (٢/٧) ل م، (٤/٨) ل م]

المادة السادسة:

مراحل تطبيق الرسم

١- يكون تطبيق الرسم على الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم، وفق المراحل الآتية: [قواعد قضائية: (١٥)، (١٦)، (١٧)]

أ- المرحلة الأولى: الأراضي غير المطورة بمساحة عشرة آلاف متر مربع فأكثر، والواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة.

ب- المرحلة الثانية: الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مخطط معتمد واحد، الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة^(١).

(١) عدلت بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٥١١) وتاريخ ١/٩/١٤٤٢هـ، والنص قبل التعديل: «المرحلة الثانية: الأراضي المطورة العائدة لمالك واحد في مخطط معتمد واحد، ما دام مجموع مساحتها يزيد على عشرة آلاف متر مربع».

ج- المرحلة الثالثة: الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها خمسة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مدينة واحدة، الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة^(١).

٢- إذا لم تنطبق مرحلة معينة على أي من المدن، أو لم تكفِ الأراضي ضمن مرحلة معينة لتحقيق التوازن المطلوب بين العرض والطلب، يجوز -بقرار من الوزير- تجاوز تلك المرحلة والانتقال إلى مرحلة أخرى، على ألا يخل ذلك بتطبيق الرسم على المراحل التي تسبقها^(٢).

المادة السابعة:

يطبق الرسم وفق البرنامج الزمني الآتي:

١- يكون الإعلان عن خضوع أي مدينة لتطبيق الرسوم، بناء على مدى الحاجة لزيادة معروض الأراضي المطورة فيها.

٢- تجري الوزارة -دورياً- مراجعة للوضع في أي مدينة، لتقرير تطبيق الرسم على الأراضي فيها، أو تعليق التطبيق، أو تطبيق مرحلة أو أكثر أو لتجاوز مرحلة معينة والانتقال إلى أي من المراحل التالية في المدينة نفسها، وذلك وفق التفصيل المبين في المادة (السادسة) من اللائحة^(٣).

٣- للوزير اتخاذ ما يلي:

أ- توحيد مواعيد إصدار فواتير الرسوم السنوية لكل مدينة على حدة. وفقاً للمعمول به في احتساب الضرائب والرسوم. [٧/٣ ب/م]

البرنامج الزمني
لتطبيق الرسم

(١) عدلت بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٥١١) وتاريخ ١/٩/١٤٤٢ هـ، والنص قبل التعديل: «ج- المرحلة الثالثة: الأراضي المطورة العائدة لمالك واحد في مخطط معتمد واحد، ما دام مجموع مساحتها يزيد على خمسة آلاف متر مربع. د - المرحلة الرابعة: الأراضي المطورة العائدة لمالك واحد في مدينة واحدة، ما دام مجموع مساحتها يزيد على عشرة آلاف متر مربع».

(٢) عدلت بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٥١١) وتاريخ ١/٩/١٤٤٢ هـ، والنص قبل التعديل: «إذا لم تنطبق مرحلة معينة على أي من المدن، أو لم تكفِ الأراضي ضمن مرحلة معينة لتحقيق التوازن المطلوب بين العرض والطلب، فيجوز - بقرار من الوزير - تجاوز تلك المرحلة والانتقال إلى المرحلة التالية».

(٣) عدلت بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٥١١) وتاريخ ١/٩/١٤٤٢ هـ، والنص قبل التعديل: «تقوم الوزارة بشكل دوري بإجراء مراجعة للوضع في أي مدينة؛ لتقرير تطبيق الرسم على الأراضي فيها، أو تعليق التطبيق، أو لتجاوز مرحلة معينة والانتقال إلى أي من المراحل التالية في نفس المدينة، وذلك وفق التفصيل المبين في المادة (السادسة) من اللائحة».

ب- تحديد المبلغ المستحق من قيمة الرسم عن الفترة التي طرأ عليها تعديل -نتيجة لتوحيد مواعيد إصدار الفواتير وفقاً للفقرة (أ) أعلاه- ومدة سدادها المشار إليها في الفقرة (٣) من المادة (الرابعة عشرة)، والمدة اللازمة لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها المشار إليها في الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (١) من المادة (التاسعة) (١).

الفصل الرابع: التواصل مع المكلفين

[٥/١) ن ق]

المادة الحادية عشرة:

- ١- يرفق بالإعلان مخطط يبين النطاق الجغرافي المحدد للأراضي المستهدفة بتطبيق الرسم.
- ٢- ينشر الإعلان في صحيفتين من الصحف اليومية، وفي الموقع الإلكتروني للوزارة (٢).

ما يرافق الإعلان
عن خضوع المدينة
لرسم، ونشره

٢- معايير تحديد الأراضي التي تخضع لتطبيق الرسم.

اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء (ملغاة)

الفصل الثاني: الأراضي الخاضعة للرسم

المادة الثانية:

- ١- المرجع في تحديد النطاق العمراني وفي تخصيص استخدامات الأراضي؛ هو خرائط تحديد النطاق العمراني، والمخططات التفصيلية الصادرة من الجهات المختصة تطبيقاً لها (٣).
- ٢- يترتب على تعديل أو تغيير النطاق العمراني لأي مدينة تغيير النطاق المكاني لتطبيق الرسم تبعاً لذلك.

المرجع في تحديد
النطاق المكاني
وتخصيص
استخدامات
الأراضي

(١) أضيفت هذه الفقرة التي تحمل الرقم (٣) إلى المادة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٥١١) وتاريخ ١٤٤٢/٩/١هـ.

(٢) نُشر (١٦) إعلاناً، وقد ذُكرت هذه الإعلانات مع النطاق الجغرافي لها بعد نهاية إيراد مواد النظام؛ فنحيل عليها.

(٣) من ذلك: قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٥٧) وتاريخ ١٤٢٨/٥/١١هـ، واللائحة التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ الصادرة بقرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٦٦٠٠٠) وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٠هـ.

شروط إخضاع
الأرض للرسم

المادة الثامنة:

[(٩ / ١ / أ) ل م]

يشترط لإخضاع أرض معينة لتطبيق الرسم ما يلي:

- ١- أن تكون أرضاً فضاء.
- ٢- أن تكون داخل حدود النطاق العمراني.
- ٣- أن تكون مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري حسب المخطط المعتمد الصادر عن الجهة المختصة.
- ٤- أن تكون ضمن فئة الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم وفق ما هو مبين في المادة (السادسة) من اللائحة.

٣- المعايير التي يتوقف عند تحققها تطبيق الرسم. [قواعد قضائية: (١)، (٢)، (٣)، (٤)، (٥)، (٦)، (٧)، (٨)، (٩)، (١٠)، (١١)، (١٩)]

اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء (ملغاة)

معايير توقف تطبيق
الرسم، وأحكام
الإمهال لتطوير
الأرض أو بنائها

المادة التاسعة:

١- لا يطبق الرسم على الأرض الخاضعة للتطبيق في أي من الحالات الآتية:

- أ- انتهاء أي من اشتراطات تطبيق الرسم الواردة في المادة (الثامنة) من اللائحة.
- ب- وجود مانع يحول دون تصرف مالك الأرض فيها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام المانع. [قواعد قضائية: (٢)، (٣)، (٤)، (٦)]
- ج- وجود عائق يحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام العائق. [(٤ / ١ / ٦) ن ق]، [قواعد قضائية: (١)، (٢)، (٣)، (٤)، (٥)، (٦)، (٧)، (٨)، (٩)، (١٠)، (١١)]

د- إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال سنة من تاريخ صدور القرار، ويجوز بقرار من الوزير منح المكلف مدة إضافية لمرة واحدة لا تتجاوز سنة حسب مساحة الأرض وطبيعتها، لتطوير الأرض أو بنائها، وفي حال تطلب الأمر منح مدة أكثر من سنة فتقدر اللجنة المدة، وتعتمدها اللجنة المشكلة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٤) وتاريخ ١١ / ٢ / ١٤٣٩ هـ، وفي حال عدم إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال المدة الممنوحة للمكلف فتستحصل الرسوم

المستحقة عن تلك المدة^(١). [٣/٣) م، (٣/٧) ب/٣) م، (٣/١٤) م، (٤/١٤) ل م،] قاعدة قضائية: [١١]

٢- إذا توقف تطبيق الرسم على جزء من الأرض، فيطبق على الجزء المتبقي منها متى ما كان ذلك الجزء يدخل ضمن الفئة الخاضعة لتطبيق الرسم وكان بإمكان المكلف التصرف فيه. [قاعدة قضائية: (١٩)]

المادة السادسة عشرة:

أثر تعدد الملاك على
سداد الرسم

إذا كانت الأرض الخاضعة لتطبيق الرسم يملكها أكثر من شخص، سواء من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية، فيكون كل منهم ملزماً بسداد جزء من الرسم بقدر حصته من ملكية الأرض.

٤- الضوابط اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه.

اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء (ملغاة)

المادة العاشرة:

ضوابط تطبيق الرسم
بعدالة ومنع التهرب
من دفعه

تتخذ الوزارة الإجراءات اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه، ومنها:

- ١- توحيد معايير التطبيق والتقييم في جميع المناطق والمدن والفئات المستهدفة.
- ٢- وضع الآليات اللازمة للتحقق من صحة البيانات المقدمة عن الأرض أو المكلف، وذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
- ٣- اعتبار جميع المخاطبات والقرارات والبلاغات الموجهة إلى المكلف منتجة لآثارها بمجرد تبليغها إلى أي من العناوين التي حددها. [٨/٤) ن ق، (٢/٥) ن ق،] قاعدة قضائية: (٢٢)
- ٤- التنسيق مع الجهات المعنية لضمان عدم استغلال تغيير استخدامات الأرض - بعد صدور الإعلان الذي يشملها - للتهرب من دفع الرسم.

(١) عدلت بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٨١) وتاريخ ١/٣/١٤٤١ هـ، والنص قبل التعديل: «إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال سنة من تاريخ صدور القرار».

٥- آلية تحديد معامل توافر الخدمات العامة للأراضي ووصول المرافق العامة إليها.

اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء (ملغاة)

المادة الخامسة:

معامل توافر
الخدمات ووصول
المرافق

- ١- لغرض تقدير قيمة الأرض الخاضعة لتطبيق الرسم؛ يكون تحديد معامل توافر الخدمات العامة فيها، ووصول المرافق العامة إليها وفقاً لما يلي:
 - أ- تحديد الخدمات العامة والمرافق العامة المؤثر توافرها في تقدير قيمة الأرض.
 - ب- تحديد وزن كل خدمة أو مرفق بحسب ضرورته للسكن.
 - ج- لا يتغير وزن الخدمة أو المرفق في المدينة الواحدة.
- ٢- للوزارة إجراء مراجعة دورية لوزن الخدمة أو المرفق، على أن تُحسب مجموع الأوزان لتقدير القيمة الأساسية للأرض وفق معادلة خاصة توضع لهذا الغرض من قبل الوزارة^(١).

- ٦- معايير تحديد العوائق التي تحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، والتي يعتد بها في تقرير عدم تطبيق الرسم عليها. [١/٩/ج]

ل م^(٢)، [قواعد قضائية: (١)، (٢)، (٣)، (٤)، (٥)، (٦)، (٧)، (٨)، (٩)، (١٠)، (١١)]
- ٧- قواعد وإجراءات تحصيل الرسم، وتحديد الجهات المخولة بتحصيله.

(١) نُشرت هذه الأوزان ضمن آلية التقييم، وانقر هنا للوصول لها.

(٢) خلت اللائحة من النص على هذه المعايير؛ لذلك -من حيث الأصل- لا ترتبط هذه الفقرة باللائحة، إلا أن وجه ربطها بالمادة [١/٩/ج] ل م -التي لم يرد فيها ذكر المعايير- هو أن المادة أضافت قيداً على اعتبار عدم صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها عائقاً عن التطوير، والقيد: «ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام العائق».

اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء (ملغاة)

الفصل الخامس: تحصيل الرسوم والغرامات

[٦) ن ق]

المادة الرابعة عشرة:

مدة سداد الرسم،
وأحكام استعادته

- ١- المكلف هو الملزم بسداد الرسم وأي غرامة تترتب على مخالفة أحكام النظام أو اللائحة.
- ٢- لا يؤثر استحصال الرسم بأثر رجعي عن مدد سابقة في تطبيق أي غرامة ناتجة عن تخلف المكلف عن التسديد أو التقدم بالوثائق المطلوبة نظاماً.
- ٣- على المكلف سداد قيمة الرسم خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ القرار، وفي حال منح المكلف مدة إضافية لتطوير الأرض أو بنائها وفق الضوابط المشار إليها في الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (١) من المادة (التاسعة) من اللائحة، فتمدد مهلة السداد بما لا يتجاوز المدة الإضافية لتطوير أو البناء^(١). [٧/٣/ب) ل م]، [قاعدة قضائية: (٢٠)].
- ٤- إذا أكمل المكلف تطوير الأرض أو بناءها خلال فترة السنة أو المهلة الممنوحة له -المشار إليهما في الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (١) من المادة (التاسعة) من اللائحة- بعد سداد الرسم، فيعاد إليه ما دفعه عن تلك المدة^(٢).
- ٥- لا يؤثر عدم سداد الرسم في حق المكلف بالتصرف في الأرض أو تطويرها.

[٦) ن ق]

المادة الخامسة عشرة:

قواعد تحصيل
الرسوم والغرامات،
ومصارفها

- ١- يبلغ المكلف بمقدار الرسم المستحق عليه، أو بأي غرامة قد تترتب على مخالفته للنظام أو اللائحة، وذلك وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة.
- ٢- تُحصّل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة وفق إجراءات التحصيل المحددة في نظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية.

(١) عدلت بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٨١) وتاريخ ١/٣/١٤٤١هـ، والنص قبل التعديل: «على المكلف سداد قيمة الرسم خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ القرار».

(٢) عدلت بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٨١) وتاريخ ١/٣/١٤٤١هـ، والنص قبل التعديل: «إذا أكمل المكلف تطوير الأرض أو بنائها خلال فترة السنة -المشار إليها في الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (١) من المادة (التاسعة) من اللائحة- بعد سداد الرسم، فيعاد له ما دفعه عن تلك السنة».

- ٣- تتولى الوزارة تحصيل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة، وذلك بأي وسيلة تراها مناسبة، ولها أن تستعين لتحقيق هذا الغرض بالقطاع الخاص.
- ٤- تحدد الوزارة أوجه الصرف - من الحساب الخاص بمبالغ الرسوم والغرامات المحصلة - على مشروعات الإسكان، وإيصال المرافق العامة إليها، وتوفير الخدمات العامة فيها. [١١] ن ق]

- ٨- آليات تبليغ مالك الأرض بالقرارات الصادرة في حقه. [١٠/٣] ل م] قاعدة قضائية: (٢٢)

اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء (ملغاة)

المادة الثانية عشرة:

البيانات الواجب تضمينها في التبليغ بالفاتورة

- ١- تحدد الوزارة الوثائق والبيانات المطلوب من المكلف تقديمها. [١/٥] ن ق]
- ٢- يجب أن يتضمن تبليغ المكلف بالقرار الخاص بأرضه - كحد أدنى - البيانات الآتية: [٢/٥] ن ق]، [قاعدة قضائية: (٢٢)]
- أ- اسم المكلف ورقم سجله المدني أو سجله التجاري.
- ب- رقم وثيقة إثبات ملكية الأرض.
- ج- موقع الأرض.
- د- المستند النظامي للقرار.
- هـ- مقدار الرسم المستحق.
- و- موعد تسديد الرسم.
- ز- وسيلة تسديد الرسم.
- ح- ما يترتب على عدم تسديد الرسم أو تأخير تسديده.
- ط- حق المكلف في التظلم من القرار بحسب الإجراءات النظامية.

المادة الثالثة عشرة:

[٢/٥] ن ق]، [قاعدة قضائية: (٢٢)]

- ١- يجب أن تكون جميع المخاطبات والإشعارات الصادرة للمكلف مكتوبة.

كتابة مخاطبات وإشعارات المكلف، وتحديد عنوان التواصل

٢- يجب أن يشتمل عنوان التواصل الذي يحدده المكلف على أرقام الاتصال الهاتفي، وعنوانه الوطني، وبريده الإلكتروني^(١).

المادة الخامسة:

تسجيل المكلفين
لعقاراتهم، وإبلاغهم
بالرسم

١- على ملاك الأراضي التي يعلن عن اعتبارها ضمن الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم؛ التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (سنة) أشهر من تاريخ الإعلان. [(١١) ل م، (١٢/١) ل م]

٢- يبلغ مالك الأرض بالقرار الصادر بخضوع الأرض التي يملكها لتطبيق الرسم، ومقدار الرسم المستحق عليه، وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة. [(١٠/٣) ل م، (١٢/٢) ل م، (١٣) ل م]

المادة السادسة:

عقوبات المخالفين

[(١٤) ل م، (١٥) ل م]
يعاقب كل من يخالف أحكام النظام واللائحة بغرامة مالية لا تزيد على مقدار الرسم المستحق على أرضه، ولا يخل ذلك بإلزامه بسداد الرسم المستحق.

المادة السابعة:

لجنة النظر في
المخالفات، وتطبيق
العقوبات، والبت في
الاعتراضات

[(٨) ن ق]
تكون بقرار من الوزير لجنة أو أكثر من ثلاثة أعضاء - على الأقل - على أن يكون من بينهم مستشار نظامي ومختص في الجانب الفني؛ للنظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة، وتطبيق العقوبات، والاعتراضات التي تقدم من ذوي الشأن، وإصدار القرارات اللازمة، ويجوز التظلم من قراراتها أمام المحكمة الإدارية المختصة. وتصدر قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها بقرار من الوزير.

(١) عدلت بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٥١١) وتاريخ ١/٩/١٤٤٢ هـ، والنص قبل التعديل: «يجب أن يشتمل عنوان التواصل الذي يحدده المكلف على أرقام الاتصال الهاتفي، وعنوانه الوطني».

الاعتراض على
القرارات في المدة
المحددة

المادة الثامنة:

[قاعدتان قضائية: (١٨)، (٢٣)]

لمالك الأرض حق الاعتراض على القرارات الصادرة بإخضاع أرضه لتطبيق الرسم، أو بتقدير قيمة الأرض وتحديد الرسم، ويقدم الاعتراض كتابة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (السابعة) من النظام خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار، وعلى اللجنة أن تبت في هذا الاعتراض خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه إليها، ويعد مضي ستين يوماً دون البت في الاعتراض بمثابة صدور قرار برفضه.

تطبيق الوزارة للنظام
واللائحة

المادة التاسعة:

تتولى الوزارة - بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة - تطبيق أحكام النظام واللائحة.

اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء (ملغاة)

الفصل السادس: أحكام عامة

المادة السابعة عشرة:

تنفيذ الوزارة للنظام
واللائحة

تعمل الوزارة على التنسيق المستمر مع الجهات ذات العلاقة في سبيل تنفيذ أحكام النظام واللائحة، بما يضمن تحقيق الأهداف من تطبيق الرسوم على الأراضي البيضاء.

المادة العاشرة:

قاعدة بيانات تطبيق
الرسم

تتولى الوزارة - بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة - إنشاء قاعدة بيانات تتضمن المعلومات المتعلقة بتطبيق الرسم. وللجهات المعنية صلاحية الاطلاع على قاعدة البيانات لأغراض تطبيق الرسم، وتحصيله.

[١٥/٤) ل م]

المادة الحادية عشرة:

مصارف الرسوم
والغرامات

تودع مبالغ الرسوم والغرامات المستحصلة في حساب خاص لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، يخصص للصرف على مشروعات الإسكان، وإيصال المرافق العامة إليها، وتوفير الخدمات العامة فيها.

المادة الثانية عشرة:

التوعية بأحكام
النظام واللائحة

تقوم الوزارة - بالتنسيق مع وزارة الثقافة والإعلام وغيرها من الجهات ذات العلاقة - باتخاذ ما يلزم للتوعية بأحكام النظام واللائحة.

المادة الثالثة عشرة:

إعداد اللائحة
وإصدارها

تعد الوزارة - بالتنسيق مع وزارات: (العدل، والمالية، والشؤون البلدية والقروية، والاقتصاد والتخطيط، والتجارة والصناعة) - اللائحة، وتصدر بقرار من مجلس الوزراء خلال مائة وثمانين يوماً من تاريخ صدور النظام^(١).

اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء (ملغاة)

المادة الثامنة عشرة:

إصدار الوزير
قرارات لتنفيذ
اللائحة

يصدر الوزير ما يلزم من قرارات لتنفيذ أحكام اللائحة.

المادة الرابعة عشرة:

تشكيل اللجنة
الوزارية
واختصاصاتها

يكلف مجلس الوزراء من يراه بمراجعة نتائج البرنامج الزمني لتطبيق الرسم، واقتراح ما يراه مناسباً في شأنها، ورفع تقرير سنوي بذلك للمجلس^(٢).

(١) صدرت اللائحة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٧٩) وتاريخ ٨/٩/١٤٣٧هـ، ونشرت في جريدة أم القرى في العدد ذي الرقم (٤٦٢٥) بتاريخ ٢٦/٩/١٤٣٧هـ، الموافق ١/٧/٢٠١٦م.

(٢) سبقت الإشارة في هامش هذه المادة بعد تعديلها - الواردة في صدر هذا الإصدار - إلى قرار مجلس الوزراء رقم (٩٤) وتاريخ ١١/٢/١٤٣٩هـ المتضمن تشكيل لجنة وزارية تكلف بها ورد في هذه المادة، ونحيل إلى ذلك الهامش منعاً للتكرار.

تاريخ العمل بالنظام المادة الخامسة عشرة:

يعمل بهذا النظام بعد مائة وثمانين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية^(١).

(١) نشر النظام في جريدة أم القرى في العدد ذي الرقم (٤٥٦١) بتاريخ ٢٩ / ٠٢ / ١٤٣٧ هـ، الموافق ١١ / ١٢ / ٢٠١٥ م.

الإعلانات وبقية القرارات الصادرة تنفيذاً لنظام رسوم الأراضي البيضاء ولائحته (قبل تعديله)

أولاً: الإعلانات عن المدن الخاضعة لتطبيق الرسم:

المدينة	المرحلة	أول دورة فوترية	خريطة النطاقات الجغرافية
الرياض	الأولى	١٤٣٨ هـ	انقر للانتقال لها
	الأولى (توسع النطاق المستهدف)	١٤٤٤ هـ	انقر للانتقال لها
	الثانية		
جدة	الأولى	١٤٣٨ هـ	انقر للانتقال لها
	الثانية	١٤٤٤ هـ	انقر للانتقال لها
حاضرة الدمام	الأولى	١٤٣٨ هـ	انقر للانتقال لها
	الثانية	١٤٤٤ هـ	انقر للانتقال لها
مكة المكرمة	الأولى	١٤٣٩ هـ	انقر للانتقال لها
	الأولى (توسع النطاق المستهدف)	١٤٤٤ هـ	انقر للانتقال لها
	الثانية		
محافظة الأحساء	الأولى	١٤٤٣ هـ	انقر للانتقال لها
الطائف	الأولى	١٤٤٣ هـ	انقر للانتقال لها
المدينة المنورة	الأولى	١٤٤٣ هـ	انقر للانتقال لها
تبوك	الأولى	١٤٤٣ هـ	انقر للانتقال لها
منطقة جازان (جازان - أبو عريش - صامطة)	الأولى	١٤٤٣ هـ	انقر للانتقال لها

المدينة	المرحلة	أول دورة فوترية	خريطة النطاقات الجغرافية
عسير (أبها - خميس مشيط)	الأولى	١٤٤٣ هـ	انقر للانتقال لها
منطقة القصيم (بريدة - عنيزة)	الأولى	١٤٤٤ هـ	انقر للانتقال لها
حائل	الأولى	١٤٤٤ هـ	انقر للانتقال لها

ثانياً: بقية القرارات المنشورة الصادرة تنفيذاً للنظام ولائحته:

مضمون القرار	المادة المرتبطة به	رابط الوصول
آلية تقدير القيمة العادلة للأرض	[٣ / ٣) ل م]	انقر للانتقال لها
الضوابط الفنية لتحديد المدة الإضافية لتطوير الأرض أو بنائها وسداد الرسم	[٣ / ٣) ل م]	انقر للانتقال لها

الملحق رقم (٢)

جميع الأحكام القضائية المنشورة الصادرة عن محاكم ديوان المظالم المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء، مع (٢٣) قاعدة مستخلصة منها

لا شك أن للتطبيقات القضائية أهمية بالغة في فهم مواد النظام وللائحته؛ فمن خلالها يسهل على ممارسي النظام - من قضاة ومحامين وغيرهم - أن يترقبوا هذه الجادة المسلوكة، للاسترشاد بها في الحالات المماثلة؛ مما يوحد الاجتهاد في الأحكام. وكذلك فإن الصياغة التنظيمية تقتضي الاستفادة من الأحكام القضائية في تطوير النظام وللائحته.

ولما تقدم؛ فقد رأى المعنيان أن يضيفا إلى هذا الإصدار جميع الأحكام القضائية المنشورة المتعلقة بتطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء، دون الأحكام غير المنشورة - رغم حداثةا وعظيم الفائدة منها -، ومع أن هذه الأحكام صدرت تطبيقاً لنظام رسوم الأراضي البيضاء قبل تعديله مع لائحته (الملغاة)، إلا أن النصوص متقاربة؛ فيمكن الاستفادة من هذه الأحكام، مع مراعاة الاختلاف - إن وجد -.

ولأن صفحات الأحكام المنشورة كثيرة، والقصد من إيرادها الإفادة؛ فقد عمد المعنيان إلى تهذيبها باستخلاص القواعد منها، مع الإحالة إلى كامل الحكم بمجرد النقر على المكان المخصص لذلك، بالإضافة إلى بيان موطن ورود الحكم من مجموعة الأحكام الإدارية حال الرغبة بالرجوع إليه أو الاستشهاد به.

وقد روعي في هذا الملحق تصنيف القواعد موضوعياً، مع الإشارة في هامش كل قاعدة إلى رقم الحكم القضائي الذي استخلصت منه القاعدة، وفي نهاية القواعد بَيِّن موضع كل حكم من مجموعة الأحكام الإدارية مع إمكانية الاطلاع على النسخة المنشورة منه، وقد انتظمت في ستة أقسام:

القسم الأول: القواعد المتعلقة بالموانع الحائلة دون التصرف في الأرض، أو الحائلة دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، وفيه إحدى عشرة قاعدة.

القسم الثاني: القواعد المتعلقة باعتبار الأرض مطورة، وفيه ست قواعد.

القسم الثالث: القواعد المتعلقة بمسند الاعتراض على قرار تقدير قيمة الأرض، وفيه قاعدة واحدة.

القسم الرابع: القواعد المتعلقة بتجزؤ الرسم على الأرض، وفيه قاعدة واحدة.

القسم الخامس: القواعد المتعلقة بسداد الرسم، وفيه قاعدتان.

القسم السادس: القواعد المتعلقة بمدد رفع الدعوى للاعتراض على القرارات، وفيه قاعدتان.

وبيان القواعد في ضوء هذه الأقسام في الآتي:

القسم الأول: القواعد المتعلقة بالمواع الحائلة دون التصرف في الأرض، أو الحائلة دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، وفيه إحدى عشرة قاعدة:

١. القاعدة الأولى^(١) [(٣/٤) ن ق، (٦/٤) ن ق، (١/٩ ج) ل م، (١/٤ ج) ن، (١/٤ و) ن، (١/٨ ج) ل ب]: وجود نزاع قضائي حقيقي حول الأرض محل فرض الرسم - سواء كان المكلف في النزاع مدعياً أو مدعى عليه -؛ يجعل المكلف غير قادر على تطوير الأرض؛ فلا يصح فرض الرسم عليها.

٢. القاعدة الثانية^(٢) [(٣/٤) ن ق، (٦/٤) ن ق، (١/٩ ب) ل م، (١/٩ ج) ل م، (١/٤ ج) ن، (١/٤ و) ن، (١/٨ ج) ل ب، (١/٨ ج) ل ب]: إذا كان النزاع القضائي - بخصوص الأرض محل فرض الرسم - سابقاً لصدور نظام رسوم الأراضي البيضاء؛ فهذا دليل على أنه نزاع حقيقي وليس حيلةً للتهرب عن دفع الرسم، أما إن كان النزاع بعد صدور النظام؛ فيتعين على الدائرة مزيد تحقق من حقيقة النزاع وفق طبيعة كل دعوى وظروفها وملابساتها الخاصة بها.

٣. القاعدة الثالثة^(٣) [(٣/٤) ن ق، (٦/٤) ن ق، (١/٩ ب) ل م، (١/٩ ج) ل م، (١/٤ ج) ن، (١/٤ و) ن، (١/٨ ب) ل ب، (١/٨ ج) ل ب]: لا يشترط لتحقيق النزاع القضائي المانع من تطوير الأرض ألا يكون

(١) الحكم القضائي الثاني، انظر هنا للوصول له.

(٢) الحكم القضائي الثاني، انظر هنا للوصول له.

(٣) الحكم القضائي الثاني، انظر هنا للوصول له.

صك الأرض سارياً أو أن يهمل على الصك بالإيقاف أو الإلغاء أو أن يصدر أمر قضائي بإيقاف التصرف على الأرض.

٤. القاعدة الرابعة^(١) [٣/٤) ن ق، (٦/٤) ن ق، (١/٩) ب ل م، (١/٩) ج ل م، (١/٤) ج ن، (١/٤) و ن، (١/٨) ب ل ب، (١/٨) ج ل ب]: يعد النزاع القضائي الحقيقي عائقاً ومانعاً من طلب تطوير الأرض؛ لأن النزاع مظنة عدم استقرار الملك في الأرض؛ فلا يتكلف المالك البدء في تطويرها والإنفاق على بنيتها التحتية المشروطة عليه لاعتماد المخطط النهائي، ثم قد تنتهي الخصومة القضائية بعدم ملكيته لها.

٥. القاعدة الخامسة^(٢) [٣/٤) ن ق، (٦/٤) ن ق، (١/٩) ج ل م، (١/٤) ج ن، (١/٤) و ن، (١/٨) ج ل ب]: يعد وجود صك الأرض لدى لجنة فحص الصكوك من العوائق التي تمنع المكلف من تطوير الأرض وتوجب إلغاء الرسم، ولو كانت حالة الصك سارية المفعول. ولا يعد المكلف مشاركاً في قيام العائق؛ إذ معاملة فحص الصك إجراء إداري قانوني تختص به كتابة العدل دون أن يكون للمكلف علاقة به.

٦. القاعدة السادسة^(٣) [٣/٤) ن ق، (٦/٤) ن ق، (١/٩) ب ل م، (١/٩) ج ل م، (١/٤) ج ن، (١/٤) و ن، (١/٨) ب ل ب، (١/٨) ج ل ب]: وجود نزاع ملكية لجزء من أرض المكلف، ورفع دعوى إدارية يطلب فيها من الجهة النازعة تعويضه عما اختزل من عقاره؛ يعد من موانع التصرف وعوائق التطوير التي تسقط الرسم. ولا ينال من إسقاط الرسم كون النزاع على تعويضه عن جزء من الأرض محل فرض الرسم، أو انتهاء المحكمة إلى رد دعوى المكلف والحكم بعدم استحقاقه للتعويض عنه، أو كون المدعى عليها في دعوى الملكية جهة إدارية.

(١) الحكم القضائي الثاني، انظر هنا للوصول له.

(٢) الحكم القضائي السابع، انظر هنا للوصول له.

(٣) الحكم القضائي الثامن، انظر هنا للوصول له.

٧. القاعدة السابعة^(١) [٣/٤) ن ق، (٦/٤) ن ق، (١/٩) ج ل م، (١/٤) ج ن، (١/٤) و ن، (١/٨) ج ل ب]: إذا عُين مصفٍ على الأرض، وكان من صلاحياته تخطيط الأرض وتطويرها؛ فلا يعد تعيينه عائقاً عن التطوير.

٨. القاعدة الثامنة^(٢) [٣/٤) ن ق، (٦/٤) ن ق، (١/٩) ج ل م، (١/٤) ج ن، (١/٤) و ن، (١/٨) ج ل ب]: إذا لم يبدأ المكلف في إجراءات تطوير الأرض إلا بعد فرض الرسم عليها، ثم واجه عائقاً عن التطوير ليس له يد في نشوئه، ولكن كان يمكنه تسريع الإجراءات لو بدأ فيها فور صدور نظام رسوم الأراضي البيضاء؛ فإن تأخره يجعله مشاركاً في قيام العائق.

٩. القاعدة التاسعة^(٣) [٣/٤) ن ق، (٦/٤) ن ق، (١/٩) ج ل م، (١/٤) ج ن، (١/٤) و ن، (١/٨) ج ل ب]: قيام المكلف بالإجراءات اللازمة لتطوير الأرض دون تقصير أو إبطاء، مع تأخر الجهات المختصة في إصدار الموافقات بسبب الطبيعة الخاصة للأرض؛ أثره: ثبوت وجود عائق يحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، ولا يعد المكلف متسبباً ولا مشاركاً في قيام العائق.

١٠. القاعدة العاشرة^(٤) [٣/٤) ن ق، (٦/٤) ن ق، (١/٩) ج ل م، (١/٤) ج ن، (١/٤) و ن، (١/٨) ج ل ب]: يعد تأخر الجهات المختصة في إصدار الموافقات لتطوير الأرض عائقاً عن التطوير، ولا ينال من ذلك الدفع بأن هذه الإجراءات تعتبر شرطاً واجباً من الجهة المختصة؛ إذ النظر للغاية من نظام رسوم الأراضي البيضاء مع استجلاب أصول القانون والقضاء الإداري يستدعي مراعاة: تاريخ تقديم طلب تطوير الأرض، والإجراءات المتخذة، والمدة التي تستغرقها الجهة المختصة في إصدار الترخيص، ومدى تسبب المالك في تأخر ذلك.

١١. القاعدة الحادية عشرة^(٥) [٣/٤) ن ق، (٦/٤) ن ق، (١/٩) ج ل م، (١/٩) د ل م، (١/٤) ج ن، (١/٤) و ن، (١/٨) ج ل ب، (١/٨) د ل ب]: يعد تأخر الجهات المختصة في إصدار الموافقات لتطوير

(١) الحكم القضائي الرابع، انظر هنا للوصول له.

(٢) الحكم القضائي الرابع، انظر هنا للوصول له.

(٣) الحكم القضائي السادس، انظر هنا للوصول له.

(٤) الحكم القضائي السادس، انظر هنا للوصول له.

(٥) الحكم القضائي السادس، انظر هنا للوصول له.

الأرض عائقاً عن التطوير، و لا ينال من ذلك الدفع بأن الرسم يسقط عن المكلف إذا أنجز تطوير الأرض أو بناءها خلال سنة من تاريخ صدور الرسم؛ إذ محل النظر القضائي - للبحث عن مشروعية القرار - هو النظر في وجود العائق وقت صدور القرار، إضافةً إلى أن زوال العائق خلال العام ليس يقينياً ليقال بمشروعية القرار وأن تُرفض دعوى المكلف بناءً على ذلك.

القسم الثاني: القواعد المتعلقة باعتبار الأرض مطورة، وفيه ست قواعد:

١. القاعدة الثانية عشرة^(١) [(١/ الأرض المطورة) ل م، (١/ تطوير الأرض) ل ب]: العبرة في تحديد الأرض المطورة هي باعتماد تخطيطها بشكل نهائي من الجهة المختصة، ويعتمد تخطيط الأرض نهائياً بعد قيام مالكيها باستكمال تنفيذ شبكات البنية التحتية^(٢).

٢. القاعدة الثالثة عشرة^(٣) [(١/ الأرض المطورة) ل م، (١/ تطوير الأرض) ل ب]: لا يعد المخطط التنظيمي تخطيطاً أولياً ولا نهائياً للأرض؛ فلا يعتمد عليه في جعل الأرض مندرجة ضمن وصف الأرض المطورة.

٣. القاعدة الرابعة عشرة^(٤) [(١/ الأرض المطورة) ل م، (١/ تطوير الأرض) ل ب]: لا يعد مجرد تسوير الأرض مع وصول التيار الكهربائي لها تطويراً مخرجاً للأرض عن فرض الرسم.

٤. القاعدة الخامسة عشرة^(٥) [(١/ الأرض المطورة) ل م، (١/ تطوير الأرض) ل ب]: المراد من مالك الأرض لتجنب فرض الرسم عليه في المرحلة الأولى؛ أن تكون الأرض مهيأة للبناء بإقامة البنية التحتية، فلم تشترط هذه المرحلة وجود بناء سكني.

(١) الحكم القضائي الثالث، انظر هنا للوصول له.

(٢) كان الحكم القضائي تطبيقاً لنص نظامي عدل، حيث كانت المادة (١) من اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء (الملغاة) تجعل المعيار شكلياً، ونصها: «الأرض المطورة: الأرض الفضاء التي اعتمد تخطيطها بشكل نهائي من الجهة المختصة»، في حين أن المادة (١) من اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء جعلت المعيار موضوعياً، ونصها: «تطوير الأرض: تنفيذ البنية التحتية للأرض بشكل كامل، وفقاً للتراخيص الصادرة لها؛ وبما يتوافق مع المتطلبات التنظيمية والمخطط المعتمد».

(٣) الحكم القضائي السادس، انظر هنا للوصول له.

(٤) الحكم القضائي الرابع، انظر هنا للوصول له.

(٥) الحكم القضائي الخامس، انظر هنا للوصول له.

٥. القاعدة السادسة عشرة^(١) [(١/٤) ن ق، (١/ الأرض المطورة) ل م، (٦/١/أ) ل م، (١/ تطوير الأرض)

ل ب]: مما يدل على أن الأرض مهيأة للبناء مما يجنبها فرض الرسم في المرحلة الأولى؛ هو صدور رخصة بناء عليها من الجهة المختصة؛ إذ صدور الرخصة يسبقه اشتراطات يتعين على مالك الأرض تنفيذها قبل إصدار الرخصة.

٦. القاعدة السابعة عشرة^(٢) [(١/٤) ن ق، (١/ الأرض المطورة) ل م، (٦/١/أ) ل م، (١/ تطوير الأرض)

ل ب]: لتطوير الأرض الخام طريقتان، الأولى: من خلال (مخطط تقسمي) فينفذ المالك المخطط، وينتهي منه، ثم يُعتمد المخطط نهائياً. الثانية: (مشروع متكامل) بأن يُصدر المالك رخصة بناء على كامل المساحة، ومجرد صدور الرخصة يشابه في أثره وحكمه اعتماد المخطط بشكل نهائي.

القسم الثالث: القواعد المتعلقة بمسند الاعتراض على قرار تقدير قيمة الأرض، وفيه قاعدة

واحدة:

١. القاعدة الثامنة عشرة^(٣) [(٨) ن ق، (٣/٣) ل م، (٨) ن، (٣) ل ب]: لا يصح - حال الطعن في تقدير

اللجنة لقيمة الأرض - الاستناد على تقرير ثبت لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أنه يحوي أخطاءً فنية، وثبت لديهم أنه لا يمكن الاعتماد عليه من حيث درجة المهنية أو الاحترافية.

القسم الرابع: القواعد المتعلقة بتجزؤ الرسم على الأرض، وفيه قاعدة واحدة:

١. القاعدة التاسعة عشرة^(٤) [(٣/٤) ن ق، (٢/٩) ل م، (٤/١/ج) ن، (٤/٨) ل ب]: إذا حوت الأرض

أجزاء لا يفرض عليها الرسم، فلا يصح أن يفرض الرسم على كامل الأرض دون استثناء المساحة غير الخاضعة للرسم، ومخالفة ذلك يجعل القرار معيباً وجديراً بالإلغاء.

(١) الحكم القضائي الخامس، انظر هنا للوصول له.

(٢) الحكم القضائي الخامس، انظر هنا للوصول له.

(٣) الحكم القضائي الثالث، انظر هنا للوصول له.

(٤) الحكم القضائي الخامس، انظر هنا للوصول له.

القسم الخامس: القواعد المتعلقة بسداد الرسم، وفيه قاعدتان:

١. القاعدة العشرون^(١) [٣/١٤] ل م، [٣/١٣] ل ب: على المكلف أن يسدد الرسم خلال سنة من تاريخ القرار، وليس له طلب تأجيل سداد الرسم^(٢).

٢. القاعدة الحادية والعشرون^(٣) [١/ المكلف] ل م، [١/ المكلف] ل ب: الأصل أن المكلف بدفع الرسم هو المسجل باسمه وثيقة إثبات ملكية الأرض، ولا يُعدل عن هذا الأصل إلا بتقديم البيّنة الصحيحة على أن المالك الحقيقي ليس هو المسجل باسمه وثيقة إثبات الملك، ومما يُضعف البيّنة: أن يكون تاريخها بعد صدور نظام رسوم الأراضي البيضاء.

القسم السادس: القواعد المتعلقة بمدد رفع الدعوى للاعتراض على القرارات، وفيه قاعدتان:

١. القاعدة الثانية والعشرون^(٤) [٨/٤] ن ق، [٣/١٠] ل م، [٢/١٢] ل م، [١٣] ل م، [١/٤] ح ن، [٣/٥] ن، [١١] ل ب، [١٢] ل ب: العبرة في تحديد تاريخ تبلغ المكلف بقرار فرض الرسم بما يذكره في دعواه، ما لم يقدم برنامج رسوم الأراضي البيضاء البيّنة على خلاف ذلك.

٢. القاعدة الثالثة والعشرون^(٥) [٨/٤] ن ق، [٨] ن: إذا رفع المكلف الدعوى خلال المدة النظامية طالباً إلغاء الرسم، وحكمت المحكمة بعدم اختصاصها مكاناً بنظر الدعوى، ثم أقامها أمام المحكمة المختصة؛ فليس للمحكمة أن تحكم بعدم قبولها شكلاً لمضي (٦٠) يوماً من صدور قرار اللجنة.

(١) الحكم القضائي الأول، انظر هنا للوصول له.

(٢) كان الحكم القضائي تطبيقاً لنص نظامي عُدّل؛ وذلك أن الحكم صدر في عام ١٤٤٠ هـ عندما كان نص المادة [٣/١٤] ل م: «على المكلف سداد قيمة الرسم خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ القرار»، ولكن عُدلت المادة بتاريخ ١/٣/١٤٤١ هـ، ونصها بعد التعديل: «على المكلف سداد قيمة الرسم خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ القرار، وفي حال منح المكلف مدة إضافية لتطوير الأرض أو بنائها وفق الضوابط المشار إليها في الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (١) من المادة (التاسعة) من اللائحة، فتمدد مهلة السداد بما لا يتجاوز المدة الإضافية لتطوير أو البناء»، وهذا التعديل يوافق ما أخذ به المنظم في اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء حيث نصت المادة [٣/١٣] ل ب: «إذا مُنح المكلف مدة إضافية لتطوير الأرض أو بنائها، وفق أحكام الفقرة (٣) من المادة (الثامنة) من اللائحة؛ فتمدد مدة السداد إلى انتهاء المدة الإضافية لتطوير أو البناء».

(٣) الحكم القضائي الرابع، انظر هنا للوصول له.

(٤) الحكم القضائي الثاني، انظر هنا للوصول له.

(٥) الحكم القضائي الثالث، انظر هنا للوصول له.

معلومات الأحكام المستخلص منها القواعد السابقة

ترتيبه المبين في هذا الإصدار	مصدره: مجموعة الأحكام الإدارية لعام	المجلد	الصفحة	ترتيبه في تصنيف (قرار إداري)	رابط الوصول لكامل الحكم
الأول	١٤٤٠هـ	٤	١١٤	١٥	انقر هنا
الثاني	١٤٤٠هـ	٤	١١٩	١٦	انقر هنا
الثالث	١٤٤٠هـ	٤	١٢٩	١٧	انقر هنا
الرابع	١٤٤١هـ	٢	٣٧٢	٨	انقر هنا
الخامس	١٤٤١هـ	٢	٣٨٢	٩	انقر هنا
السادس	١٤٤١هـ	٢	٣٨٨	١٠	انقر هنا
السابع	١٤٤٢هـ	٢	٤٢٢	٢١	انقر هنا
الثامن	١٤٤٣هـ	٢	٤٠٠	١٦	انقر هنا

الملحق رقم (٣)

مقارنة أحكام النظام ولوائحه، قبل تعديله وبعده

لا تخطئ عين الناظر في النظام قبل تعديله بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٤٤) وتاريخ ٧/١١/١٤٤٦ هـ وبعده، والناظر في لائحته، الاشتراك في بعض الأحكام والافتراق في بعض، افتراقاً جلياً أو خفياً، ومن تمام العناية تحرير الجوامع والفوارق، خصوصاً مع سريان نصوص النظام قبل تعديله على بعض الوقائع حتى الآن؛ ليرتفع الالتباس عند الدارس والممارس؛ لذا رأى المتنيان حاجة لعقد مقارنة بين أحكام النظام قبل تعديله ولوائحه التنفيذية الملغاة، مع أحكام النظام بعد تعديله واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء، وقد روعي في هذه المقارنة الآتي:

١. الاقتصار على أحكام رسوم الأراضي البيضاء، فليس في هذه المقارنة إشارة لأحكام رسوم العقارات الشاغرة؛ لعدم وجود ما يشابهها ويلتبس بها^(١).

٢. الاعتماد في المقارنة على آخر تعديلات اللائحة التنفيذية الملغاة.

٣. الجمع في المقارنة بين أوجه الاشتراك وأوجه الافتراق، فما كان وارداً في خانة واحدة فهو من أوجه الاشتراك، وما كان في خانتين فهو من أوجه الافتراق، وإذا كان الاختلاف يسيراً فيُشار إليه في الحاشية.

٤. إيراد نص النظام واللائحة قدر الإمكان، مع بيان رقم المادة التي أخذ نصها وفق الرموز المبينة في المقدمة، مع إمكانية الانتقال لها بالنقر عليها.

٥. تقسيم المقارنة تقسيماً موضوعياً من حيثيات متعددة، بلغت تسع حيثيات:

(١) ولذا لم نجعل في المقارنة حيثية لأهداف النظام -وقد أشرنا إلى أن جميع استخدامات الأراضي أصبحت قابلة للخضوع للرسم-، إذ جرى تعديل الفقرة (٢) من المادة الثانية المتناولة للأهداف، ونصها قبل التعديل: «يهدف هذا النظام إلى الآتي: ٢... - توفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة»، ونصها بعده: «٢- زيادة المعروض من الوحدات العقارية»، فقد روعي في هذا التعديل إضافة أحكام العقارات الشاغرة للنظام؛ إذ نص الفقرة قبل التعديل ينحصر على الأراضي ولا يتناول العقارات الشاغرة؛ لذا جرى تعديل النص إلى لفظ «الوحدات العقارية»؛ ليشمل الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة.

أولاً: من حيث التعريف بالألفاظ الواردة في النظام واللائحة.

ثانياً: من حيث الأحكام العامة للرسوم.

ثالثاً: من حيث أحكام الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم.

رابعاً: من حيث أحكام الإعلان عن الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم.

خامساً: من حيث أحكام اللجان الواردة في النظام واللائحة.

سادساً: من حيث أحكام تبليغ مالك الأرض -ومن في حكمه- بالقرارات الصادرة في حقه.

سابعاً: من حيث أحكام سداد الرسوم والغرامات واستحصاها.

ثامناً: من حيث قواعد تحصيل الرسوم والغرامات، ومصارفها.

تاسعاً: من حيث الاختصاصات المنعقدة بموجب مواد النظام واللائحة.

وبيان الفروق في ضوء هذه الحثيات في الآتي:

م	الحثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
أولاً: من حيث التعريف بالألفاظ الواردة في النظام واللائحة:			
١	الأراضي البيضاء	كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني. [(١/ الأراضي البيضاء) ن ق، (١/ الأراضي البيضاء) ل م]	كل أرض فضاء قابلة للتطوير والتنمية، داخل حدود النطاق العمراني. [(١/ الأراضي البيضاء) ن]
٢	الأرض الفضاء	الأرض التي لم تنم عمراًياً للغرض المخصصة له، وذلك وفق الأنظمة واللوائح ذات العلاقة السارية وقت الإعلان. [(١/ الأرض الفضاء) ل م]	لا يوجد.

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
٣	المكلف	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المسجل باسمه وثيقة إثبات ملكية الأرض الخاضعة للرسم وقت صدور القرار الخاص بها، ويشمل ذلك ورثته أو خلفه. [(١/المكلف) ل م]	شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية -عدا عقارات الدولة- مسجلة باسمه وثيقة إثبات ملكية الأرض الخاضعة للرسم وقت صدور فاتورة الرسم الخاصة به، ويشمل ذلك من يخلفه شرعاً أو نظاماً. [(١/المكلف) ل ب]
٤	الإعلان	الإعلان الصادر من الوزارة في شأن الأراضي الخاضعة للرسم ضمن مرحلة من مراحل البرنامج الزمني... [(١/الإعلان) ل م]	إعلان صادر بقرار من الوزير في شأن إخضاع المدينة لتطبيق الرسم. [(١/الإعلان) ل ب]
٥	الأرض المطورة - تطوير الأرض	الأرض المطورة: الأرض الفضاء التي اعتمد تخطيطها بشكل نهائي من الجهة المختصة. [(١/الأرض المطورة) ل م]	تطوير الأرض: تنفيذ البنية التحتية للأرض بشكل كامل، وفقاً للتراخيص الصادرة لها؛ وبما يتوافق مع المتطلبات التنظيمية والمخطط المعتمد. [(١/تطوير الأرض) ل ب]
٦	التنمية العمرانية	تنمية عمرانية: بالنسبة للأرض غير المطورة، هي استكمال تنفيذ تطويرها بما يتفق مع المتطلبات التنظيمية وقت اعتماد مخططها -عدا ما سبق اعتماده شبكة شوارع وما في حكمه- وبالنسبة للأرض المطورة، هي استكمال بناء منشآت سكنية عليها -عدا التسوير وما في حكمه- بما يتفق مع ترخيص البناء الصادر لها. [(١/تنمية عمرانية) ل م]	لا يوجد.

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
٧	حدود النطاق العمراني	الخطوط المبينة بخرائط وثائق النطاق العمراني التي توضح مراحل التنمية العمرانية المختلفة، وحد حماية التنمية، وتمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية، واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة. [١/ حدود النطاق العمراني] ل م	حدود توطين الأنشطة الحضرية، واستيعاب النمو العمراني للمدينة خلال فترة زمنية محددة. [١/ النطاق العمراني] ل ب
٨	النطاق الجغرافي	لا يوجد.	حدود مكانية تشمل مجموعة من الأراضي، ضمن نطاق المدينة الخاضعة لتطبيق الرسم. [١/ النطاق الجغرافي] ل ب
٩	فاتورة الرسم	لا يوجد.	أمر سداد، من الوزارة في تواريخ محددة، على كل أرض خاضعة لتطبيق الرسم، تحتوي على البيانات المنصوص عليها في النظام واللائحة. [١/ فاتورة الرسم] ل ب
١٠	القرار	القرار الصادر من الوزير بتحديد مقدار الرسم على أرض معينة. [١/ القرار] ل م	قرار صادر عن الوزير لتطبيق الأحكام الواردة في اللائحة. [١/ القرار] ل ب
١١	المدينة	أي تجمع للسكان، سواء أكان مدينة أم محافظة أم مركزاً. [١/ مدينة] ل م	تشمل المدينة والمحافظات والمركز. [١/ المدينة] ل ب
١٢	المرافق العامة	شبكات الطرق والمياه والكهرباء والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول. [١/ المرافق العامة] ل م	لا يوجد.

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
١٣	الخدمات العامة	الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والأمنية ونحوها؛ التي لا تشملها النسبة النظامية للتخطيط. [(١) الخدمات العامة] ل م	لا يوجد
ثانياً: من حيث الأحكام العامة للرسوم:			
١٤	مقدار الرسم السنوي على الأراضي البيضاء	الرسم محدد بمقدار (٥, ٢٪) من قيمة الأرض. [(٣) ن ق]	الرسم متغير بما لا يزيد على (١٠٪) من قيمة الأرض. [(٣) ن] وتحدد وفقاً لأولويات التطوير العمراني داخل المدينة، كما يلي: [٢/٦] ل ب - الشريحة الأولى (ذات الأولوية القصوى): يُفرض رسم سنوي بنسبة (١٠٪) من القيمة. - الشريحة الثانية (ذات الأولوية العالية): يُفرض رسم سنوي بنسبة (٥, ٧٪) من القيمة. - الشريحة الثالثة (ذات الأولوية المتوسطة): يُفرض رسم سنوي بنسبة (٥٪) من القيمة. - الشريحة الرابعة (ذات الأولوية المنخفضة): يُفرض رسم سنوي بنسبة (٥, ٢٪) من القيمة. - الشريحة الخامسة (خارج نطاق الأولويات): لا يُفرض رسم سنوي عليها، وتُحتسب ضمن مجموع الأراضي البيضاء المملوكة للمكلف داخل نطاق المدينة.

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
١٥	مراحل تطبيق الرسم	[١/٦] ل م: المرحلة الأولى: الأراضي غير المطورة بمساحة عشرة آلاف متر مربع فأكثر... المرحلة الثانية: الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحاتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مخطط معتمد واحد... المرحلة الثالثة: الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها خمسة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحاتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مدينة واحدة...	لا يوجد.

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
ثالثاً: من حيث أحكام الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم:			
١٦	متى تكون المدينة خاضعة لتطبيق الرسم؟	بناء على مدى الحاجة لزيادة معروض الأراضي المطورة فيها. [١/٧] ل م وتجري الوزارة -دورياً- مراجعة للوضع في أي مدينة، لتقرير تطبيق الرسم على الأراضي فيها، أو تعليق التطبيق، أو تطبيق مرحلة أو أكثر أو لتجاوز مرحلة معينة والانتقال إلى أي من المراحل التالية في المدينة نفسها. [٢/٧] ل م	عند توافر أي من المعايير الآتية: [١/٥] ل ب أ- وجود فجوة بين العرض والطلب في الأراضي المطورة. ب- التضخم في أسعار العقارات. ج- نقص المعروض من الأراضي المطورة. د- احتكار الأراضي البيضاء وعدم تطويرها. هـ- نسبة الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني. و- أولويات التطوير العمراني.
١٧	نوع استخدامات الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم	الأراضي المخصصة للاستخدام السكني، والسكني التجاري. [١/١] الأراضي البيضاء ن ق، [١/١] الأراضي البيضاء ل م، [٣/٨] ل م	كل استخدامات الأراضي خاضعة لتطبيق الرسم [١/٢] ل ب، وتحدد الاستخدامات الخاضعة للرسم في كل مدينة بقرار من الوزير. [١/٦] ل ب، [٥/٧] ل ب
١٨	المرجع في تحديد النطاق العمراني وفي تخصيص استخدامات الأراضي	خرائط تحديد النطاق العمراني، والمخططات التفصيلية الصادرة من الجهات المختصة تطبيقاً لها. [١/٢] ل م، [٢/٢] ل ب	
١٩	المساحات الخاضعة لتطبيق الرسم	بحسب مراحل تطبيق الرسم. [١/٦] ل م	تحدد بقرار من الوزير [١/٦] ل ج، على ألا تقل مساحة أو مجموع مساحة الأراضي البيضاء المملوكة لمالك واحد الخاضعة للتطبيق، في نطاق المدينة؛ عن خمسة آلاف متر مربع. [٤/٧] ل ب

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
٢٠	شروط إخضاع الأرض للرسم	[٨] ل م: ١- أن تكون أرضاً فضاء. ٢- أن تكون داخل حدود النطاق العمراني. ٣- أن تكون مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري حسب المخطط المعتمد الصادر عن الجهة المختصة. ٤- أن تكون ضمن فئة الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم وفق مراحل تطبيق الرسم.	[٧] ل ب: ١- أن تكون أرضاً بيضاء. ٢- أن تكون قابلة للتطوير أو البناء. ٣- أن تقع داخل نطاق تطبيق الرسم، وفقاً للإعلان الصادر بشأنها. ٤- ألا تقل مساحتها، أو مجموع مساحة الأراضي البيضاء المملوكة لمالك واحد الخاضعة للتطبيق، في نطاق المدينة؛ عن خمسة آلاف متر مربع. ٥- أن يكون استخدامها ضمن الاستخدامات الواردة في القرار.
٢١	المعايير التي يتوقف عند تحققها تطبيق الرسم	[٩] ل م، [٨] ل ب أ- انتهاء أيٍّ من اشتراطات تطبيق الرسم. ب- وجود مانع يحول دون تصرف المكلّف فيها^(١)؛ على ألا يكون متسبباً أو مشاركاً في قيام المانع. ج- وجود عائق يحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها^(٢)؛ على ألا يكون المكلّف متسبباً أو مشاركاً في قيام العائق. د- إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال المدة النظامية لسداد الرسم.	

(١) أضيف قيد في (ل ب)، وهو أن يكون المانع موجوداً «أثناء المدة النظامية لسداد الرسم».

(٢) أضيف قيد في (ل ب)، وهو أن يكون العائق موجوداً «أثناء المدة النظامية لسداد الرسم».

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
رابعاً: من حيث أحكام الإعلان عن الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم:			
٢٢	إجراءات الإعلان عن الأراضي الخاضعة للرسم	- يصدر من الوزارة. [(١/ الإعلان) ل م] - يرفق بالإعلان مخطط يبين النطاق الجغرافي المحدد للأراضي المستهدفة بتطبيق الرسم. [(١١/ ١) ل م] - ينشر الإعلان في صحيفتين من الصحف اليومية، وفي الموقع الإلكتروني للوزارة. [(١١/ ٢) ل م]	- يصدر بقرار من الوزير، ويُنشر في الموقع الإلكتروني للوزارة، ويتضمن البيانات اللازمة، ومنها: [(٢/ ٥)، (٣/ ٥) ل ب] أ- تاريخه. ب- اسم المدينة التي ستخضع للرسم. ج- خارطة النطاق العمراني الذي سيخضع للرسم. د- مدة المهلة لتقديم الوثائق والبيانات المرتبطة بالأراضي البيضاء التي ستخضع للرسم، وتاريخ انتهاء المهلة. هـ- عنوان البوابة الإلكترونية المطلوب من المكلف التقدم من خلالها. و- تحديد الوثائق والبيانات المطلوب من المكلف تقديمها...
٢٣	المدة التي يلزم فيها تقديم الوثائق بعد الإعلان	خلال مدة لا تتجاوز (ستة) أشهر من تاريخ الإعلان. [(١/ ٥) ن ق]	تحدد في الإعلان الصادر بقرار من الوزير. [(٥/ ٢) د ل ب]

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
٢٤	أثر انتقال ملكية الأرض البيضاء بعد انتهاء مهلة التقدم بالوثائق والبيانات	لا يوجد.	على ملاك الأراضي البيضاء الجدد، الذين انتقلت إليهم ملكية الأراضي البيضاء بعد انتهاء المهلة المحددة في الإعلان التقدم للوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بتلك الأراضي في مدة أقصاها (ثلاثون) يوماً من تاريخ انتقال الملكية. [٢/٥) ن، (٤/٥) ل ب]
خامساً: من حيث أحكام اللجان الواردة في النظام واللائحة:			
٢٥	لجنة النظر في تقدير قيمة الأرض وتحديد المدة اللازمة لإنجاز تطوير الأراضي البيضاء أو بنائها	[٣) ل م، (١/٣) ل ب]: - تُشكّل بقرار من الوزير. - لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة. مدة العضوية ٣ سنوات قابلة للتجديد ^(١) .	
		- تتولّى تقدير قيمة الأرض الخاضعة للرسم. - يُشترط فيهم توافر الخبرة في مجال تقدير العقارات وما يتعلق بإجراءات تطوير الأراضي.	
		- من اختصاصاتها: تحديد المدة الإضافية الزائدة على السنة حال تطلب الأمر ذلك، وتُعتمد المدة من اللجنة الوزارية. [٣/٣) ل م، (٥/١) ل م] - يكون من بينهم مقيمون مرخصون من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. [١/٣) ل ب] - من اختصاصاتها: تحديد المدد اللازمة لإنجاز تطوير الأراضي البيضاء أو بنائها [١/٣) ل ب]، ومنح المكلف مدة إضافية تقدرها اللجنة لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها حسب مساحة الأرض وطبيعتها. [٣/٨) ل ب]	

(١) أضيف في (ل ب): «أو التمديد».

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
٢٦	معايير تقدير قيمة الأرض	[٤] ل م]: ١- موقع الأرض ضمن حدود النطاق العمراني. ٢- استخداماتها. ٣- تضاريسها. ٤- أنظمة البناء المطبقة عليها. ٥- معامل توافر الخدمات العامة فيها، ووصول المرافق العامة إليها. ٦- الأنشطة والاستخدامات التجارية والصناعية والاجتماعية المحيطة بها ذات الأثر في الاستخدام السكني.	لا يوجد.
٢٧	طريقة تحديد معامل توافر الخدمات ووصول المرافق للأرض لغرض تقدير قيمتها	وفقاً لما يلي: [١/٥] ل م] أ- تحديد الخدمات العامة والمرافق العامة المؤثر توافرها في تقدير قيمة الأرض. ب- تحديد وزن كل خدمة أو مرفق بحسب ضرورته للسكن. ج- لا يتغير وزن الخدمة أو المرفق في المدينة الواحدة. على أن تُحسب مجموع الأوزان لتقدير القيمة الأساسية للأرض وفق معادلة خاصة توضع لهذا الغرض من قبل الوزارة. [٢/٥] ل م]	وفق أوزان لكل خدمة أو مرفق بحسب ضرورته للأرض وتأثيره في تقدير قيمتها، ولا تتغير هذه الأوزان في المدينة الواحدة. [١/٤] ل ب]

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
٢٨	لجنة النظر في المخالفات، وتطبيق العقوبات، والبت في الاعتراضات	تكون بقرار من الوزير لجنة أو أكثر من ثلاثة أعضاء -على الأقل- على أن يكون من بينهم مستشار نظامي ومختص في الجانب الفني؛ للنظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة، وتطبيق العقوبات، والاعتراضات التي تقدم من ذوي الشأن، وإصدار القرارات اللازمة، ويجوز التظلم من قراراتها أمام المحكمة الإدارية المختصة. وتصدر قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها بقرار من الوزير. [(٧) ن ق، (٧) ن]	
٢٩	مدد الاعتراضات على قرار إخضاع الأرض، أو تقدير قيمتها، أو مقدار الرسم	لمالك الأرض -أو من في حكمه- حق الاعتراض على القرارات الصادرة بإخضاع أرضه لتطبيق الرسم، أو بتقدير قيمة الأرض، أو مقدار الرسم المستحق عليه، ويقدم الاعتراض كتابة إلى اللجنة خلال (ستين) يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار، وعلى اللجنة أن تبت في هذا الاعتراض خلال (ستين) يوماً من تاريخ تقديمه إليها، ويعد مضي (ستين) يوماً دون البت في الاعتراض بمثابة صدور قرار برفضه. [(٨) ن ق، (٨) ن]	
سادساً: من حيث أحكام تبليغ مالك الأرض -ومن في حكمه- بالقرارات الصادرة في حقه:			
٣٠	آليات التبليغ	- جميع المخاطبات والقرارات والبلاغات الموجهة إلى المكلف منتجة لآثارها بمجرد تبليغها إلى أي من العناوين التي حددها. [(١٠/٣) ل م] - يجب أن تكون جميع المخاطبات والإشعارات الصادرة للمكلف مكتوبة. [(١٣/١) ل م] - يجب أن يشتمل عنوان التواصل الذي يحدده المكلف على أرقام الاتصال الهاتفي، وعنوانه الوطني، وبريده الإلكتروني.	تكون جميع المخاطبات والإشعارات الصادرة للمكلف صحيحة ومنتجة لآثارها النظامية إذا تمت عن طريق البوابة الإلكترونية، أو رقم الهاتف المحمول الموثق، أو البريد الإلكتروني الموثق، أو عنوانه الوطني إذا قام المكلف أو من ينوب عنه بتسجيله عبر البوابة الإلكترونية، أو إذا كان مسجلاً لدى مركز المعلومات الوطني أو الأنظمة الإلكترونية المعتمدة. [(١٢) ل ب]

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
٣١	البيانات الواجب تضمينها في التبليغ بفاتورة الرسم [١٢/٢ ل م]، [١١ ل ب]	- اسم المكلف ورقم سجله المدني أو سجله التجاري.	- اسم المكلف وبياناته النظامية.
		- رقم وثيقة إثبات ملكيته للأرض.	
		- موقع الأرض.	
		- المستند النظامي لفاتورة الرسم.	
		--	- نسبة الرسم.
		- مقدار الرسم المستحق.	
		- موعد تسديد الرسم.	
		- وسيلة تسديد الرسم.	
		- ما يترتب على عدم تسديده للرسم أو على تأخره في التسديد.	
		- الحق في التظلم من القرار بحسب الإجراءات النظامية.	- الحق في الاعتراض، ومدته بحسب الإجراءات النظامية، من فاتورة الرسم.
سابعاً: من حيث أحكام سداد الرسوم والغرامات واستحصاها:			
٣٢	الملزم بسداد الرسم	المكلف هو الملزم بسداد الرسم وأي غرامة تترتب على مخالفة أحكام النظام أو اللائحة. [١٤/١ ل م]	يعتبر مالك العقار - في جميع الأحوال - المسؤول الأول عن دفع الرسوم أو الغرامات الواردة في النظام ما لم يدفع من في حكم مالك العقار تلك الرسوم أو الغرامات. [٥/٥ ن، ١٣/١ ل ب]
٣٣	أثر تعدد الملاك على سداد الرسم	يكون كل منهم ملزماً بسداد جزء من الرسم بقدر حصته من ملكية الأرض. [١٦ ل م]	يكون كل منهم ملزماً بسداد جزء من الرسم بقدر حصته من ملكية الأرض. [٣/٢ ل ب]

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
٣٤	المدة اللازم سداد الرسم خلالها	خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ القرار، وفي حال منح المكلف مدة إضافية لتطوير الأرض أو بنائها فتمدد مهلة السداد بما لا يتجاوز المدة الإضافية للتطوير أو البناء. [٣/١٤] ل م	- على المكلف سداد قيمة الرسم خلال (سنة ميلادية) من تاريخ إصدار فاتورة الرسم، فإن كانت فاتورة الرسم صادرة عن سنوات سابقة؛ فتكون منتجة لآثارها من تاريخ الصدور، ويُستحق سداد الرسم خلال (تسعين) يوماً من تاريخ تبليغ المكلف به. [٢/١٣] ل ب - إذا مُنح المكلف مدة إضافية لتطوير الأرض أو بنائها، فتمدد مدة السداد إلى انتهاء المدة الإضافية للتطوير أو البناء. [٣/١٣] ل ب
٣٥	المدة التي يترتب على إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلالها توقف تطبيق الرسم	سنة من تاريخ صدور القرار، ويجوز بقرار من الوزير منح المكلف مدة إضافية لمرة واحدة لا تتجاوز سنة حسب مساحة الأرض وطبيعتها، لتطوير الأرض أو بنائها، وفي حال تطلب الأمر منح مدة أكثر من سنة فتقدر اللجنة المدة... [٥/١/٩] ل م	- المدة النظامية لسداد الرسم. [٥/١/٨] ل ب - مدة مُحدّد بقرار من الوزير إذا أنجز تطوير الأرض بما لا يتعارض مع مواعيد إصدار فواتير الرسم السنوية في المدينة. [٢/٨] ل ب - يجوز منح مدة إضافية تقدرها اللجنة لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها حسب مساحة الأرض وطبيعتها... [٣/٨] ل ب

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
٣٦	أحكام استحصال الرسم عن مدد سابقة	لا يؤثر استحصال الرسم بأثر رجعي عن مدد سابقة في تطبيق أي غرامة ناتجة عن تخلف المكلف عن التسديد أو التقدم بالوثائق المطلوبة نظاماً. [٤/١٤] ل م	- للوزارة احتساب الرسم عن السنوات السابقة من تاريخ خضوع الأرض لقرار تطبيق الرسم في المدينة. [٣/٩] ل ب - لا يؤثر استحصال الرسم عن السنوات السابقة؛ في تطبيق إيقاع أي غرامة ناتجة عن تخلف المكلف عن التسديد أو عدم تقدمه بالوثائق المطلوبة نظاماً. [٤/٩] ل ب - إن كانت فاتورة الرسم صادرة عن سنوات سابقة؛ فتكون منتجة لآثارها من تاريخ الصدور، ويُستحق سداد الرسم خلال (تسعين) يوماً من تاريخ تبليغ المكلف به. [٢/١٣] ل ب
٣٧	أثر بيع الأرض على: تعيين المكلف بسداد الرسم، ومدة السداد، ووقته	لا يؤثر عدم سداد الرسم في حق المكلف بالتصرف في الأرض أو تطويرها [٥/١٤] ل م	عند رغبة المكلف بيع الأرض البيضاء قبل اكتمال التطوير تنقضي مدة السداد، وعلى المكلف سداد قيمة الرسوم على الأرض قبل نقل ملكيتها. [٥/١٣] ل ب
٣٨	أحكام استرداد الرسم	إذا أكمل المكلف تطوير الأرض أو بناءها خلال المدة النظامية لسداد الرسم أو المدة الإضافية الممنوحة له بعد سداد الرسم، فيُعاد إليه ما دفعه عن تلك المدد. [٤/١٤] ل م، [٤/١٣] ل ب	

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
٣٩	ضوابط ضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه [(١٠) ل م]، [(٩) ل ب]	٢- وضع الآليات اللازمة للتحقق من صحة البيانات المقدمة عن الأرض أو المكلف، وذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة. ٣- اعتبار جميع المخاطبات والقرارات والبلاغات الموجهة إلى المكلف منتجة لآثارها بمجرد تبليغها إلى أي من العناوين التي حددها. ٤- التنسيق مع الجهات المعنية لضمان عدم استغلال تغيير استخدامات الأرض - بعد صدور الإعلان الذي يشملها - للتهرب من دفع الرسم.	منها: ١- توحيد معايير التطبيق والتقييم في جميع المناطق والمدن والفئات المستهدفة. ٢- التحقق من صحة البيانات المقدمة عن الأرض أو المكلف، ومن مدى التزام المكلف بأحكام النظام واللائحة التنفيذية، وذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة. ٣- احتساب الرسم عن السنوات السابقة من تاريخ خضوع الأرض لقرار تطبيق الرسم في المدينة. ٤- لا يؤثر استحصال الرسم عن السنوات السابقة؛ في تطبيق إيقاع أي غرامة ناتجة عن تخلف المكلف عن التسديد أو عدم تقديمه بالوثائق المطلوبة نظاماً.
٤٠	عقوبات المخالفين	يعاقب كل من يخالف أحكام النظام واللائحة بغرامة مالية لا تزيد على مقدار الرسم المستحق على أرضه، ولا يخل ذلك بإلزامه بسداد الرسم المستحق. [(٦) ن ق، (٦) ن]	
ثامناً: من حيث قواعد تحصيل الرسوم والغرامات، ومصارفها:			
٤١	الجهة المختصة بتحصيل الرسوم والغرامات	تتولى الوزارة تحصيل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة، بأي وسيلة تراها مناسبة. ولها أن تستعين لتحقيق هذا الغرض بالقطاع الخاص. [(٣/١٥) ل م، (٤/١٤) ل ب]	

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللغة	النظام بعد التعديل، واللغة
٤٢	الأنظمة الحاكمة لإجراءات تحصيل الرسوم والغرامات	تُحصل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة وفق إجراءات التحصيل المحددة في نظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية ^(١) . [٢/١٥ ل م، ٣/١٤ ل ب]	النظام بعد التعديل، واللغة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
٤٣	مصارف الرسوم والغرامات	تحدد الوزارة أوجه الصرف على مشروعات الإسكان، وإيصال المرافق العامة إليها، وتوفير الخدمات العامة فيها. [١١ ن ق، ٤/١٥ ل م]	تحدد الوزارة أوجه الصرف على مشروعات الإسكان، وذلك بالاتفاق مع وزارة المالية. [١١ ن، ٥/١٤ ل ب]
تاسعاً: من حيث الاختصاصات المنعقدة بموجب مواد النظام واللائحة:			
٤٤	اختصاصات اللائحة	[٤ ن ق، ١/٤ ن]: - معايير تحديد الأراضي التي تخضع لتطبيق الرسم. - المعايير التي يتوقف عند تحققها تطبيق الرسم. - الضوابط اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه. - آلية تحديد معامل توافر الخدمات العامة للأراضي ووصول المرافق العامة إليها. - معايير تحديد العوائق التي تحول دون إصدار التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، والتي يعتد بها في تقرير عدم تطبيق الرسم عليها. - قواعد وإجراءات تحصيل الرسم، وتحديد الجهات المخولة بتحصيله. - آليات تبليغ مالك الأرض بالقرارات الصادرة في حقه.	- أي أحكام تفصيلية أخرى تتصل بتطبيق أحكام رسوم الأراضي البيضاء. [١/٤ ط ن]

(١) ورد في (ل ب): «والأنظمة واللوائح ذات الصلة».

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
٤٥	اختصاصات الوزير	- تكوين لجنة النظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة، وتطبيق العقوبات، والاعتراضات التي تقدم من ذوي الشأن، وإصدار قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها. [(٧) ن ق، (٧) ن] - تشكيل لجنة النظر في تقدير قيمة الأرض الخاضعة للرسم، وإصدار قواعد وإجراءات عملها، وتحديد مكافآت أعضائها. [(٣) ل م، (٣) ل ب] - إصدار ما يلزم من تعليمات^(١) لتنفيذ أحكام اللائحة. [(١٨) ل م، (١٦) ل ب] [(٣/٧) ل م، (١٠) ل ب]: - توحيد مواعيد إصدار فواتير الرسوم السنوية لكل مدينة على حدة^(٢). - تحديد المبلغ المستحق من قيمة الرسم عن المدة التي طرأ عليها تعديل نتيجة لتوحيد مواعيد إصدار الفواتير. - تحديد مدة سداد الرسم عند تمديدها. - تحديد المدة اللازمة لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها عند تمديدها.	

(١) ورد في (ل م): «من قرارات».

(٢) ورد في (ل م): «وفقاً للمعمول به في احتساب الضرائب والرسوم».

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
		- إصدار قرار تجاوز إحدى مراحل الرسم، إذا لم تنطبق على أي من المدن، أو لم تكف الأراضي ضمن تلك المرحلة لتحقيق التوازن المطلوب بين العرض والطلب. [٢/٦] ل م - منح المكلف مدة إضافية لمرة واحدة لا تتجاوز سنة حسب مساحة الأرض وطبيعتها، لتطوير الأرض أو بنائها. [٥/١/٩] ل م	- إصدار الإعلان في شأن إخضاع مدينة لتطبيق الرسم. [٢/٥] ل ب - تحديد النطاق أو النطاقات الجغرافية داخل المدينة الخاضعة للرسم، تشتمل على ما يلي: [٢/٣] ن، [١/٦] ل ب أ- نسبة أو نسب الرسم السنوية. ب- استخدامات الأراضي البيضاء. ج- الحد الأدنى لمساحة الأرض ولمساحة مجموع الأراضي البيضاء داخل المدينة. - إيقاف تطبيق الرسم لمدة تُحدد بقرار منه إذا أُنجِز تطوير الأرض بما لا يتعارض مع مواعيد إصدار فواتير الرسم السنوية في المدينة. [٢/٨] ل ب - إصدار لائحة المخالفات والغرامات المترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة، بعد إعدادها من الوزارة، وموافقة اللجنة الوزارية عليها. [٢/١٤] ل ب - إصدار لوائح النظام، بعد إعدادها من الوزارة، وموافقة اللجنة الوزارية عليها. [١٣] ن

م	الحيثية	النظام قبل التعديل، واللائحة الملغاة	النظام بعد التعديل، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء
٤٦	اختصاصات اللجنة الوزارية	مراجعة نتائج البرنامج الزمني لتطبيق الرسم، واقتراح ما تراه مناسباً في شأنها. [(١٤) ن ق]	تتولى الإشراف على تنفيذ النظام، واقتراح ما تراه مناسباً في شأنه. [(١٤) ن]
		رفع تقرير سنوي بذلك لمجلس الوزراء. [(١٤) ن ق، (١٤) ن]	
٤٧	إعداد اللائحة التنفيذية	تعدّها الوزارة، بالتنسيق مع وزارات: العدل، والمالية، والشؤون البلدية والقروية، والاقتصاد والتخطيط، والتجارة والصناعة. [(١٣) ن ق]	تعدّها الوزارة، وتوافق اللجنة الوزارية عليها. [(١٣) ن]
٤٨	أداة إصدار اللائحة التنفيذية	تصدر بقرار من مجلس الوزراء. [(١٣) ن ق]	تصدر بقرار من الوزير. [(١٣) ن]

الملحق رقم (٤)

الإعلانات وبقية القرارات المحال إليها في هذا الإصدار

١. الإعلان عن خضوع مدينة الرياض لرسوم الأراضي البيضاء (بعد تعديل النظام).
٢. الإعلانات عن المدن الخاضعة لرسوم الأراضي البيضاء (قبل تعديل النظام).
٣. آلية تقدير القيمة العادلة للأرض (الصادرة تنفيذاً للائحة التنفيذية الملغاة).
٤. الضوابط الفنية لتحديد المدة الإضافية لتطوير الأرض أو بنائها وسداد الرسم (الصادرة تنفيذاً للائحة التنفيذية الملغاة).

الإعلان عن خضوع مدينة الرياض لرسوم الأراضي البيضاء (بعد تعديل النظام)



استخدامات الأراضي المشمولة في تطبيق الرسم في مدينة الرياض بعد تعديل النظام



الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لمدينة الرياض (١٤٣٨هـ)

مدينة الرياض

حدود النطاق الجغرافي
المستهدف في تطبيق النظام

بادر بتسجيل أرضك البيضاء

تطبيقاً للنظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤ وتاريخ ١٤٣٧/٣/١٢هـ، ولائحته التنفيذية، تعلن وزارة الإسكان عن تطبيق المرحلة الأولى من مراحل تطبيق النظام في مدينة الرياض، والتي تشمل الأراضي غير المطورة المخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري بمساحة عشرة آلاف متر مربع فأكثر، والواقعة ضمن النطاق الجغرافي المحدد في الخريطة المرفقة.

على مالكي الأراضي الواقعة ضمن الحدود الميمنة أعلاه التقدم إلى الوزارة بالتوثيق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر (تنتهي بتاريخ ١٤٣٨/٣/١٣هـ) من خلال زيارة الموقع الإلكتروني (Lands.Housing.sa) كما يمكنهم الاطلاع على نصوص كل من النظام ولائحته التنفيذية عبر نفس الموقع.

في حالة وجود استفسارات، يمكن مراسلتنا على البريد الإلكتروني lands@housing.gov.sa

وزارة الإسكان
MINISTRY OF HOUSING

الأراضي البيضاء

SaudiHousing
housing.sa

الإعلان عن تطبيق المرحلة الثانية لمدينة الرياض، وتوسيع نطاق المرحلة الأولى (١٤٤٤هـ)

يعلن برنامج رسوم الأراضي البيضاء عن بدء تطبيق

المرحلة الثانية

والتوسع في النطاق المستهدف
لمدينة الرياض



الأراضي البيضاء

← ندعو ملاك الأراضي بالمبادرة بتسجيل أراضيهم خلال ستة أشهر من تاريخ الإعلان :

” الأراضي الخام التي تبلغ مساحتها 10,000 متر² فأكثر ضمن النطاق المحدث والتي لم يسبق تسجيلها

” الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها 10,000 متر² فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحتها 10,000 متر² فأكثر في مخطط معتمد واحد



النطاق العمراني لمدينة الرياض

نطاق المرحلة الأولى نطاق المرحلة الأولى والثانية

لتعرف أكثر على تفاصيل النطاقات المستهدفة يمكنك زيارة الخريطة التفاعلية في موقع رسوم الأراضي البيضاء



وزارة الإسكان
2030
Vision 2030

9200 22 440
@Lands_sa

lands@housing.gov.sa
Lands.housing.sa

الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لجدة (١٤٣٨هـ)

مدينة جدة



بادر بتسجيل أرضك البيضاء

تطبيقاً للنظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤ وتاريخ ١٤٣٧/٢/١٣هـ، ولتأجيله التنفيذية، تعلن وزارة الإسكان عن تطبيق المرحلة الأولى من مراحل تطبيق النظام في مدينة جدة، والتي تشمل الأراضي غير المطورة المخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري بمساحة عشرة آلاف متر مربع فأكثر، والواقعة ضمن النطاق الجغرافي المحدد في الخريطة المرفقة. على مالكي الأراضي الواقعة ضمن الحدود الميمنة أعلاه التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر (تنتهي بتاريخ ١٤٣٨/٣/١٣هـ) من خلال زيارة الموقع الإلكتروني (Lands.Housing.sa) كما يمكنهم الاطلاع على نصوص كل من النظام ولتأجيله التنفيذية عبر نفس الموقع.

في حالة وجود استفسارات، يمكن مراسلتنا على البريد الإلكتروني lands@housing.gov.sa



وزارة الإسكان
MINISTRY OF HOUSING



الأراضي البيضاء

📞 ١١٢٢٢ / SaudiHousing
housing.sa

الإعلان عن تطبيق المرحلة الثانية لجدة (١٤٤٤هـ)





الأراضي البيضاء

يعلن برنامج رسوم الأراضي البيضاء عن بدء تطبيق

المرحلة الثانية في جدة

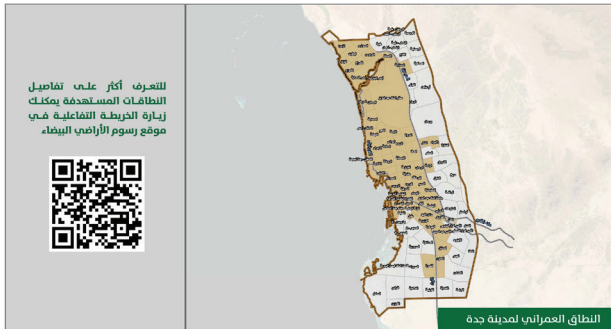
< ندعو ملاك الأراضي بالمبادرة بتسجيل أراضيهم خلال ستة أشهر من تاريخ الإعلان :

” الأراضي الخام التي تبلغ مساحتها 10,000 متر² فأكثر ضمن النطاق المحدد

” الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها 10,000 متر² فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحتها 10,000 متر² فأكثر في مخطط معتمد واحد

للتعرف أكثر على تفاصيل النطاقات المستحقة يمكنك زيارة الخريطة التفاعلية في موقع رسوم الأراضي البيضاء





النطاق العمراني لمدينة جدة

نطاق المرحلة الأولى نطاق المرحلة الأولى والثانية



رؤية 2030
وزارة الإسكان
Ministry of Housing

9200 22 440

lands@housing.gov.sa

@Lands_sa

Lands.housing.sa

الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لحاضرة الدمام (١٤٣٨هـ)

حاضرة الدمام

حدود النطاق الجغرافي المستهدف في تطبيق الرسوم

بادر بتسجيل أرضك البيضاء

تطبيقاً لنظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٢ وتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢هـ، ولاتحته التنفيذية، تعلن وزارة الإسكان عن تطبيق المرحلة الأولى من مراحل تطبيق النظام في حاضرة الدمام، والتي تشمل الأراضي غير المطورة المخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري بمساحة عشرة آلاف متر مربع فأكثر، والواقعة ضمن النطاق الجغرافي المحدد في الخريطة المرفقة.

على مالكي الأراضي الواقعة ضمن الحدود الميمنية أعلاه التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر (تنتهي بتاريخ ١٤٣٨/٣/١٣هـ) من خلال زيارة الموقع الإلكتروني (Lands.Housing.sa) كما يمكنهم الاطلاع على نصوص كل من النظام ولاتحته التنفيذية عبر نفس الموقع.

في حالة وجود استفسارات، يمكن مراسلتنا على البريد الإلكتروني lands@housing.gov.sa

وزارة الإسكان
MINISTRY OF HOUSING

الأراضي البيضاء

٢٢٢٣/SaudiHousing
housing.sa

الإعلان عن تطبيق المرحلة الثانية لحاضرة الدمام (١٤٤٤هـ)





الأراضي البيضاء

يعلن برنامج رسوم الأراضي البيضاء عن بدء تطبيق

المرحلة الثانية

في حاضرة الدمام

< ندعو ملاك الأراضي بالمبادرة بتسجيل أراضيهم خلال ستة أشهر من تاريخ الإعلان :

” الأراضي الخام التي تبلغ مساحتها 10,000 متر² فأكثر ضمن النطاق المحدد

” الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها 10,000 متر² فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحتها 10,000 متر² فأكثر في مخطط معتمد واحد

لتتعرف أكثر على تفاصيل النظامات المستخدمة يمكنك زيارة الخريطة التفاعلية في موقع رسوم الأراضي البيضاء





النطاق العمراني لحاضرة الدمام

نطاق المرحلة الأولى
نطاق المرحلة الأولى والثانية

VISION 2030

رؤية ٢٠٣٠

الهيئة العامة للغذاء والدواء

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipalities, Urban Planning and Housing

9200 22 440

@Lands_sa

lands@housing.gov.sa

Lands.housing.sa

الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لمكة المكرمة (١٤٣٩هـ)

بأدر بتسجيل أرضك البيضاء

تطبيقاً لنظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤ وتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢هـ، ولاتحته التنفيذية، تعلن وزارة الإسكان عن تطبيق المرحلة الأولى من مراحل تطبيق النظام في مكة المكرمة، والتي تشمل الأراضي غير المطورة المخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري بمساحة عشرة آلاف متر مربع فأكثر، والواقعة ضمن النطاق الجغرافي المحدد في الخريطة المرفقة. على مالكي الأراضي الواقعة ضمن الحدود المبينة أعلاه التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر (تنتهي بتاريخ ١٤٣٨/١١/٠٤هـ) من خلال زيارة الموقع الإلكتروني Lands.Housing.sa كما يمكنهم الاطلاع على نصوص كل من النظام ولاتحته التنفيذية عبر نفس الموقع.

في حالة وجود استفسارات، يمكن مراسلتنا على البريد الإلكتروني lands@housing.gov.sa

وزارة الإسكان
Ministry of Housing

الأراضي البيضاء

#SaudiHousing
housing.sa

الإعلان عن تطبيق المرحلة الثانية لمكة المكرمة، وتوسيع نطاق المرحلة الأولى (١٤٤٤هـ)




يعلن برنامج رسوم الأراضي البيضاء عن بدء تطبيق

المرحلة الثانية

والتوسع في النطاق المستهدف

لمكة المكرمة

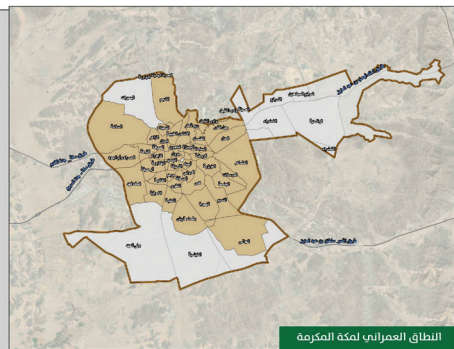
← ندعو ملاك الأراضي بالمبادرة بتسجيل أراضيهم خلال ستة أشهر من تاريخ الإعلان :

” الأراضي الخام التي تبلغ مساحتها 10,000 متر² فأكثر ضمن النطاق المحدث والتي لم يسبق تسجيلها

” الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها 10,000 متر² فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحتها 10,000 متر² فأكثر في مخطط معتمد واحد

للتعرف أكثر على تفاصيل النطاقات المستهدفة يمكنك زيارة الخريطة التفاعلية في موقع رسوم الأراضي البيضاء





النطاق العمراني لمكة المكرمة

نطاق المرحلة الأولى نطاق المرحلة الأولى والثانية



VISION 2030
رؤية 2030
وزارة الشؤون البلدية والتخطيط العمراني
Ministry of Municipalities and Urban Planning

9200 22 440
@Lands_sa

lands@housing.gov.sa
Lands.housing.sa

الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لمحافظة الأحساء (١٤٤٣هـ)





الأراضي البيضاء

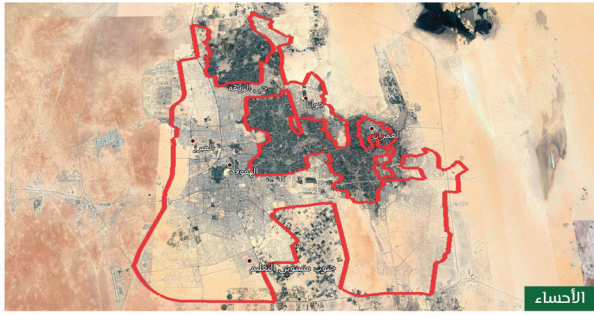
يعلن برنامج رسوم الأراضي البيضاء
عن البدء بتسجيل الأراضي
في مرحلتها الأولى
لمحافظة الأحساء

للأراضي الخام غير المطورة بمساحة ١٠ آلاف متر مربع فأكثر

تدعو الوزارة ملاك الأراضي البيضاء في محافظة الأحساء بالمبادرة
إلى تسجيل أراضيهم خلال ستة أشهر من تاريخ الإعلان

بأمر بتسجيل أرضك البيضاء عبر بوابة الأراضي البيضاء خلال المهلة النظامية ، حتى
لا تكون عرضة لمخالفة عدم التسجيل والتي قد تصل إلى ١٠٠ ٪ من قيمة الرسم

النطاق المستهدف



الأحساء



idlelands.housing.gov.sa



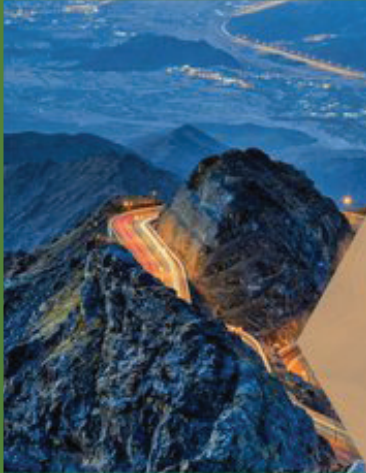
في حال وجود أي استفسار،
يرجى التواصل معنا عبر البريد الإلكتروني:
lands@housing.gov.sa

رؤية ٢٠٣٠
VISION 2030
MINISTRY OF HOUSING
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

برنامج الإسكان
HOUSING PROGRAM

Lands.housing.sa
@Lands_sa

الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى للطائف (١٤٤٣هـ)





الأراضي البيضاء

تعلن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
عن البدء بتسجيل الأراضي البيضاء
في مرحلتها الأولى في
مدينة الطائف

للأراضي الخام غير المطورة بمساحة ١٠ آلاف متر مربع مأكتر

تدعو الوزارة ملاك الأراضي البيضاء في مدينة الطائف
بالمبادرة إلى تسجيل أراضيهم خلال ستة أشهر من تاريخ الإعلان

بأدر بتسجيل أرضك البيضاء عبر بوابة الأراضي البيضاء خلال المهلة النظامية ، حتى
لا تكون عرضة لمخالفة عدم التسجيل والتي قد تصل إلى ١٠٠ ٪ من قيمة الرسم

النطاق المستهدف



الطائف



idlelands.housing.gov.sa



في حال وجود أي استفسار،
يرجى التواصل معنا عبر البريد الإلكتروني:
lands@housing.gov.sa



2030
رؤية ٢٠٣٠

Lands.housing.sa
@Lands_sa

الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى للمدينة المنورة (١٤٤٣هـ)



الأراضي البيضاء

تعليق وزارة الإسكان عن البدء بتسجيل الأراضي البيضاء في مرحلتها الأولى في المدينة المنورة

للأراضي الخام غير المطورة بمساحة ١٠ آلاف متر مربع مأكتر

تدعو الوزارة ملاك الأراضي البيضاء في المدينة المنورة بالمبادرة إلى تسجيل أراضيهم خلال ستة أشهر من تاريخ الإعلان

بأمر بتسجيل أرضك البيضاء عبر بوابة الأراضي البيضاء خلال المهلة النظامية ، حتى لا تكون عرضة لمخالفة عدم التسجيل والتي قد تصل إلى ١٠٠ ٪ من قيمة الرسم

النطاق المستهدف



idlelands.housing.gov.sa

في حال وجود أي استفسار، يرجى التواصل معنا عبر البريد الإلكتروني: lands@housing.gov.sa

Lands.housing.sa @Lands_sa

housing.sa /SaudiHousing

الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لتبوك (١٤٤٣هـ)



الأراضي البيضاء

يعلن برنامج رسوم الأراضي البيضاء
عن البدء بتسجيل الأراضي
في مرحلتها الأولى
لمدينة تبوك

للأراضي الخام غير المطورة بمساحة ١٠ آلاف متر مربع شأكر

تدعو الوزارة ملاك الأراضي البيضاء في مدينة تبوك
بالمبادرة إلى تسجيل أراضيهم خلال ستة أشهر من تاريخ الإعلان

بأمر بتسجيل أرضك البيضاء عبر بوابة الأراضي البيضاء خلال المهلة النظامية ، حتى
لا تكون عرضة لمخالفة عدم التسجيل والتي قد تصل إلى ١٠٠ ٪ من قيمة الرسم

النطاق المستهدف



تبوك

idlelands.housing.gov.sa

في حال وجود أي استفسار،
يرجى التواصل معنا عبر البريد الإلكتروني:
lands@housing.gov.sa

2030
رؤية ٢٠٣٠
وزارة الإسكان
Ministry of Housing

lands.housing.sa
@Lands_sa

الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لمنطقة جازان (جازان - أبو عريش - صامطة) (١٤٤٣هـ)



تعلن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
عن البدء بتسجيل الأراضي البيضاء
في مرحلتها الأولى في
منطقة جازان
(جازان - أبو عريش - صامطة)
للأراضي الخام غير المطورة بمساحة ١٠ آلاف فدان مرجع مأكثر

تدعو الوزارة ملاك الأراضي البيضاء في منطقة جازان
(جازان - أبو عريش - صامطة) بالمبادرة إلى تسجيل
أراضيهم خلال ستة أشهر من تاريخ الإعلان

بادر بتسجيل أرضك البيضاء عبر بوابة الأراضي البيضاء خلال المهلة النظامية ، حتى
لا تكون عرضة لمخالفة عدم التسجيل والتي قد تصل إلى ١٠٠ ٪ من قيمة الرسم

النطاق المستهدف






جازان



أبو عريش



صامطة



idlelands.housing.gov.sa



في حال وجود أي استفسار،
يرجى التواصل معنا عبر البريد الإلكتروني:
lands@housing.gov.sa



وزارة الإسكان
Ministry of Housing



الهيئة العامة
للأراضي

Lands.housing.sa
@Lands_sa

الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لعسير (أبها - خميس مشيط) (١٤٤٣هـ)



الأراضي البيضاء

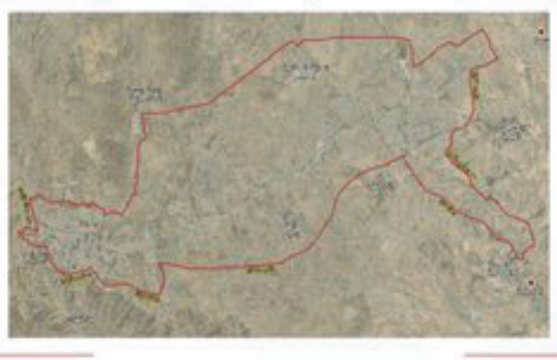


تعلن وزارة الإسكان عن البدء بتسجيل
الأراضي البيضاء
في مرحلتها الأولى في منطقة
عسير
(أبها - خميس مشيط)
لأراضي الخام غير المطورة بمساحة ١٠ آلاف فدان مربع شكار

تدعو الوزارة ملاك الأراضي البيضاء في منطقة عسير (أبها - خميس مشيط) بالمبادرة إلى تسجيل أراضيهم خلال ستة أشهر من تاريخ الإعلان

بأثر بتسجيل أرضك البيضاء عبر بوابة الأراضي البيضاء خلال المهلة النظامية ، حتى لا تكون عرضة لمخالفة عدم التسجيل والتي قد تصل إلى ١٠٠ ٪ من قيمة الرسم

النطاق المستهدف





idlelands.housing.gov.sa



في حال وجود أي استفسار،
يرجى التواصل معنا عبر البريد الإلكتروني:
lands@housing.gov.sa



وزارة الإسكان
Ministry of Housing

Lands.housing.sa

@Lands_sa

housing.sa

/SaudiHousing

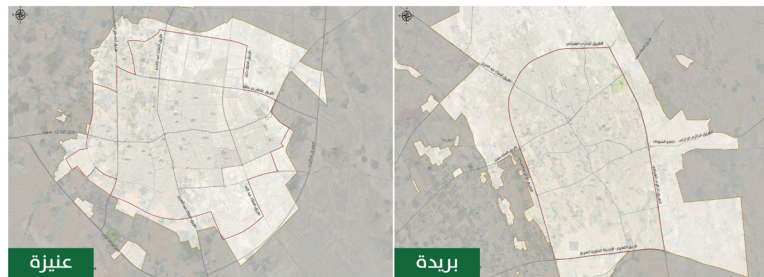
الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لمنطقة القصيم (بريدة - عنيزة)

(١٤٤٤هـ)



ندعو ملاك الأراضي البيضاء بالمبادرة إلى تسجيل أراضيهم خلال ستة أشهر من تاريخ الإعلان

بادر بتسجيل أرضك البيضاء عبر البوابة الإلكترونية للأراضي البيضاء، حتى لا تكون عرضة لمخالفة عدم التسجيل والتي قد تصل إلى 100 % من قيمة الرسم



نطاق المرحلة الأولى لعنيزة

نطاق المرحلة الأولى لبريدة



لتتعرف على النطاقات المستهدفة يمكنك زيارة الخريطة في الموقع الإلكتروني لرسم الأراضي البيضاء.

” الأراضي الخام التي تبلغ مساحتها 10,000 متر² فأكثر ضمن النطاق المستهدف “

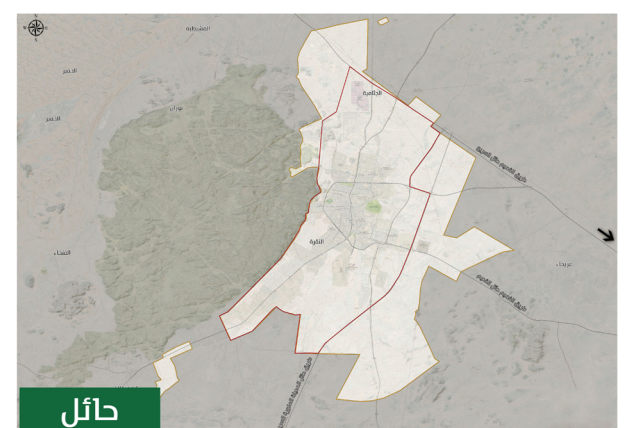
الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لحائل (١٤٤٤هـ)


الأراضي البيضاء

يعلن برنامج رسوم الأراضي البيضاء
عن البدء بتطبيق الرسوم
**للمرحلة الأولى
في مدينة حائل**

**ندعو ملاك الأراضي البيضاء بالمبادرة إلى تسجيل
أراضيهم خلال ستة أشهر من تاريخ الإعلان**

بادر بتسجيل أرضك البيضاء عبر البوابة الإلكترونية للأراضي
البيضاء ، حتى لا تكون عرضة لمخالفة عدم التسجيل والتي قد
تصل إلى 100 % من قيمة الرسم



نطاق المرحلة الأولى لحائل



لتتعرف على النطاقات المستهدفة
يمكنك زيارة الخريطة في الموقع
الإلكتروني لرسوم الأراضي البيضاء.

**” الأراضي الخام التي تبلغ مساحتها
10,000 متر² فأكثر ضمن النطاق
المستهدف ”**



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان



VISION 2030
رؤية 2030
MINISTRY OF HOUSING AND
URBAN PLANNING
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

9200 22 440

lands@housing.gov.sa

@Lands_sa

Lands.housing.sa

آلية تقدير القيمة العادلة للأرض^(١)

(الصادرة تنفيذاً للائحة التنفيذية الملغاة)

- النطاق السعري

- الشرائح المساحية:

الأولى: ١٠ م^٢ - ١ م^٢

الثانية: ١ م^٢ - ٢ م^٢

الثالثة: ٢ م^٢ +

- التضاريس:

جبلية: ٣٠٪

بحرية: ٣٠٪

وادي: ٣٠٪

- معامل توافر الخدمات والمرافق:

الطرق: ٢٥٪

الكهرباء: ٢٥٪

(١) نُشرت هذه الآلية لتوضيح كيف تُقيّم الأراضي، ولم يُنص فيها على كامل التفاصيل، وانقر هنا للوصول إلى النسخة المنشورة. والمقصود من الآلية: أن لكل منطقة نطاقاً سعرياً محدداً لدى اللجنة (ما بين حدٍّ أدنى وحدٍّ أعلى)، وإذا كبرت الشريحة المساحية نقصت قيمة المتر، وفي حال وجود إحدى التضاريس -المشار إليها- في الأرض فيُنقص من قيمة أمتار هذه التضاريس النسبة المذكورة، وفي حال لم تتوفر إحدى الخدمات أو المرافق -المشار إليها- فيُنقص من قيمة الأرض النسبة المذكورة.

(٢) نُشرت الآلية قبل تطبيق المرحلة الثانية؛ لذلك لم يُنص في الآلية على شريحة مساحية أقل من ١٠ م^٢، ولم تحدث الآلية بعد تطبيق المرحلة الثانية.

صرف صحي: ٨, ١١٪

الماء: ٤, ١١٪

خدمات أمنية: ٥٪

خدمات تعليمية: ٥٪

تصريف سيول: ٧, ٣٪

الاتصالات: ٥, ٣٪

خدمات دينية: ١٪

خدمات صحية: ١٪

الضوابط الفنية لتحديد المدة الإضافية لتطوير الأرض أو بنائها وسداد الرسم^(١)

(الصادرة تنفيذاً للائحة التنفيذية الملغاة)

أولاً: التعريفات

لأغراض هذه الضوابط يكون للعبارات والمصطلحات الواردة في هذه الضوابط المعاني المرادة بها والمنصوص عليها في المادة (الأولى) من نظام رسوم الأراضي البيضاء ولائحته التنفيذية، وما لم يقتض السياق غير ذلك فإن المصطلحات التالية تحمل المعاني المحددة لكل منها:

- ١ - المدة الإضافية: المدة الممنوحة للمكلف بعد سنة السداد لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها.
- ٢ - مخطط الاعتماد الأولي: الموافقة على الفكرة التخطيطية للأرض بمكوناتها المختلفة (الفكرة التصميمية، أنظمة واشتراطات البناء، النسب التخطيطية، تقسيم الأرض الخام) للسماح بالبدء في تنفيذ البنية التحتية، ولا تجيز هذه الموافقة الإفراغ لأي جزء من الأرض إلا بعد الاعتماد النهائي.
- ٣ - رخصة تطوير شامل: رخصة تصدرها الجهات المختصة للسماح لمالك / ملاك الأرض للعمل على تطوير الأرض وبنائها، ويتم الاعتماد النهائي بعد اكتمال تنفيذ كامل المباني وشبكات البنية التحتية للمشروع.
- ٤ - المسارات المحدثة: مسارات اعتماد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية الخاصة، المضافة بقرار وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٣١٢٨) وتاريخ ١٤٤١ / ١ / ٦ هـ، وذلك من خلال الاعتماد الابتدائي والإفراغ المتدرج أو الاعتماد الابتدائي والنهائي قبل التنفيذ والإفراغ المتدرج بعد التنفيذ، أو الاعتماد الابتدائي والنهائي وبيع جميع القطع قبل التنفيذ.
- ٥ - رخصة البناء: تصريح يصدر عن الجهة ذات الاختصاص للسماح لمالك الأرض بإحداث البناء على الأرض وفقاً للشروط المقررة نظاماً.

(١) هذا نصها بعد تعديلها وفقاً للنسخة المنشورة في موقع الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، وانقر هنا للوصول للوصول لها، وقد صدرت هذه الضوابط بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٥٠٠٢٩٩٠٥٤) وتاريخ ١٤٤٥ / ٠٤ / ١٤ هـ، ثم صدرت التعديلات بالقرار رقم (٤٧٠٠٠١٥٢٢٤) وتاريخ ١٤٤٧ / ٠١ / ٦ هـ.

ثانياً: نطاق تطبيق هذه الضوابط:

تطبق أحكام هذه الضوابط على الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم إذا كان التطوير للبنية التحتية (اعتماد أولي)، أو كان التطوير للبنية التحتية والفوقية (تطوير شامل)، أو الاعتماد بأحد المسارات المحدثة، أو بناء الأرض المطورة (رخصة بناء).

ثالثاً: شروط منح المدة الإضافية:

يشترط لمنح المكلف مدة إضافية لتطوير الأرض أو بنائها ما يلي:

١. تقديم طلب منح مدة إضافية للتطوير أو البناء لبرنامج رسوم الأراضي البيضاء قبل انتهاء المدة النظامية للفاتورة المطلوب تمديدها، وللجنة النظر في طلب المكلف الصادر عليه فاتورة بأثر رجعي على ألا يكون المكلف قد أكمل تسجيل أرضه بعد المدة النظامية المحددة للتسجيل^(١).
٢. تقديم مستند ساري المفعول من مخطط اعتماد أولي للأرض الخام أو رخصة بناء أو رخصة تطوير شامل (مع اختلاف مسمياته لدى الأمانات) أو اعتماد نهائي وفق المسارات المحدثة، ويمكن للجنة قبول المستند المنتهي في حال أثبت المكلف بدئه للتطوير أو البناء.
٣. في حال كانت المدة الإضافية المطلوبة أكثر من سنة يجب تقديم جدول زمني من مكتب هندسي معتمد يوضح المدد اللازمة لإنجاز المشروع.
٤. (ملغاة)^(٢).

رابعاً: تحديد الاختصاص في مقدار المدة والموافقة والاعتماد:

١. يكون الاختصاص في تحديد المدة الإضافية والموافقة عليها واعتمادها وفق الجدول الآتي:

(١) هذا نصها بعد تعديلها بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٧٠٠٠١٥٢٢٤) وتاريخ ٦/٠١/١٤٤٧هـ، ونصها قبل التعديل: «تقديم طلب منح مدة إضافية للتطوير أو البناء لبرنامج رسوم الأراضي البيضاء قبل انتهاء المدة النظامية للفاتورة المطلوب تمديدها».

(٢) ألغيت بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٧٠٠٠١٥٢٢٤) وتاريخ ٦/٠١/١٤٤٧هـ، ونصها قبل الإلغاء: «سداد المكلف للرسوم السابقة المستحقة عليه قبل تقديمه بطلب المدة الإضافية».

م	المدة النظامية	المدة الإضافية (سنة هجرية)	توصية (تقدير المدة)	موافقة	اعتماد
١	سنة	سنة أو أقل	برنامج رسوم الأراضي البيضاء	لجنة التقدير	الوزير
٢	سنة	أكثر من سنة	لجنة التقدير	الوزير	اللجنة الوزارية

٢. للجنة التقدير طلب أي بيانات أو مستندات أو دراسات إضافية من المكلف واللازمة للنظر في طلبه.

٣. في حال تقدم المكلف بطلب مهلة إضافية مستوفي للشروط، فللجنة منح مدة إضافية لبقية المكلفين لذات الأرض حال انطبقت عليهم هذه الضوابط.

خامساً: المدد اللازمة لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها:

١. تقدر اللجنة المدد اللازمة لتطوير أو بناء الأرض وفقاً لمساحتها وتضاريسها وعدد الأدوار ومساحات البناء والجدول الزمني لإنجاز المشروع.

٢. يقوم برنامج رسوم الأراضي البيضاء باقتراح جدول استرشادي لمساحات الأراضي ومساحات البناء أو التطوير يحدد المدد الإضافية اللازمة لتطوير الأرض الخام والتطوير الشامل وبناء الأرض المطورة، ويعتمد من لجنة تقدير قيمة الأراضي الخاضعة لتطبيق رسوم الأراضي البيضاء^(١).

٣. تمدد الفواتير بشكل تلقائي والتي تصدر خلال المدد الإضافية بحيث تنتهي بنهاية الفاتورة الممددة.

سادساً: أحكام عامة:

١. لا يخل منح مدة إضافية للمكلف من صدور الرسم بشكل سنوي، ويحق للمكلف الاعتراض وفقاً لنظام رسوم الأراضي البيضاء ولائحته التنفيذية.

(١) هذا نصها بعد تعديلها بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٧٠٠٠١٥٢٢٤) وتاريخ ٦/٠١/١٤٤٧هـ، ونصها قبل التعديل: «تقوم اللجنة باقتراح جدول استرشادي لمساحات الأراضي ومساحات البناء أو التطوير يحدد المدد الإضافية اللازمة لتطوير الأرض الخام والتطوير الشامل وبناء الأرض المطورة، ويعتمد من الوزير».

٢. لا يُطالب المكلف الممنوح لأرضه مدة إضافية للتطوير أو البناء بسداد الرسوم إلا بعد انتهاء المدة الإضافية الممنوحة له في حال عدم إتمامه لتطوير الأرض أو بنائها ووفقاً لما نصت عليه اللائحة التنفيذية.

٣. يبدأ احتساب المدة الإضافية بعد انتهاء المدة النظامية المحددة بسنة لتطوير الأرض أو بنائها.

٤. يبلغ المكلف بالمدة الإضافية بعد اعتمادها، وتحتسب المدة من تاريخ نهاية الفاتورة الممددة.

٥. يمكن للبرنامج طلب تقارير توضح نسبة الإنجاز خلال المدة الإضافية وفي حال التأخر أو عدم البدء في المشروع يتم العرض عنه نظاماً للنظر في إلغاء المدة الإضافية ومطالبتة بالسداد.

٦. في حال عدم إنجاز المشروع قبل انتهاء المدة الإضافية فتستحصل الرسوم المستحقة عن تلك المدة.

٧. تعدّل هذه الضوابط باقتراح من لجنة تقدير قيمة الأراضي الخاضعة لتطبيق رسوم الأراضي البيضاء، وتصدر من الوزير.

٨. تنشر هذه الضوابط في الموقع الإلكتروني لبرنامج رسوم الأراضي البيضاء.



الفهرس التفصيلي



فهرس المحتويات

٣	مقدمة الجمعية
٥	مقدمة المعنيين، وفيها بيان الرموز المستعملة في الإصدار
٩	أدوات إصدار النظام واللوائح وتعديلاتها
١٦	نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة (المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٢٤٤) وتاريخ ١١/١١/١٤٤٦هـ)
١٧	(ن): المادة (١): [التعريف بألفاظ النظام وعباراته]
١٨	(ل ب): المادة (١): [التعريف بألفاظ اللائحة وعباراتها]
١٩	(ن): المادة (٢): [أهداف النظام]
١٩	(ن): المادة (٣): [مقدار الرسوم، وضوابط فرضها]
١٩	(ل ب): المادة (٢): [استخدامات الأراضي، والنطاق العمراني، وتعدد الملاك]
٢٠	(ل ب): المادة (٣): [لجنة النظر في تقدير قيمة الأرض، وتحديد مدة الإمهال]
٢٠	(ل ب): المادة (٦): [تحديد النطاقات الجغرافية ونسبة الرسم السنوي]
٢١	(ن): المادة (٤): [اختصاصات اللوائح]
٢٢	(ل ب): المادة (٧): [شروط إخضاع الأرض للرسم]
٢٢	(ل ب): المادة (٥): [معايير المدينة الخاضعة للرسم، وبيانات الإعلان، وتسجيل الملاك الجدد]
٢٣	(ل ب): المادة (٨): [معايير توقف تطبيق الرسم، وأحكام الإمهال لتطوير الأرض أو بنائها]
٢٤	(ل ب): المادة (٩): [ضوابط تطبيق الرسم بعدالة ومنع التهرب من دفعه]
٢٥	(ل ب): المادة (٤): [معامل توافر الخدمات ووصول المرافق]
٢٦	(ل ب): المادة (١٤): [قواعد تحصيل الرسوم والغرامات، ومصارفها]
٢٦	(ل ب): المادة (١٢): [آليات تبليغ المكلف بالقرارات الصادرة في حقه]
٢٧	(ل ب): المادة (١٠): [صلاحيات الوزير في توحيد مواعيد الإصدار وتحديد المدد]
٢٨	(ن): المادة (٥): [تسجيل المكلفين لعقاراتهم، وإبلاغهم بالرسم، والمسؤول الأول عن دفعه]
٢٨	(ل ب): المادة (١١): [البيانات الواجب تضمينها في التبليغ بالفاتورة]
٢٩	(ل ب): المادة (١٣): [مدة سداد الرسم، وأحكام استعادته]

- (ن): المادة (٦): [عقوبات المخالفين] ٣٠
- (ن): المادة (٧): [لجنة النظر في المخالفات، وتطبيق العقوبات، والبت في الاعتراضات] ٣٠
- (ن): المادة (٨): [الاعتراض على القرارات في المدة المحددة] ٣٠
- (ن): المادة (٩): [تطبيق الوزارة للنظام واللوائح] ٣٠
- (ل ب): المادة (١٥): [تنفيذ الوزارة للنظام واللائحة] ٣١
- (ن): المادة (١٠): [قاعدة بيانات تطبيق الرسم] ٣١
- (ن): المادة (١١): [مصارف الرسوم والغرامات] ٣١
- (ن): المادة (١٢): [التوعية بأحكام النظام واللوائح] ٣١
- (ن): المادة (١٣): [إعداد اللوائح وإصدارها] ٣١
- (ل ب): المادة (١٦): [إصدار الوزير تعليمات لتنفيذ اللائحة] ٣٢
- (ن): المادة (١٤): [تشكيل اللجنة الوزارية واختصاصاتها] ٣٢
- (ن): المادة (١٥): [تاريخ العمل بالنظام] ٣٣
- الإعلانات وبقية القرارات الصادرة تنفيذاً لنظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة ولائحته (المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٢٤٤) وتاريخ ٧/ ١١/ ١٤٤٦هـ) ٣٤

الملاحق

- الملحق رقم (١): نظام رسوم الأراضي البيضاء (قبل تعديله) ٣٧**
- (ن ق): المادة (١): [التعريف بكلمات النظام وعباراته] ٣٧
- (ل م): المادة (١): [التعريف بكلمات اللائحة وعباراتها] ٣٨
- (ن ق): المادة (٢): [أهداف النظام] ٣٩
- (ن ق): المادة (٣): [مقدار الرسوم، ومعايير تقدير قيمة الأرض] ٣٩
- (ل م): المادة (٣): [لجنة النظر في تقدير قيمة الأرض، وتحديد مدة الإمهال] ٤٠
- (ل م): المادة (٤): [معايير تقدير قيمة الأرض] ٤٠
- (ن ق): المادة (٤): [اختصاصات اللائحة] ٤١
- (ل م): المادة (٦): [مراحل تطبيق الرسم] ٤١
- (ل م): المادة (٧): [البرنامج الزمني لتطبيق الرسم] ٤٢
- (ل م): المادة (١١): [ما يرافق الإعلان عن خضوع المدينة للرسم، ونشره] ٤٣
- (ل م): المادة (٢): [المرجع في تحديد النطاق المكاني وتخصيص استخدامات الأراضي] ٤٣

- (ل م): المادة (٨): [شروط إخضاع الأرض للرسم] ٤٤
- (ل م): المادة (٩): [معايير توقف تطبيق الرسم، وأحكام الإمهال لتطوير الأرض أو بنائها] ٤٤
- (ل م): المادة (١٦): [أثر تعدد الملاك على سداد الرسم] ٤٥
- (ل م): المادة (١٠): [ضوابط تطبيق الرسم بعدالة ومنع التهرب من دفعه] ٤٥
- (ل م): المادة (٥): [معامل توافر الخدمات ووصول المرافق] ٤٦
- (ل م): المادة (١٤): [مدة سداد الرسم، وأحكام استعادته] ٤٧
- (ل م): المادة (١٥): [قواعد تحصيل الرسوم والغرامات، ومصارفها] ٤٧
- (ل م): المادة (١٢): [البيانات الواجب تضمينها في التبليغ بالفاتورة] ٤٨
- (ل م): المادة (١٣): [كتابة مخاطبات وإشعارات المكلف، وتحديد عنوان التواصل] ٤٨
- (ن ق): المادة (٥): [تسجيل المكلفين لعقاراتهم، وإبلاغهم بالرسم] ٤٩
- (ن ق): المادة (٦): [عقوبات المخالفين] ٤٩
- (ن ق): المادة (٧): [لجنة النظر في المخالفات، وتطبيق العقوبات، والبت في الاعتراضات] ٤٩
- (ن ق): المادة (٨): [الاعتراض على القرارات في المدة المحددة] ٥٠
- (ن ق): المادة (٩): [تطبيق الوزارة للنظام واللائحة] ٥٠
- (ل م): المادة (١٧): [تنفيذ الوزارة للنظام واللائحة] ٥٠
- (ن ق): المادة (١٠): [قاعدة بيانات تطبيق الرسم] ٥٠
- (ن ق): المادة (١١): [مصارف الرسوم والغرامات] ٥١
- (ن ق): المادة (١٢): [التوعية بأحكام النظام واللائحة] ٥١
- (ن ق): المادة (١٣): [إعداد اللائحة وإصدارها] ٥١
- (ل م): المادة (١٨): [إصدار الوزير قرارات لتنفيذ اللائحة] ٥١
- (ن ق): المادة (١٤): [تشكيل اللجنة الوزارية واختصاصاتها] ٥١
- (ن ق): المادة (١٥): [تاريخ العمل بالنظام] ٥٢
- الإعلانات وبقية القرارات الصادرة تنفيذاً لنظام رسوم الأراضي البيضاء ولائحته (قبل تعديله) ٥٣

الملحق رقم (٢): جميع الأحكام القضائية المنشورة الصادرة عن محاكم ديوان المظالم المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء، مع (٢٣) قاعدة مستخلصة منها ٥٥

- القسم الأول: القواعد المتعلقة بالموانع الحائلة دون التصرف في الأرض، أو الحائلة دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، وفيه إحدى عشرة قاعدة ٥٥
- القسم الثاني: القواعد المتعلقة باعتبار الأرض مطورة، وفيه ست قواعد ٥٩

- القسم الثالث: القواعد المتعلقة بمستند الاعتراض على قرار تقدير قيمة الأرض، وفيه قاعدة واحدة ٦٠
- القسم الرابع: القواعد المتعلقة بتجزؤ الرسم على الأرض، وفيه قاعدة واحدة ٦٠
- القسم الخامس: القواعد المتعلقة بسداد الرسم، وفيه قاعدتان ٦١
- القسم السادس: القواعد المتعلقة بمدد رفع الدعوى للاعتراض على القرارات، وفيه قاعدتان ٦١
- الأحكام المستخلص منها القواعد السابقة ٦٢

الملحق رقم (٣): مقارنة أحكام النظام ولوائحه، قبل تعديله وبعده ٦٣

- أولاً: من حيث التعريف بالألفاظ الواردة في النظام واللائحة ٦٤
- ثانياً: من حيث الأحكام العامة للرسوم ٦٧
- ثالثاً: من حيث أحكام الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم ٦٩
- رابعاً: من حيث أحكام الإعلان عن الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم ٧١
- خامساً: من حيث أحكام اللجان الواردة في النظام واللائحة ٧٢
- سادساً: من حيث أحكام تبليغ مالك الأرض -ومن في حكمه- بالقرارات الصادرة في حقه ٧٤
- سابعاً: من حيث أحكام سداد الرسوم والغرامات واستحصاها ٧٥
- ثامناً: من حيث قواعد تحصيل الرسوم والغرامات، ومصارفها ٧٨
- تاسعاً: من حيث الاختصاصات المنعقدة بموجب مواد النظام واللائحة ٧٩

الملحق رقم (٤): الإعلانات وبقية القرارات المحال إليها في هذا الإصدار ٨٣

- الإعلان عن خضوع مدينة الرياض لرسوم الأراضي البيضاء (بعد تعديل النظام) ٨٤
- الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لمدينة الرياض (١٤٣٨هـ) ٨٦
- الإعلان عن تطبيق المرحلة الثانية لمدينة الرياض، وتوسيع نطاق المرحلة الأولى (١٤٤٤هـ) ٨٧
- الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لجددة (١٤٣٨هـ) ٨٨
- الإعلان عن تطبيق المرحلة الثانية لجددة (١٤٤٤هـ) ٨٩
- الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لحاضرة الدمام (١٤٣٨هـ) ٩٠
- الإعلان عن تطبيق المرحلة الثانية لحاضرة الدمام (١٤٤٤هـ) ٩١
- الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لمكة المكرمة (١٤٣٩هـ) ٩٢
- الإعلان عن تطبيق المرحلة الثانية لمكة المكرمة، وتوسيع نطاق المرحلة الأولى (١٤٤٤هـ) ٩٣
- الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لمحافظة الأحساء (١٤٤٣هـ) ٩٤
- الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى للطائف (١٤٤٣هـ) ٩٥

- ٩٦..... الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى للمدينة المنورة (١٤٤٣هـ)
- ٩٧..... الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لتبوك (١٤٤٣هـ)
- ٩٨..... الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لمنطقة جازان (جازان - أبو عريش - صامطة) (١٤٤٣هـ)
- ٩٩..... الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لعسير (أبها - خميس مشيط) (١٤٤٣هـ)
- ١٠٠..... الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لمنطقة القصيم (بريدة - عنيزة) (١٤٤٤هـ)
- ١٠١..... الإعلان عن تطبيق المرحلة الأولى لحائل (١٤٤٤هـ)
- ١٠٢..... آلية تقدير القيمة العادلة للأرض (الصادرة تنفيذاً لللائحة التنفيذية الملغاة)
- الضوابط الفنية لتحديد المدة الإضافية لتطوير الأرض أو بنائها وسداد الرسم (الصادرة تنفيذاً لللائحة التنفيذية الملغاة)
- ١٠٤.....

١٠٨..... **الفهرس التفصيلي**