

نسخة محدثة بتاريخ ١٥/٣/١٤٤٨ هـ



الجمعية العلمية للقضاء والبحوث والدراسات

نظام مرتكبات غير السعوديين للعقار والاحتة التنفيذية مجمع الفهارس

اعتنى به

عبد الله بن خالد بن سالمه

مستشار قانوني

عبد العزيز بن خالد النمر

باحث شرعي وقانوني

إشراف

مركز قضاء للبحوث والدراسات

يمكنكم الضغط هنا للحصول على آخر تحديث



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 تملك غير السعوديين للعقار ولائحته التنفيذية مع الفهارس**، 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 الأستاذان/ عبد الله بن خالد بن سلمه، وعبد العزيز بن خالد النمر، 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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين. أما بعد:

فإن القطاع العقاري في المملكة يشهد نقلة نوعية ضخمة وتوسع متسارع وقد شهد القطاع نمو غير مسبوق في ضوء رؤية المملكة (٢٠٣٠) وذلك لكون القطاع العقاري يُعدّ أحد أهم الركائز الأساسية التي تنعكس عليها كفاءة البيئة الاستثمارية لأي دولة. ومواكبة لهذا النمو أولى المنظم السعودي اهتماماً بالغاً بتنظيم هذا القطاع، ومن أهم الأنظمة في هذا السياق نظام تملك غير السعوديين للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٤) وتاريخ ١٩/٠١/١٤٤٧هـ، وذلك أن النظام فتح الباب لتملك الحقوق العينية على العقارات في المملكة لغير السعوديين بصورة موسعة سواء كان غير السعودي مقيماً في المملكة أو غير مقيم وفق نطاقات جغرافية محددة مما ينمي القطاع العقاري، وقد جاءت أحكام النظام متوازنة بين تحفيز تدفق رؤوس الأموال الأجنبية، وتنشيط الدورة الاقتصادية، وتنمية القطاع العقاري، وبين الحفاظ على التوازن العقاري وكذلك الخصوصية السيادية وفي مقدمتها الحرمين الشريفين.

وقد قمنا بإعداد عرض وترتيب لنظام تملك غير السعوديين للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٤) وتاريخ ١٩/٠١/١٤٤٧هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٤٣) وتاريخ ٠٨/٠١/١٤٤٨هـ وما يرتبط بالنظام من قرارات وقواعد. وقد جرى العمل وفق الآتي:

- أ- المقارنة بين النظام الحالي (المحدث) والنظام السابق (الملغي).
- ب- وضع ثبوت يوضح أدوات الإصدار والتعديل (إن وجد مستقبلاً).
- ج- ربط أحكام النظام بالحكم الملزم من اللائحة أو القواعد المرتبطة بالنظام.
- د- إيضاح النطاقات الجغرافية المعلنة وربطها بالمادة الثانية من النظام التي نصت على الأحكام المتعلقة بالنطاقات الجغرافية.

هـ- فهرسة النظام واللائحة.

ونتقدم بجزيل الشكر إلى الجمعية العلمية القضائية السعودية على إبراز العمل وإخراجه في أبهى صورة وتيسيره للمطالعة الإلكترونية والبحث.

ونرجو من الله **سُبْحَانَهُ وَتَعَالَى** أن يتقبل منا هذا العمل وأن ينفع به مطالعيه والمستفيدين منه، كما نؤكد أن هذه النشرة لا غنا بها عن النظر في الوثائق الرسمية للنظام واللائحة التنفيذية والقواعد التابعة له. وبلا ريب فهذا الاعتناء جهد بشري ويطراً على المعتنين ما يطرأ على البشر من الخطأ والنسيان والغفلة و«رحم الله امرأً أهدى إلى عيوبي»^(١).

وإنما الأمر كما قال الشيخ محمد بن عثيمين **رَحِمَهُ اللَّهُ**:

قواعداً من قول أهل العلم * وليس لي فيها سوى ذا النظم^(٢)

فليس لنا في هذا الإخراج إلا الجمع والترتيب، والربط والتهديب، وتقريب مواضع النظام ولائحته وما يتصل بهما من الضوابط والقرارات؛ تيسيراً للناظر، وجمعاً لما تفرّق، وإيضاحاً لما قد يخفى وجه ارتباطه.

فمن وقف على ملحوظة أو استدراك أو موضع يحتاج إلى تحرير، فله من المعتنين خالص الشكر والدعاء، سائلين الله تعالى أن يجعل هذا العمل نافعا، وأن يتقبله قبولاً حسناً، وأن يرزقنا فيه الإخلاص والسداد.

وكتب/ المعتنين

Abdullah.bin.salmah77@gmail.com

فرغ منه في يوم الأربعاء

الموافق: ٢٣ / ٠١ / ١٤٤٨ هـ

(١) أخرجه الدارمي (٦٧٥) موقوفاً على عمر بن الخطاب **رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ** وهو ضعيف لعضله.

(٢) منظومة أصول الفقه وقواعده للشيخ محمد بن عثيمين **رَحِمَهُ اللَّهُ** البيت التاسع.

المقارنة بين النظام السابق والنظام المحدث

يعد نظام تملك غير السعوديين للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٤) وتاريخ ١٩/٠١/١٤٤٧هـ نظاماً محدثاً من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٥) وتاريخ ١٧/٤/١٤٢١هـ وقد نتج عن هذا التحديث عدد من الفروقات الجوهرية بين النظامين، وهي وفق الآتي:

الموضوع	النظام السابق	النظام الحالي
من يحق له التملك	- الأشخاص الطبيعيين المقيمين لغرض السكن. - الشركات السعودية التي بها ملكية أجنبية وفروع الشركات الأجنبية بشرط ارتباط العقار بمشروع استثماري. - الممثلات الدبلوماسية المعتمدة بالملكة والهيئات الإقليمية.	- الأشخاص الطبيعيين مقيمين وغير مقيمين. - الكيانات غير الربحية. - الشركات غير السعودية غير المقيمة بالملكة. - الممثلات الدبلوماسية. - الشخصيات الاعتبارية الأخرى التي يحددها مجلس الوزراء. - الشركة السعودية التي يشترك في ملكيتها أشخاص غير سعوديين (وأعطيت مزايا إضافية بإتاحة التملك في خارج النطاقات الجغرافية لأغراض استثمارها أو سكن العاملين فيها).
الحدود الجغرافية للتملك	يسمح بالتملك في جميع مناطق المملكة عقار واحد لغرض السكني للمقيمين أو مشروع استثماري باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة.	يسمح التملك مطلقاً داخل النطاقات الجغرافية وبدون حد (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة فهي خاصة للشخص الطبيعي المسلم، والشركات السعودية التي يشترك في ملكيتها أشخاص غير سعوديين).

الموضوع	النظام السابق	النظام الحالي
		ويسمح بالتملك خارج النطاقات الجغرافية في غير مكة المكرمة والمدينة المنورة للشخص الطبيعي المقيم عقار واحد لغرض السكنى والشركات السعودية لغرض استثمارها أو سكن العاملين فيها.
نوع العقار المسموح تملكه	يتيح النظام للمستثمر: - تملك العقار اللازم لمزاولة النشاط وتملك العقار اللازم لسكنه وسكن العاملين لديه. يتيح للمقيم: - تملك عقار واحد لسكنه الخاص.	يتيح النظام التملك في كل أنواع العقارات داخل النطاقات الجغرافية.
التملك في مكة المكرمة والمدينة المنورة	لا يسمح النظام مطلقاً بالتملك في مكة المكرمة والمدينة المنورة.	يسمح بالتملك لأشخاص الطبيعيين المسلمين فقط، والشركات السعودية التي يشترك في ملكيتها أشخاص غير سعوديين داخل النطاقات الجغرافية.
تملك الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية للعقارات	لم يكن منظماً.	نُظِم تملك الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية للعقار داخل مكة المكرمة والمدينة المنورة، مع وضع ضوابط وشروط محددة للشركات المدرجة بأن لا تتجاوز ملكية غير السعوديين ٤٩٪، والسماح باشتراك غير السعوديين في الصناديق الاستثمارية العقارية.

ثبت أدوات إصدار النظام ولائحته التنفيذية وما يتبعهما

أداته	نوعه	محل الإصدار أو التعديل
أولاً: النظام:		
المرسوم الملكي رقم (م/١٤) وتاريخ ١٩/١/١٤٤٧هـ قرار مجلس الوزراء رقم (٤٢) وتاريخ ١٣/١/١٤٤٧هـ	إصدار	نظام تملك غير السعوديين للعقار
ثانياً: اللائحة التنفيذية:		
قرار مجلس الوزراء رقم (٤٣) وتاريخ ٠٨/٠١/١٤٤٨هـ		اللائحة التنفيذية لنظام تملك غير السعوديين للعقار
ثالثاً: ما يتبع النظام واللائحة التنفيذية:		
قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-٨-٢٠٢٦) وتاريخ ٠٢/٠٨/١٤٤٧هـ		ضوابط تملك الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة للعقار في المملكة

مراسيم وقرارات الإصدار والتعديل:

١. المرسوم الملكي رقم (م/١٤) وتاريخ ١٩/١/١٤٤٧هـ.
٢. قرار مجلس الوزراء رقم (٤٢) وتاريخ ١٣/١/١٤٤٧هـ.
٣. قرار مجلس الوزراء رقم (٤٣) وتاريخ ٠٨/٠١/١٤٤٨هـ.
٤. قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-٨-٢٠٢٦) وتاريخ ٠٢/٠٨/١٤٤٧هـ.

ديباجة إصدار النظام

المرسوم الملكي رقم (م/١٤) وتاريخ ١٩/١/١٤٤٧هـ

بعون 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 (٣٣/٣٣٣) بتاريخ ٢٧/١٢/١٤٤٦هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٤٢) بتاريخ ١٣/١/١٤٤٧هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً: الموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار، بالصيغة المرافقة.

ثانياً: لا يخل نفاذ النظام -المشار إليه في البند (أولاً) من هذا المرسوم- بالآتي:

١ - حقوق الملكية العقارية التي ترتبت بصفة نظامية لغير السعودي وللشخص من ذوي الصفة الاعتبارية قبل نفاذ أحكامه.

٢ - ما تقضي به الأحكام النظامية التي تمنع تملك العقار في أماكن ومناطق ومواقع محددة، مع مراعاة ما تضمنته الفقرة (١) من هذا البند.

ثالثاً: إلغاء المرسوم الملكي رقم (٤٤) بتاريخ ٢٩/١١/١٣٧٧هـ.

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

سلمان بن عبد العزيز آل سعود

قرار مجلس الوزراء رقم (٤٢) وتاريخ ١٣ / ١ / ١٤٤٧ هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ١١٨٠ وتاريخ ٥ / ١ / ١٤٤٧ هـ،
في شأن مشروع نظام تملك غير السعوديين للعقار.

وبعد الاطلاع على مشروع النظام، المشار إليه.

وبعد الاطلاع على المرسوم الملكي رقم (٤٤) وتاريخ ٢٩ / ١١ / ١٣٧٧ هـ.

وبعد الاطلاع على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، الصادر بالمرسوم الملكي
رقم (م / ١٥) وتاريخ ١٧ / ٤ / ١٤٢١ هـ.

وبعد الاطلاع على تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس
التعاون لغرض السكن والاستثمار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٢٢) وتاريخ ٣ / ٤ / ١٤٣٢ هـ.

وبعد الاطلاع على المذكرات رقم (٣٢٩٠) وتاريخ ١٢ / ٩ / ١٤٤٥ هـ، ورقم (٤٢٣٠)

وتاريخ ٧ / ١٢ / ١٤٤٥ هـ، ورقم (١٥٠) وتاريخ ٩ / ١ / ١٤٤٦ هـ، ورقم (٣٤٠٤) وتاريخ

١٧ / ١٠ / ١٤٤٦ هـ، ورقم (٤١٣٥) وتاريخ ٢٣ / ١٢ / ١٤٤٦ هـ، ورقم (٤١٥٢) وتاريخ

٢٦ / ١٢ / ١٤٤٦ هـ، ورقم (٤٧) وتاريخ ٨ / ١ / ١٤٤٧ هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على محضر مجلس الشؤون السياسية والأمنية رقم (م س ت / ٩١ - ٩٦ / ٩)

وتاريخ ٢٩ / ٩ / ١٤٤٦ هـ.

وبعد الاطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٧٣ -

٤٣ / ٤٦ / د) وتاريخ ٢٩ / ١٠ / ١٤٤٦ هـ.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٣٣ / ٣٣٣) وتاريخ ٢٧ / ١٢ / ١٤٤٦ هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٣١٢) وتاريخ

١١ / ١ / ١٤٤٧ هـ.

يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار، بالصيغة المرفقة.

ثانياً: لا يخل نفاذ النظام -المشار إليه في البند (أولاً) من هذا القرار- بالآتي:

١ - حقوق الملكية العقارية التي ترتبت بصفة نظامية لغير السعودي وللشخص من ذوي الصفة الاعتبارية قبل نفاذ أحكامه.

٢ - ما تقضي به الأحكام النظامية التي تمنع تملك العقار في أماكن ومناطق ومواقع محددة، مع مراعاة ما تضمنته الفقرة (١) من هذا البند.

ثالثاً: إلغاء المرسوم الملكي رقم (٤٤) وتاريخ ٢٩ / ١١ / ١٣٧٧ هـ.

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرفقة لهذا.

رابعاً: اتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء العمل بحكم المادة (الرابعة) من تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٢) وتاريخ ٣ / ٤ / ١٤٣٢ هـ، المتصل بالعقارات الواقعة داخل مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، على أن يكون الإلغاء نافذاً من تاريخ نفاذ النظام المشار إليه في البند (أولاً) من هذا القرار.

رئيس مجلس الوزراء

ديباجة إصدار اللائحة التنفيذية

قرار مجلس الوزراء رقم (٤٣) وتاريخ ١٤٤٨/٠١/٠٨هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع في جلسته المنعقدة برئاسة خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٢٧٩٢٠ وتاريخ ١٤٤٧/٤/٧هـ، المشتملة على برقية معالي وزير البلديات والإسكان رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم ٤٧٠٠٠٠٢٢٠٩ وتاريخ ١٤٤٧/٤/٣هـ، في شأن مشروع اللائحة التنفيذية لنظام تملك غير السعوديين للعقار.

وبعد الاطلاع على مشروع اللائحة المشار إليه.

وبعد الاطلاع على نظام تملك غير السعوديين للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٤) وتاريخ ١٤٤٧/١/١٩هـ.

وبعد الاطلاع على المذكرات رقم (١٩٦٩) وتاريخ ١٤٤٧/٥/٢٦هـ، ورقم (٢٥٥٤) وتاريخ ١٤٤٧/٧/١٩هـ، ورقم (٣٣٥٧) وتاريخ ١٤٤٧/٩/٢٨هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على برقية أمانة مجلس الشؤون السياسية والأمنية رقم ٩٩٤٩ وتاريخ ١٤٤٧/٦/٢٦هـ.

وبعد الاطلاع على محضر مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (١/٤٧/م) وتاريخ ١٤٤٧/٧/٢٢هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (١٠٦٤٠) وتاريخ ١٤٤٧/٩/٣٠هـ.

يقرر:

الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام تملك غير السعوديين للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٤) وتاريخ ١٤٤٧/١/١٩هـ، بالصيغة المرفقة.

سلمان بن عبد العزيز آل سعود

ديباجة إصدار ضوابط تملك الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة للعقار في المملكة

قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-٨-٢٠٢٦) وتاريخ ١٤٤٧/٠٨/٠٢ هـ

إن مجلس هيئة السوق المالية

بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢ هـ.

يقرر ما يلي:

أ- اعتماد ضوابط تملك الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة للعقار في المملكة، وفق الصيغة المرفقة، ويعمل بها من تاريخ نفاذ نظام تملك غير السعوديين للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٤) وتاريخ ١٤٤٧/١/١٩ هـ.

ب- تحل ضوابط تملك الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة للعقار في المملكة المعتمدة بموجب الفقرة (أ) من هذا القرار محل الضوابط الخاصة باستثناء الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية من مدلول عبارة (غير السعودي) وفقاً لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادرة بقرار مجلس الهيئة رقم (٣-١٤-٢٠٢٥) وتاريخ ١٤٤٦/٧/٢٢ هـ الموافق ٢٠٢٥/١/٢٢ م.

ج- إعلان مضمون الفقرتين (أ) و(ب) من هذا القرار في موقعي الهيئة وشركة تداول السعودية الإلكترونية.

رئيس مجلس هيئة السوق المالية

محمد بن عبد الله القويز



نظام تملك غير السعوديين للعقار

الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٤) وتاريخ ١٩/١/١٤٤٧هـ

واللائحة التنفيذية لنظام تملك غير السعوديين للعقار

قرار مجلس الوزراء رقم (٤٣) وتاريخ ٠٨/٠١/١٤٤٨هـ



ل(٥)

المادة الأولى:

- يقصد بالكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها:
- النظام: نظام تملك غير السعوديين للعقار.
- اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.
- الهيئة: الهيئة العامة للعقار.
- غير السعودي:
- ١ - الشخص ذو الصفة الطبيعية الذي لا يحمل الجنسية السعودية.
 - ٢ - الشركة غير السعودية.
 - ٣ - الكيان غير السعودي غير الربحي.
 - ٤ - أي شخص ذي صفة اعتبارية غير سعودي آخر يحدد بقرار من مجلس الوزراء.

اللائحة

المادة الأولى:

- يُقصد بالمصطلحات والعبارات الآتية - أينما وردت في هذه اللائحة - المعاني المبينة أمام كل منها:
- النظام: نظام تملك غير السعوديين للعقار.
- اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.
- الهيئة: الهيئة العامة للعقار.
- الهوية الرقمية: أي بيانات بصيغة رقمية مصدرة ومعتمدة من وزارة الداخلية، وتحدد هوية الشخص في التعامل الرقمي لتملك غير السعوديين غير المقيمين للعقار في المملكة.

ن(٣) ل(٧)

المادة الثانية:

- ١ - لغير السعودي تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية^(١) الأخرى على العقار في المملكة، وذلك في النطاق الجغرافي الذي يحدده مجلس الوزراء بموجب الفقرة (٢) من هذه المادة.

(١) والحقوق العينية بينها نظام المعاملات المدنية في المادة السادسة والعشرون:

« ١ - كون الحق العيني أصلياً أو تبعياً.

٢- يحدد بقرار من مجلس الوزراء -بناءً على اقتراح من مجلس إدارة الهيئة وموافقة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية- الآتي:

أ- النطاق الجغرافي الذي يجوز فيه لغير السعودي تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار.

ب- أنواع الحقوق العينية على العقار التي يجوز لغير السعودي اكتسابها.

ج- نسب ملكية غير السعودي بحدها الأقصى في النطاق الجغرافي.

د- مدة السماح القصوى باكتساب حق الانتفاع على العقار لغير السعودي.

هـ- أي ضوابط تتصل بتملك غير السعودي للعقار أو اكتساب الحقوق العينية عليه.

٣- بالإضافة إلى حقوق غير السعوديين المنصوص عليها في الفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة؛ لغير السعودي ذي الصفة الطبيعية، المقيم في المملكة بصورة نظامية، تملك عقار واحد مخصص لسكنه خارج النطاق الجغرافي المشار إليه في الفقرة (٢) من هذه المادة، ويستثنى من ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة. وتحدد اللائحة أحكام هذه الفقرة.

٤- يقتصر حق تملك غير السعودي للعقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى -المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة- على العقار في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة على الشخص ذي الصلة الطبيعية المسلم.

اللائحة

المادة الثانية:

يجب على غير السعودي ذي الصلة الطبيعية غير المقيم في المملكة قبل تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، أن:

= ٢- الحقوق العينية الأصلية هي حق الملكية، وحق الانتفاع، وحق الاستعمال، وحق السكنى، وحق الارتفاق، وحق الوقف، وما يعد كذلك بموجب النصوص النظامية.

٣- الحقوق العينية التبعية هي حق الرهن، وحق الامتياز، وما يعد كذلك بموجب النصوص النظامية.

١- يحصل على الهوية الرقمية.

٢- يفتح حساب بنكي داخل المملكة باسمه.

٣- يصدر رقم اتصال سعودي باسمه المرتبط بهوية الرقمية.

المادة السابعة:

يعد زوج غير السعودي وفروعه -غير السعوديين- تابعين له لأغراض تملك العقار المخصص لسكنه وفقاً للفقرة (٣) من المادة (الثانية) من النظام، ولا يجوز لأي منهم أن ينفرد بتملك عقار مخصص للسكن إلا إذا انتفت الزوجية أو بلغ الفرع سن (الخامسة والعشرين).

النطاقات الجغرافية^(١)

حددت النطاقات الجغرافية بقرار من مجلس الوزراء بتاريخ ٨ / ١٠ / ١٤٤٨ هـ وهي وفق الجدول الآتي:

النطاق	المنطقة
السماح بالتملك في جميع الحقوق العينية في العقارات لجميع المدن والمناطق داخل النطاق العمراني، مع وجود قيود في الرياض وجدة ومكة والمدينة ومحافظه العلا.	جميع المناطق
السماح بالتملك لجميع الحقوق العينية في المشاريع الكبرى في المملكة مثل: أمالا، نيوم، البحر الأحمر.	المشاريع الضخمة والكبرى على مستوى المملكة
السماح بجميع الحقوق العينية في المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة وهي: ١ - المنطقة الخاصة بجازان. ٢ - المنطقة الخاصة برأس الخير. ٣ - المنطقة الخاصة بمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. ٤ - مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.	المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة
حصر التملك في مدينة الرياض، ليكون في المناطق الآتية: حديقة الملك سلمان، المسار الرياضي ومنطقة الفنون، بوابة الدرعية، المربع الجديد، مركز الملك عبد الله المالي، مطار الملك سلمان الدولي، مواقع التطوير الموجه للنقل العام.	مدينة الرياض

(١) يمكن الاطلاع على تفاصيل النطاقات الجغرافية ومواقع المناطق التطويرية والعروض العقارية فيها عبر موقع عقارات السعودية التابع للهيئة العامة للعقار، وذلك وفق الرابط الآتي: <https://saudiproperties.rega.gov.sa/zones>

المنطقة	النطاق
محافظة جدة	حصر التملك في محافظة جدة ليكون في المناطق الآتية: العروس، (٥٥) منطقة تطوير في محافظة جدة متاحة للتملك، وسط جدة.
مكة المكرمة	حصر التملك في المشاريع الآتية في مكة المكرمة: بوابة الملك سلمان، برج أجياد، المنار، جبل عمر، مسار، ذاخر مكة، ضاحية سمو، تلأل فيلج، أبراج مكة، ثلاث مناطق أخرى تطويرية في مكة.
المدينة المنورة	المشاريع الآتية في المدينة المنورة: رؤى المدينة، دار الهجرة، مدينة المعرفة الاقتصادية، مشراف، ديار المقر، الغرة، المهوى، داوون تاون المدينة، منطقتين تطويرية أخرى.
محافظة العلا	(١٧) مشروعاً تطويرياً في محافظة العلا.

الأدوات والمستندات المكملة لتطبيق المادة الثانية من اللائحة

قرار مجلس الوزراء رقم (١٦) وتاريخ ١٤٤٧/٠١/٠٦ هـ

[المتعلق باستخدام الهوية الرقمية وترتيبات حوكمة تملك غير السعوديين للعقار]

إن مجلس الوزراء،

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم (٤٠٥٠٤) وتاريخ ١٤٤٥/٠٥/٢٩ هـ، في شأن مشروع نظام تملك غير السعوديين للعقار.

وبعد الاطلاع على تنظيم الهيئة العامة للعقار، الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٩) وتاريخ ١٤٣٨/٠٤/٢٥ هـ.

وبعد الاطلاع على المذكرات رقم (٤٢٣٠) وتاريخ ١٤٤٥/١٢/٠٧ هـ، ورقم (١٥٠) وتاريخ ١٤٤٦/٠١/٠٩ هـ، ورقم (٣٦١) وتاريخ ١٤٤٦/٠١/٢٤ هـ، ورقم (١٧٣٢) وتاريخ ١٤٤٦/٠٥/١٦ هـ، ورقم (٣٤٠٤) وتاريخ ١٤٤٦/١٠/١٧ هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٧٣-٤٦/٤٣/د) وتاريخ ١٤٤٦/١٠/٢٩ هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (١٢٣٢٠) وتاريخ ١٤٤٦/١٢/٢٧ هـ.

يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على استخدام الهوية الرقمية للسماح لغير السعوديين غير المقيمين في المملكة بتملك العقار في المملكة، على أن تقوم الهيئة العامة للعقار - بالتنسيق مع وزارة الداخلية، والهيئة السعودية للبيانات والذكاء الاصطناعي، ومركز المعلومات الوطني، ومن تراه الهيئة العامة للعقار من الجهات ذات العلاقة - بوضع الآليات اللازمة لتفعيل الهوية، وأن يُعمل على إنجاز هذه الآليات ليتمكن العمل بالهوية قبل نفاذ مشروع نظام تملك غير السعوديين للعقار.

ثانياً: الموافقة على البند (رابعاً) من قرار اللجنة الاستراتيجية بمجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (ق-٩-٧/٤٥)، الوارد في خطاب أمانة اللجنة رقم (٧٠٣١) وتاريخ ٢٣/٠٨/١٤٤٦هـ، في شأن حوكمة تملك غير السعوديين للعقار والانتفاع به، وفي شأن اللجنة التي ستشكل في مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار، وأدوارها، وذلك بحسب المرفق رقم (٢٠) المرافق لخطاب أمانة اللجنة المشار إليه، وقيام مجلس إدارة الهيئة باستكمال ما يلزم من إجراءات حيال تشكيل اللجنة المشار إليها في قرار اللجنة الاستراتيجية بمجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية.

ثالثاً: تعديل الفقرة (١) من المادة (الرابعة) من تنظيم الهيئة العامة للعقار، الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٩) وتاريخ ٢٥/٠٤/١٤٣٨هـ، لتكون بالنص الآتي:
«يكون للهيئة مجلس إدارة برئاسة الوزير، وعضوية كل من:
أ- الرئيس التنفيذي.

ب- ممثل من وزارة الداخلية.

ج- ممثل من وزارة البلديات والإسكان.

د- ممثل من وزارة المالية.

هـ- ممثل من وزارة العدل.

و- ممثل من وزارة الاقتصاد والتخطيط.

ز- ممثل من وزارة الاستثمار.

ح- ممثل من وزارة البيئة والمياه والزراعة.

ط- ممثل من وزارة الصناعة والثروة المعدنية.

ي- ممثل من الهيئة العامة لعقارات الدولة.

ك- ممثل من الهيئة العامة للمساحة والمعلومات الجيومكانية.

ل- ثلاثة من القطاع الخاص ذي العلاقة بنشاط الهيئة، يعينون بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح من الوزير، وتكون عضويتهم لمدة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة.

تحديث قواعد الحسابات البنكية الصادر عن البنك المركزي السعودي برقم (٤٨٢٠٠٤٢٦٨)، والمتضمن إضافة متطلبات فتح الحسابات البنكية لغير المقيمين المشمولين بأحكام نظام تملك غير السعوديين للعقار^(١) إشارةً إلى نظام تملك غير السعوديين للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٤) وتاريخ ١٩/٠١/١٤٤٧هـ، ولائحته التنفيذية، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٤٣) وتاريخ ٠٨/٠١/١٤٤٨هـ، وإشارةً إلى قواعد الحسابات البنكية المبلغة بالتعميم رقم (٦٧/٦٥٦٨١) وتاريخ ٠١/١١/١٤٤٠هـ والتحديثات اللاحقة لها، ولتمكين وصول فئة غير المقيمين إلى الخدمات البنكية في المملكة لغرض تملك العقار؛ أفيدكم بأنه تقرر تحديث قواعد الحسابات البنكية بإضافة متطلبات فتح الحسابات البنكية لفئة غير المقيمين المشمولين بأحكام النظام أعلاه، وفق الصيغة المرفقة، بما يشمل الآتي:

* إضافة بند برقم (٢٠٠-٢-٤) وعنوان (الأشخاص الطبيعيون غير السعوديين غير المقيمين في المملكة المشمولين بنظام تملك غير السعوديين للعقار) ضمن القاعدة رقم (٢٠٠-٢) «الأشخاص الطبيعيون غير المقيمين في المملكة» من الباب (الثالث):

يفتح الحساب البنكي للأشخاص الطبيعيون المشمولين بأحكام نظام تملك غير السعوديين للعقار لغرض تملك عقار أو اكتساب حقوق عينية أخرى على عقار في المملكة، وفق المتطلبات والضوابط الآتية:

* متطلبات فتح الحساب:

١. صورة من الهوية الرقمية الصادرة وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة لتحديد هوية الشخص في التعامل الرقمي لتملك العقار.

٢. صورة من جواز السفر -إن وجد-

٣. عنوان السكن في بلد إقامة العميل وبيانات التواصل، ورقم اتصال سعودي باسم العميل المرتبط بالهوية الرقمية.

٤. صورة من عقد أو اتفاقية العميل مع وسيط عقاري أو مطور عقاري مرخص في المملكة -إن وجد-

٥. بيانات الحساب البنكي للعميل وكشف حساب مصدق من البنك الذي يتعامل معه العميل في بلده أو مقر إقامته.

(١) التحديث صادر عن البنك المركزي السعودي برقم (٤٨٢٠٠٤٢٦٨)، ومتعلق بتحديث قواعد الحسابات البنكية المبلغة بالتعميم رقم (٦٧/٦٥٦٨١) وتاريخ ٠١/١١/١٤٤٠هـ.

* ضوابط عامة:

١. التحقق من العميل عبر مصدر موثوق ومستقل في المملكة بما يشمل استخدام خاصية التحقق من السمات الحيوية.

٢. عدم السماح بأن يكون الحساب مشتركاً أو يكون عليه مفوضون من خارج المملكة.

٣. تخصيص غرض الحساب لتملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على عقار في المملكة، وعدم فتح أكثر من حساب عن بعد، وعدم إصدار بطاقات دفع أو ائتمانية، وتكون المعاملات ذات العلاقة بالعقار من خلال الوسائل الإلكترونية المعتمدة والموثوقة في المملكة على سبيل المثال: منصة السجل العقاري، منصة إيجار، فواتير نظام سداد، أو الدفع لوسيط عقاري مرخص في المملكة - إن وجد -.

٤. على البنك طوال فترة العلاقة التأكد من سريان الهوية الرقمية وتحديث بيانات ومعلومات العميل بشكل مستمر.

* إضافة بند برقم (٣٠٠-٢-١٠) وعنوان (الأشخاص الاعتبارية غير المقيمة المشمولة بنظام تملك غير السعوديين للعقار) ضمن القاعدة رقم (٣٠٠-٢) «الأشخاص الاعتباريون غير المقيمين» من الباب (الثالث):

يفتح الحساب البنكي للأشخاص الاعتبارية المشمولة بأحكام نظام تملك غير السعوديين للعقار لغرض تملك عقار أو اكتساب حقوق عينية أخرى على عقار في المملكة، وفق المتطلبات والضوابط الآتية:

* متطلبات فتح الحساب:

١. صورة من شهادة التسجيل في المملكة لدى وزارة الاستثمار أو المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي أو الجهة التي تحدد بقرار من مجلس الوزراء - بحسب الأحوال -، ورقم التسجيل - الرقم الموحد المبتدئ بالرقم (٧) -.

٢. صورة من هوية ممثل الشخص الاعتباري والمفوض بتشغيل وإدارة الحساب الصادرة وفقاً لأنظمة المملكة.

٣. عنوان سكن المفوض، وعنوان مقر الشخص الاعتباري وبيانات التواصل، ورقم اتصال سعودي باسم العميل / المفوض المرتبط بالهوية الصادرة وفقاً لأنظمة المملكة.

٤. صورة من عقد التأسيس أو النظام الأساس أو اللائحة الأساسية وملحقاته الذي يبين بوضوح هيكل رأس المال والنشاط، وأسماء وصور هويات أعضاء مجلس الإدارة أو ما يعادله - بحسب الأحوال -.

٥. صورة من عقد أو اتفاقية العميل مع وسيط عقاري أو مطور عقاري مرخص في المملكة - إن وجد -.

* ضوابط عامة:

١. التحقق من المفوض عبر مصدر موثوق ومستقل في المملكة بما يشمل استخدام خاصية التحقق من السمات الحيوية.
٢. تخصيص غرض الحساب لتملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على عقار في المملكة، وعدم فتح أكثر من حساب عن بعد، وعدم إصدار بطاقات دفع أو ائتمانية، وتكون المعاملات ذات العلاقة بالعقار من خلال الوسائل الإلكترونية المعتمدة والموثوقة في المملكة على سبيل المثال: منصة السجل العقاري، منصة إيجار، فواتير نظام سداد، أو الدفع لوسيط عقاري مرخص في المملكة - إن وجد -.
٣. على البنك طوال فترة العلاقة التأكد من سريان هوية المفوض وتسجيل الشخص الاعتباري في المملكة وتحديث البيانات والمعلومات بشكل مستمر.

المادة الثالثة:

ل(٨)

١ - يجوز للشركة غير المدرجة في السوق المالية السعودية المؤسسية وفقاً لأحكام نظام الشركات السعودي والتي يشترك في ملكية رأس مالها شخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذين لا يتمتعون بالجنسية السعودية؛ تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار، وذلك في النطاق الجغرافي المشار إليه في الفقرة (٢) من المادة (الثانية) من النظام، بما في ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٢ - مع مراعاة ما ورد في الفقرة (١) من هذه المادة وأي مزايا تمنحها أنظمة أخرى، للشركة المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار اللازمة لمزاولة أنشطتها ولسكن العاملين فيها وذلك في داخل النطاق الجغرافي أو خارجه المشار إليه في الفقرة (٢) من المادة (الثانية) من النظام؛ وفقاً لما تحدده اللائحة.

اللائحة

المادة الثامنة:

١ - يجوز للشركة السعودية غير المدرجة في السوق المالية السعودية، والتي يشترك في ملكية رأس مالها شخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذين لا يتمتعون بالجنسية السعودية؛ تملك العقار أو

اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه - وفق الفقرة (٢) من المادة (الثالثة) من النظام - وذلك خارج النطاق الجغرافي باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، للغرضين الآتين:
أ- مزاولة أنشطتها.

ب- سكن العاملين فيها.

٢- يجب على الشركة - المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة - أن تحصل على موافقة وزارة الاستثمار قبل تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه وفقاً لتلك الفقرة.

٣- يجوز للشركة - المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة - تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه - وفق الفقرة (٢) من المادة (الثالثة) من النظام - وذلك داخل النطاق الجغرافي بما في ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة؛ دون الحصول على موافقة وزارة الاستثمار.

المادة الرابعة:

تتملك الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية المؤسسة وفقاً لأحكام نظام الشركات، والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة المرخصة نظاماً؛ العقار وتكتسب الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة - بما في ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة - وفقاً لما يقضي به نظام السوق المالية ولوائح التنفيذ، والضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية بالتنسيق مع الهيئة العامة للعقار والجهات المعنية الأخرى.

ضوابط تملك الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية

والمنشآت ذات الأغراض الخاصة للعقار في المملكة^(١)

أولاً: التعريفات:

يُقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه الضوابط، حيثما وردت، المعاني الموضحة لها ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

- نظام تملك غير السعوديين للعقار: نظام تملك غير السعوديين للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٤) وتاريخ ١٩/ ١/ ١٤٤٧هـ.

(١) صدرت ضوابط تملك الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة للعقار في المملكة، بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-٨-٢٠٢٦) وتاريخ ٢/ ٨/ ١٤٤٧هـ:

- الضوابط: الضوابط الخاصة بتملك الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة للعقار في المملكة - بما في ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة - وفقاً لما تضمنته المادة الرابعة من نظام تملك غير السعوديين للعقار.
 - الهيئة: هيئة السوق المالية.
 - المستثمر الاستراتيجي الأجنبي: يُقصد به المستثمر الاستراتيجي الأجنبي وفقاً للقواعد المنظمة للاستثمار الأجنبي في الأوراق المالية^(١).
 - الشركات المدرجة: الشركة المدرجة في السوق المالية السعودية المؤسدة وفقاً لأحكام نظام الشركات.
 - الصناديق الاستثمارية: برنامج استثمار مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة.
 - المنشآت ذات الأغراض الخاصة: منشأة مؤسسة ومرخص لها بموجب القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة.
 - مؤسسات السوق المالية: شخص مرخص له من الهيئة في ممارسة أعمال الأوراق المالية.
- ثانياً: الضوابط:

- أ- يجوز للشركات المدرجة، والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة المرخصة بموجب نظام السوق المالية، تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار، وذلك في المملكة - بما في ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة - وفقاً لهذه الضوابط.
 - ب- عند تملك الشركات المدرجة العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار، وذلك لعقار داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، يجب أن تكون العقارات مخصصة لمقراتها أو مقرات فروعها، على أن يستغل العقار كاملاً لذلك الغرض.
 - ج- استثناءً من الفقرة (ب) من هذا البند، يجوز للشركات المدرجة تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار، وذلك لعقار داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، لغير الغرض المنصوص عليه في الفقرة (ب) من هذا البند، وذلك في حال استيفاء الشروط الآتية:
- (١) أن لا يملك - في جميع الأوقات - المستثمر الاستراتيجي الأجنبي في أسهم الشركة المدرجة أو أدوات الدين القابلة للتحويل الخاصة بالشركة.

(١) وقد نصت القواعد المنظمة للاستثمار الأجنبي في الأوراق المالية في المادة الثانية على تعريف المستثمر الاستراتيجي الأجنبي بأنه: «شخص اعتباري أجنبي يهدف إلى تملك نسبة مباشرة في أسهم شركة مدرجة لمدة لا تقل عن سنتين، لغرض المساهمة في تعزيز الأداء المالي أو التشغيلي لهذه الشركة المدرجة».

٢) أن لا تتجاوز - في جميع الأوقات - ملكية الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الذين لا يتمتعون بالجنسية السعودية مجتمعين نسبة (٤٩٪) من أسهم الشركة المدرجة أو أدوات الدين القابلة للتحويل الخاصة بالشركة.

د- يجوز لمؤسسات السوق المالية قبول اشتراكات الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الذين لا يتمتعون بالجنسية السعودية في الصناديق الاستثمارية التي تستثمر جزء أو كامل أصولها في عقار واقع داخل المملكة، بما في ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة.

هـ - يجب على الصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة الالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار ولائحته التنفيذية عند تعاملها مع طلبات الاسترداد العيني أو عند إنهاء الصندوق أو تصفيته.

ثالثاً: أحكام ختامية:

أ- لا تخلّ هذه الضوابط بالتزام المستثمرين الأجانب والشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة ومؤسسات السوق المالية بالأنظمة واللوائح والتعليمات ذات الصلة، لا سيما نظام تملك غير السعوديين للعقار ولائحته التنفيذية، سواء عند ممارسة الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة لأنشطتها أو عند تصفيته.

ب- لا تخلّ هذه الضوابط بحقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى على العقار التي اكتسبتها الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة بصفة نظامية قبل نفاذ هذه الضوابط.

رابعاً: النشر والنفاذ:

تكون هذه الضوابط نافذة من تاريخ نفاذ نظام تملك غير السعوديين للعقار.

المادة الخامسة:

لا يخل تطبيق النظام بأحكام نظام الإقامة المميزة أو تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار أو الأنظمة الأخرى السارية التي تمنح غير السعودي حقوقاً أفضل فيما يتعلق بتملك العقار واكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه^(١).

(١) نصت الفقرة (١) من المادة الثانية من نظام الإقامة المميزة على الآتي: «يتمتع حامل الإقامة المميزة بالحقوق والمزايا الآتية ويلتزم بما يترتب عليها من واجبات:...

د- امتلاك العقارات للأغراض: السكنية، والتجارية، والصناعية، وذلك فيما عدا مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، والمناطق الحدودية وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة السادسة:

لا يترتب على تملك غير السعودي للعقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة؛ أي حقوق أو امتيازات عدا الحقوق المقررة لمالك الحق العيني نظاماً.

= هـ- الانتفاع بالعقارات الواقعة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة لمدة لا تتجاوز (تسعاً وتسعين) سنة، وتضع وزارة العدل ووزارة التجارة والاستثمار الآليات اللازمة لذلك، بما يكفل للمتفع الحصول على صك حق انتفاع صادر من كتابة العدل.

ونصت الفقرة (٣) من المادة (الثانية) من اللائحة التنفيذية لنظام الإقامة المميزة على أنه: «لا يجوز أن تزيد مدة الانتفاع بالعقارات الواقعة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة على مدة الإقامة المميزة محددة المدة، ويكون التصرف بانتقال هذا الحق للغير وفقاً لما يصدر بشأنها من ضوابط».

ونص تنظيم تملك مواطني المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار في (المادة الأولى) على أنه: «يسمح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين (المملوكين بالكامل لمواطني دول مجلس التعاون) باستئجار وملك العقارات المبنية والأراضي لغرض السكن أو الاستثمار في أية دولة عضو بإحدى طرق التملك المقررة قانوناً (نظاماً) أو بالوصية أو الميراث، ويعاملون في هذا الشأن معاملة مواطني الدولة التي يقع فيها العقار».

وقد وضعت (المادة الثانية) من التنظيم على مالك العقار التزام إضافي حيث نصت على أنه: «إذا كان العقار أرضاً فيجب أن يستكمل بناؤها أو استغلالها خلال أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه، وإلا كان للدولة التي يقع فيها العقار حق التصرف بالأرض مع تعويض المالك بنفس ثمنها وقت شرائها أو ثمنها حين بيعها أيهما أقل مع حفظ حقه بالتظلم أمام الجهة المختصة بالدولة. وللدولة أن تمدد المدة المذكورة إذا اقتنعت بأسباب تأخر المالك عن تلك المدة».

ونصت المادة الثالثة على أحكام حق التصرف، ونصها: «يجوز للمالك التصرف في العقار المبنى في أي وقت، أما إذا كان أرضاً فيجوز التصرف فيها من تاريخ استكمال بنائها أو استغلالها أو مرور أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه، ويجوز استثناء التصرف فيها قبل ذلك بشرط الحصول على إذن من الجهة المختصة في الدولة».

وقد حظر التنظيم التملك للعقارات في مكة والمدينة حيث نصت المادة الرابعة على أنه: «لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة التي يقع فيها العقار في نزع ملكيته للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل للمالك طبقاً للقوانين (الأنظمة) التي تعامل بها مواطنيها».

كما لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة في حصر التملك أو الانتفاع في مناطق أو مواقع معينة، وتستثنى - بناء عليه - العقارات الواقعة داخل مكة المكرمة والمدينة المنورة من أحكام هذا التنظيم».

وجاءت المادة الخامسة لتبين أن هذا التنظيم لا يمنع من أي نظام يعطي حقوقاً أفضل حيث نصت على أنه: «لا يخل هذا التنظيم بأية حقوق أفضل سارية وقت إقراره أو التي تمنحها كل أو بعض الدول الأعضاء في المستقبل».

المادة السابعة:

يجوز -على أساس المعاملة بالمثل- للممثلات الدبلوماسية المعتمدة بالمملكة تملك المقر الرسمي لها ومقر السكن لرئيسها وأعضائها، ويجوز للهيئات الدولية والإقليمية -في حدود ما تقضي به الاتفاقيات التي تحكمها- تملك المقر الرسمي لها؛ وذلك بشرط الحصول على موافقة وزارة الخارجية.

المادة الثامنة:

١ - على الشركة غير السعودية، أو الكيان غير السعودي غير الربحي، أو الكيان غير السعودي الذي يحدد بقرار من مجلس الوزراء -المشار إليهم في الفقرات (٢) و(٣) و(٤) من تعريف غير السعودي- التسجيل لدى الجهة المختصة قبل تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة، وذلك وفق ما تحدده اللائحة.

٢ - يكون تملك غير السعودي للعقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة صحيحاً بعد تسجيله لدى السجل العقاري وفقاً للأحكام المنظمة لذلك^(١).

اللائحة

المادة الثالثة:

١ - على الشركة غير السعودية قبل تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، أن:

أ- تسجل لدى وزارة الاستثمار وفق الدليل الإجرائي -المشار إليه في المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة- وبعد استيفاء المتطلبات النظامية، على أن تفصح عند التسجيل عن الملاك المباشرين وغير المباشرين للشركة.

ب- يكون ممثلها النظامي حاصلاً على هوية مصدرة وفقاً لأنظمة المملكة.

ج- تفتح حساباً بنكياً داخل المملكة باسمها.

٢ - تصدر وزارة الاستثمار رقم تسجيل الشركة غير السعودية، بعد استيفاء المتطلبات النظامية.

(١) يكون تسجيل التصرفات العقارية وفقاً لأحكام الفصل الخامس من نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم ملكي رقم (م/٩١) وتاريخ ١٩/٩/١٤٤٣ هـ، وأما البيع على الخارطة فيكون وفق أحكام الفصل السادس من ذات النظام.

٣- تلتزم الشركة غير السعودية المسجلة، بإبلاغ وزارة الاستثمار خلال (خمسة عشر) يوماً، من تاريخ تحقق أي من الحالات الآتية:

أ- انتقال ملكية ما نسبته (٥٪) أو أكثر من الشركة، سواء تم ذلك بعملية واحدة أو أكثر.

ب- وجود ترتيبات داخلية أو تنظيمات صادرة في بلد التأسيس، تؤدي إلى تقييد استقلال الشركة أو تمكين طرف آخر -داخل الشركة أو خارجها- من ممارسة صلاحيات مؤثرة على قراراتها أو تصرفاتها، سواء اقترن ذلك بتغير في الملكية أم لا.

ج- أي حالات أخرى تحددها الهيئة.

المادة الرابعة:

١- على الكيان غير السعودي غير الربحي قبل تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، أن:

أ- يسجل لدى المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي وفق الدليل الإجرائي -المشار إليه في المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة- وبعد استيفاء المتطلبات النظامية، على أن يفصح عند التسجيل عن المسيطرين المباشرين وغير المباشرين على الكيان.

ب- يكون ممثله النظامي حاصلاً على هوية مصدرة وفقاً لأنظمة المملكة.

ج- يفتح حساباً بنكياً داخل المملكة باسمه.

٢- يصدر المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي رقم تسجيل الكيان، بعد استيفاء المتطلبات النظامية.

٣- يلتزم الكيان غير السعودي غير الربحي المسجل بإبلاغ المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي خلال (خمسة عشر) يوماً من تاريخ تحقق أي من الحالات الآتية:

أ- حدوث تغير جوهري في الكيان أو في الأشخاص ذوي التأثير على قراراته.

ب- وجود ترتيبات داخلية أو تنظيمات صادرة في بلد التأسيس، تؤدي إلى تقييد استقلال الكيان، أو تمكين طرف آخر -داخل الكيان أو خارجه- من ممارسة صلاحيات مؤثرة على قراراته أو تصرفاته.

ج- أي حالات أخرى تحددها الهيئة.

المادة الخامسة:

١- على أي شخص ذي صفة اعتبارية غير سعودي آخر يحدد بقرار من مجلس الوزراء، قبل تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، أن:

أ- يسجل الكيان لدى الجهة التي يحددها قرار مجلس الوزراء المشار إليه في الفقرة (٤) من تعريف (غير السعودي) في المادة (الأولى) من النظام، على أن يُفصح عند التسجيل عن الملاك أو المسيطرين المباشرين وغير المباشرين له.

ب- يكون ممثله النظامي حاصلاً على هوية مصدرة وفقاً لأنظمة المملكة.

ج- يفتح حساباً بنكياً داخل المملكة باسمه.

٢- تصدر الجهة التي يحددها قرار مجلس الوزراء المشار إليه في الفقرة (٤) من تعريف (غير السعودي) في المادة (الأولى) من النظام، رقم تسجيل الكيان، بعد استيفاء المتطلبات النظامية.

٣- يلتزم الكيان المسجل بإبلاغ الجهة التي يحددها قرار مجلس الوزراء المشار إليه في الفقرة (٤) من تعريف (غير السعودي) في المادة (الأولى) من النظام، خلال (خمسة عشر) يوماً من تاريخ تحقق أي تغييرات جوهرية تطرأ عليه.

المادة التاسعة:

ن(١٣) ل(٩)

دون إخلال بأي رسوم أو ضرائب مقررة نظاماً، يُفرض رسم تستوفيه الهيئة على قيمة تصرف غير السعودي بالحقوق العينية على العقار في المملكة لا يزيد قدره على (٥ ٪) من تلك القيمة.

اللائحة

المادة التاسعة:

ل(١٠)

يكون مقدار الرسم -المشار إليه في المادة (التاسعة) من النظام- الذي تستوفيه الهيئة على قيمة تصرف غير السعودي بالحقوق العينية على العقار في المملكة؛ وفقاً للآتي:

النطاق الجغرافي	نوع الحق العيني	الغرض من الحق العيني (الاستعمالات)	قيمة الرسم
مدينة الرياض	جميع أنواع الحقوق العينية	جميع أنواع الاستعمالات	٢ ٪
مدينة مكة المكرمة			
مدينة المدينة المنورة			
محافظة جدة			

المادة العاشرة:

يُعد تصرف غير السعودي بالحقوق العينية على العقار في المملكة خاضعاً للرسم بنسبة (الصفحة)، وذلك في أي من الحالات الآتية:

- ١ - التصرف بالحقوق العينية على العقار في المملكة، عدا ما ورد في المادة (التاسعة) من اللائحة.
- ٢ - التصرف الذي يتم في قسمة التركة.
- ٣ - التصرف الذي يُنفذ بموجب حكم قضائي نهائي أو أمر صادر من جهة قضائية مختصة.
- ٤ - التصرف الذي ينتج عن نزع ملكية للمصلحة العامة، وفقاً للأنظمة والتعليمات.
- ٥ - التصرف الذي يكون دون مقابل إلى وقف أو إلى شخص ذي صفة اعتبارية عامة.
- ٦ - التصرف الذي يتم فيه رد العقار إلى المالك غير السعودي الذي سبق له التصرف فيه، بشرط أن يتم الرد خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ توثيق التصرف الأول، وألا يطرأ تغيير في وصف العقار أو في المقابل المالي المتفق عليه في التصرف محل الرد.
- ٧ - التصرف الذي يتم في قسمة العقار الشائع بين الشركاء، بشرط ألا يترتب على القسمة زيادة في نصيب أي منهم.
- ٨ - التصرف الذي يجري إذا كان المالك إحدى الممثلات الدبلوماسية المعتمدة في المملكة أو إحدى الهيئات الدولية والإقليمية، بشرط المعاملة بالمثل.
- ٩ - التصرف الذي يتم من شخص طبيعي إلى شركة أو صندوق استثماري مؤسسين في المملكة، ويملك هذا الشخص - بشكل مباشر أو غير مباشر - جميع حصص الشركة أو أسهمها أو وحدات الصندوق.
- ١٠ - التصرف الناتج عن بيع الوحدات العقارية إذا كان غير السعودي قد تملك أرضاً وقام بتطوير هذه الوحدات على أن يُستكمل التطوير خلال المدة المحددة في الرخصة الصادرة بالتطوير، والبيع بما لا يتجاوز (سنة) من تاريخ انتهاء الرخصة.

المادة العاشرة:

ن(١١) ن(١٢)

- ١ - دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، يعاقب من يخالف أحكام النظام أو اللائحة بأي من الآتي:
- أ - الإنذار.

ب- غرامة لا تزيد على (٥ ٪) من قيمة الحق العيني محل المخالفة بما لا يزيد على (١٠, ٠٠٠, ٠٠٠) عشرة ملايين ريال.

٢- تحدد اللائحة جدولاً بالمخالفات والعقوبات المقررة لها بناء على أحكام النظام واللائحة. على أن يراعى في تحديد العقوبة جسامتها المخالفة وظروفها، وملاساتها، وآثارها.

اللائحة

المادة الحادية عشرة:

يتولى مفتشون -يصدر بتحديدهم وتحديد آلية عملهم قرار من الرئيس التنفيذي للهيئة- مجتمعين أو منفردين، ضبط مخالفات أحكام النظام واللائحة وإثباتها.

ملحق جدول تصنيف مخالفات نظام تملك غير السعوديين للعقار ولائحته التنفيذية والعقوبات المقررة لها:

البند	المخالفة	العقوبة
١	تقديم غير السعودي متعمداً معلومات غير صحيحة أو مضللة تؤدي إلى تملكه للعقار أو اكتسابه أيّاً من الحقوق العينية الأخرى عليه .	أ- غرامة (٥٪) من قيمة الحق العيني محل المخالفة بما لا يزيد على (١٠, ٠٠٠, ٠٠٠) عشرة ملايين ريال. مع: ب- بيع الحق العيني على العقار.
٢	تقديم شركة سعودية يشترك في ملكية رأس مالها شخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذين لا يتمتعون بالجنسية السعودية، معلومات غير صحيحة في شأن احتياجها الفعلي لتملك عقار	المخالفة
	المرة الأولى	المرة الثانية
	المرة الثالثة	
	غرامة لا تقل عن (٥, ٠, ٠٪) ولا تزيد على (١٪) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (١, ٠٠٠, ٠٠٠) مليون ريال.	غرامة لا تقل عن (١٪) ولا تزيد على (٢٪) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (٢, ٠٠٠, ٠٠٠) مليون ريال.
	غرامة لا تقل عن (٣٪) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (٤, ٠٠٠, ٠٠٠) أربعة ملايين ريال.	غرامة لا تقل عن (٢٪) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (٤, ٠٠٠, ٠٠٠) أربعة ملايين ريال.

			بغرض ممارسة نشاطها أو سكن العاملين، للحصول على موافقة وزارة الاستثمار.	
٣	إعاقة المفتشين أو عدم تمكينهم من أداء مهامهم التفتيشية وفقاً لما تقضي به الأنظمة والتعليمات.	غرامة لا تقل عن (١, ٠٪) ولا تزيد على (٥, ٠٪) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (٥٠٠, ٠٠٠) خمسة ألف ريال	غرامة لا تقل عن (١, ٠٪) ولا تزيد على (٢, ٠٪) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (٢, ٠٠٠, ٠٠٠) مليوني ريال.	غرامة لا تقل عن (٢, ٠٪) ولا تزيد على (٣, ٠٪) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (٤, ٠٠٠, ٠٠٠) أربعة ملايين ريال.
٤	عدم معالجة المخالفة أو تصحيحها خلال المهلة الزمنية التي تحددها لجنة النظر في المخالفات وإيقاع العقوبات المقررة لها.	غرامة لا تقل عن (١, ٠٪) ولا تزيد على (٥, ٠٪) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (٥٠٠, ٠٠٠) خمسة ألف ريال.	غرامة لا تقل عن (١, ٠٪) ولا تزيد على (٢, ٠٪) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (٢, ٠٠٠, ٠٠٠) مليوني ريال.	غرامة لا تقل عن (٢, ٠٪) ولا تزيد على (٣, ٠٪) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (٤, ٠٠٠, ٠٠٠) أربعة ملايين ريال.
٥	عدم قيام الشركة غير السعودية المسجلة بإبلاغ وزارة الاستثمار عن الحالات وفقاً للمادة (٣) من المادة (الثالثة) من اللائحة.	الإنذار	غرامة لا تقل عن (٥, ٠٪) ولا تزيد على (١, ٠٪) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (١, ٠٠٠, ٠٠٠) مليون ريال.	غرامة لا تقل عن (١, ٠٪) ولا تزيد على (٢, ٠٪) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (٢, ٠٠٠, ٠٠٠) مليوني ريال.
٦	عدم قيام الكيان غير السعودي غير الربحي المسجل بإبلاغ المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي عن الحالات وفقاً للمادة (٣) من المادة (الرابعة) من اللائحة.	الإنذار	غرامة لا تقل عن (٥, ٠٪) ولا تزيد على (١, ٠٪) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (١, ٠٠٠, ٠٠٠) مليون ريال.	غرامة لا تقل عن (١, ٠٪) ولا تزيد على (٢, ٠٪) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (٢, ٠٠٠, ٠٠٠) مليوني ريال.

٧	عدم قيام الشخص ذي الصفة الاعتبارية غير السعودي المسجل بإبلاغ الجهة المحددة في قرار مجلس الوزراء، عن التغيرات وفقاً للفقرة (٣) من المادة (الخامسة) من اللائحة.	الإنذار	غرامة لا تقل عن (٥, ٠٪) ولا تزيد على (١٪) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (٢, ٠٠٠, ٠٠٠) مليون ريال.	غرامة لا تقل عن (١٪) ولا تزيد على (٢٪) من قيمة الحق العيني، وبما لا يزيد على (٢, ٠٠٠, ٠٠٠) مليون ريال.
---	---	---------	---	--

المادة الحادية عشرة: ل(١٢)

١- تشكل بقرار من مجلس إدارة الهيئة لجنة (أو أكثر) لا يقل عدد أعضائها عن (ثلاثة)، من المتخصصين في الأنظمة، وتتولى النظر في المخالفات وإيقاع العقوبات الواردة في المادة (العاشرة) من النظام.

٢- تحدد بقرار من مجلس إدارة الهيئة قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها ومكافآت أعضائها.

٣- يجوز الاعتراض على قرارات اللجنة أمام المحكمة الإدارية خلال (ستين) يوماً من تاريخ التبليغ بها.

اللائحة

المادة الثانية عشرة:

تراعي اللجنة -المشار إليها في المادة (الحادية عشرة) من النظام- عند تطبيق العقوبات الواردة في الجدول الملحق باللائحة، ما يأتي:

- ١- تقدير العقوبة بالنظر إلى طبيعة المخالفة والأثر المترتب على ارتكابها.
- ٢- تضمين قرار العقوبة الصادر على المخالف، تحديد مدة تصحيح المخالفة، على ألا تقل عن (عشرة) أيام ولا تزيد على (مائة وثمانين) يوماً، ويراعى في تقدير تحديد مدة تصحيح المخالفة؛ نوع المخالفة وطبيعة معالجتها..

المادة الثالثة عشرة:

يعد التبليغ منتجاً لآثاره النظامية إذا تم بإحدى الوسيلتين الآتيتين:

- ١ - وسائل التواصل المقدمة في البوابة الإلكترونية المشار إليها في المادة (السادسة) من اللائحة.
- ٢ - الرسائل النصية المرسلة عبر الهاتف المحمول الموثق في النظم الآلية الحكومية المعتمدة.

المادة الثانية عشرة:

- ١ - استثناءً مما تضمنته المادة (العاشرة) من النظام، ودون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر؛ يعاقب غير السعودي الذي يقدم متعمداً معلومات غير صحيحة أو مضللة تؤدي إلى تملكه للعقار أو اكتسابه أيًا من الحقوق العينية الأخرى على العقار بالآتي:
 - أ - غرامة لا تزيد على (٥٪) من قيمة الحق العيني محل المخالفة بما لا يزيد على (١٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين ريال.

ب - بيع الحق العيني على العقار.

- ٢ - تختص النيابة العامة بالتحقيق والادعاء في الفعل المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة، وتتولى المحكمة المختصة النظر في ذلك وإيقاع العقوبة.
- ٣ - إذا حكمت المحكمة ببيع الحق العيني وفق الفقرة (٢) من هذه المادة؛ فيرد إلى مرتكب الفعل ثمن الحق العيني أو ما دفعه مقابل اكتسابه له - بعد حسم الغرامات وأي ضرائب أو رسوم أخرى مقررة نظاماً ومصاريف البيع منه - أيهما أقل، ويورد ما تبقى من حصيلة البيع إلى الخزينة العامة للدولة.

المادة الثالثة عشرة:

- ١ - يصدر مجلس الوزراء اللائحة -بناءً على اقتراح من مجلس إدارة الهيئة وموافقة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية - خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشر النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نفاذه^(١).

(١) صدرت اللائحة بقرار مجلس الوزراء رقم (٤٣) وتاريخ ١٤٤٨/٠١/٠٨ هـ، ونُشرت في الجريدة الرسمية في العدد (٥١٦٩) وتاريخ ١٤٤٨/٠١/١٨ هـ.

٢- تحدد اللائحة:

- أ- إجراءات اكتساب غير السعودي للحقوق العينية على عقار في المملكة.
- ب- متطلبات إنفاذ أحكام النظام المقررة على غير السعودي غير المقيم في المملكة.
- ج- مقدار الرسم المذكور في المادة (التاسعة) من النظام، على أن يحدد بناء على نوع الحق العيني للعقار والغرض منه والنطاق الجغرافي.
- د- التصرفات الخاضعة للرسم بنسبة الصفر والحالات والشروط والضوابط اللازمة لذلك.

اللائحة

المادة السادسة:

ل(١٣)

- ١- تنشئ الهيئة بوابة إلكترونية لتملك العقار لغير السعودي والشركة السعودية التي يشترك في ملكية رأس مالها غير سعودي، أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه أو التصرف فيها، ترتبط بالسجل العقاري^(١).
- ٢- يقدم طالب تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، أو التصرف فيها؛ طلبه عبر البوابة الإلكترونية.
- ٣- يجب على غير السعودي أن يجري جميع التعاملات المالية المتصلة بتملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، والتصرف فيها، عبر وسائل الدفع الإلكترونية، وفق نظام المدفوعات وخدماتها لدى البنك المركزي السعودي.
- ٤- تستكمل في السجل العقاري إجراءات تملك العقار، واكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، وإصدار الصكوك، وفقاً للأحكام المنظمة لذلك.

المادة الرابعة عشرة:

يحل هذا النظام محل نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٧/٤/١٤٢١هـ، ويلغي ما يتعارض معه من أحكام.

(١) أنشأت الهيئة العامة للعقار بوابة «عقارات السعودية» وهي البوابة الرسمية لتملك غير السعوديين للعقار، رابطها: <https://saudiproperties.rega.gov.sa>

المادة الخامسة عشرة:

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

اللائحة

المادة الرابعة عشرة:

ل(٣) ل(٤)

دون إخلال بأحكام النظام، تُعد الهيئة دليلاً إجرائياً - فيما يلزم - لما ورد في النظام واللائحة، ويعتمده مجلس إدارة الهيئة بقرار منه^(٢).

(١) نُشر النظام في الجريدة الرسمية «أم القرى» في العدد (٥٠٩٨) وتاريخ ٣٠ / ١ / ١٤٤٧ هـ.

(٢) لم ينشر الدليل حتى الآن، وسيضاف للنسخة المحدثه من هذه الإبرازة عبر موقع جمعية قضاء فور نشره - إن شاء الله -.



الفهرس الموضوعي



الفهرس الموضوعي

٣	مقدمة الجمعية
٥	مقدمة المعتنين
٧	المقارنة بين النظام السابق والنظام المحدث
٩	ثبت أدوات إصدار النظام ولائحته التنفيذية وما يتبعها
١٠	ديباجة إصدار النظام
١٠	المرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٩ / ١ / ١٤٤٧ هـ
١٢	قرار مجلس الوزراء رقم (٤٢) وتاريخ ١٣ / ١ / ١٤٤٧ هـ
١٤	ديباجة إصدار اللائحة
١٤	قرار مجلس الوزراء رقم (٤٤٣) وتاريخ ٨ / ٧ / ١٤٤٨ هـ
١٥	ديباجة إصدار ضوابط تملك الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة للعقار في المملكة
١٦	نظام تملك غير السعوديين للعقار ولائحته التنفيذية
١٧	المادة (١) (ن) [التعريفات]
١٧	المادة (١) (ل) [التعريفات]
١٧	المادة (٢) (ن) [أحقية تملك غير سعودي لكافة الحقوق العينية في المناطق الجغرافية، ومن له حق التملك في مكة والمدينة، وأحقية المقيم لتملك عقار واحد لسكنه الخاص]
١٨	المادة (٢) (ل) [متطلبات تملك غير سعودي ذي الصفة الطبيعية غير المقيم]
١٩	المادة (٧) (ل) [أحكام التابعين للمقيم لأغراض تملك العقار المخصص لسكنه]
١٩	النطاقات الجغرافية
٢٠	الأدوات والمستندات المكملة لتطبيق المادة الثانية من اللائحة
٢٤	المادة (٣) (ن) [تملك الشركة السعودية التي يشترك في ملكيتها غير سعودي للعقارات]
٢٤	المادة (٨) (ل) [تملك الشركة السعودية التي يشترك في ملكيتها غير سعودي للعقارات]
٢٥	المادة (٤) (ن) [تملك الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والكيانات ذات الأغراض الخاصة] ...
٢٥	ضوابط تملك الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة للعقار في المملكة
٢٧	المادة (٥) (ن) [تطبيق النظام في ضوء المزايا الأفضل في حق غير سعودي]
٢٨	المادة (٦) (ن) [الحقوق المترتبة على تملك العقار]

المادة (٧) (ن)	[تملك الممثلات الدبلوماسية للعقار في المملكة]	٢٩
المادة (٨) (ن)	[آلية تسجيل الشركة غير السعودية، أو الكيان غير السعودي غير الربحي، أو الكيان غير السعودي الذي يحدد بقرار من مجلس الوزراء]	٢٩
المادة (٣) (ل)	[متطلبات تملك الشركة غير السعودية غير المقيمة للعقار]	٢٩
المادة (٤) (ل)	[متطلبات تملك الكيان غير السعودي غير الربحي للعقار]	٣٠
المادة (٥) (ل)	[متطلبات تملك الشخص ذي الصلة الاعتبارية غير السعودي المحدد من مجلس الوزراء]	٣٠
المادة (٩) (ن)	[أحقية فرض رسوم تصل إلى ٥٪]	٣١
المادة (٩) (ل)	[المناطق الخاضعة للرسوم]	٣١
المادة (١٠) (ل)	[التصرفات الخاضعة للرسم بنسبة صفر]	٣٢
المادة (١٠) (ن)	[المخالفات الإدارية وعقوباتها]	٣٢
المادة (١١) (ل)	[أحكام التفتيش]	٣٣
ملحق جدول تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها		٣٣
المادة (١١) (ن)	[تشكيل لجنة للنظر في مخالفات النظام]	٣٥
المادة (١٢) (ل)	[تشكيل لجنة للنظر في مخالفات النظام]	٣٥
المادة (١٣) (ل)	[طريقة التبليغ ليكون منتجاً لآثاره النظامية]	٣٦
المادة (١٢) (ن)	[الجرائم وعقوباتها]	٣٦
المادة (١٣) (ن)	[إصدار اللائحة]	٣٦
المادة (٦) (ل)	[إنشاء بوابة للتصرفات وفق أحكام النظام]	٣٧
المادة (١٤) (ن)	[حلول النظام محل النظام السابق]	٣٧
المادة (١٥) (ن)	[النشر]	٣٨
المادة (١٤) (ل)	[إصدار دليل إجرائي]	٣٨
الفهرس الموضوعي		٣٩