



قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بالتمير

رقم (ق/م/إ/هـ/٧/٢٠٢٤/ت) وتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٥هـ الموافق ٢٩/٠٤/٢٠٢٤م

إن مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار وبناءً على الصلاحيات المخولة له نظاماً وبعد الاطلاع على المادة (الثانية والثلاثون) من نظام المساهمات العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٠٣) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٤هـ وبعد الاطلاع على قرار اللجنة التنفيذية في محضر اجتماعها الثاني عشر المنعقد بتاريخ ١٦/١٠/١٤٤٥هـ الموافق ٢٥/٠٤/٢٠٢٤م، بالتوصية بالموافقة على جدول تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لنظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية. وبناءً على ما تقتضيه المصلحة العامة.

يقرر ما يلي :-

أولاً: الموافقة على جدول تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لنظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية بالصيغة المرفقة.

ثانياً: ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

والله الموفق،،،

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار

ماجد بن عبدالله الحقييل

جدول تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها وفقاً لنظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية

المعتمد بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (ق/م/إ/هـ/2024/7/ت) وتاريخ 1445/10/20 هـ الموافق 2024/04/29م





المساهمات الصغيرة	المساهمات المتوسطة	المساهمات الكبيرة	المخالفة *	البند
			طرح المساهمات العقارية أو الإعلان عنها أو تسويقها أو جمع الأموال لها دون موافقة هيئة السوق المالية أو ترخيص من الهيئة.	١
			قيام المرخص له أو مدير المساهمة العقارية باتخاذ أي قرار أو إجراء إذا كان هناك تعارض مصالح قائم أو محتمل في هذا القرار أو الإجراء، دون مراعاة طريقة التعامل مع حالات تعارض المصالح الواردة في اللائحة.	٢
			بيع أصول المساهمة العقارية دون تقييمها من مقيمين معتمدين وفق نظام المقيمين المعتمدين.	٣
			عدم إيداع العوائد المالية المتعلقة بالمساهمة العقارية مباشرة في حساب الضمان	٤
			تقديم طالب الترخيص معلومات مضللة قبل الحصول على الترخيص	٥
			قيام المرخص له والاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني بالإقراض من رأس مال المساهمة العقارية	٦

الإحالة إلى النيابة العامة للتحقيق، والادعاء فيها أمام المحكمة المختصة وفق حكم المادة (الخامسة والثلاثون) من النظام.

- غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال و بحد أعلى ثلاثين ألف ريال.
- ومنع المرخص له من القيام -مستقبلاً- بأي عمل مرتبط بالمساهمات العقارية لمدة لا تتجاوز خمس سنوات.

- غرامة ١% على كل شخص على حدة من حجم المبالغ المقرضة، و بحد أعلى مليون ريال لكل شخص على حدة.
- ومنع المرخص له من القيام -مستقبلاً- بأي عمل مرتبط بالمساهمات العقارية لمدة لا تتجاوز خمس سنوات.

* يجب على المخالف تصحيح المخالفة بعد إيقاع العقوبة في مدة لا تتجاوز عشرة أيام عمل.





المساهمات الصغيرة	المساهمات المتوسطة	المساهمات الكبيرة	المخالفة *	البند
غرامة ٥,٥% من قيمة العقار، ويحد أعلى خمس مائة ألف ريال.			عدم قيام مالك العقار إذا كان مساهماً عينياً بنقل ملكية العقار إلى المساهمة العقارية بعد حصولها على الترخيص وفق أحكام اللائحة.	٧
غرامة ٢% من قيمة الحصة العينية المتصرف بها ويحد أعلى مليون ريال.			تصرف المساهم بالحصة العينية -بأي طرق التصرف- بكامل الحصة خلال السنة الأولى، أو ما يزيد عن ٥٠% من حصته في السنة الثانية وحتى انقضاء المساهمة العقارية.	٨
الإندار لأول مرة، ثم:			عدم التزام المرخص له بإجراءات عزل مدير المساهمة.	٩
غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال ويحد أعلى خمسة وعشرين ألف ريال	غرامة بحد أدنى خمسة عشر ألف ريال ويحد أعلى ثلاثين ألف ريال	غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال ويحد أعلى خمسين ألف ريال		
الإندار لأول مرة، ثم:			قيام المرخص له بفعل أو الامتناع بما من شأنه إعاقة عمل (مدير المساهمة العقارية / الاستشاري الهندسي / المحاسب القانوني) لواجباتهم أو تعطيلها.	١٠
غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال ويحد أعلى خمسة وعشرين ألف ريال	غرامة بحد أدنى خمسة عشر ألف ريال ويحد أعلى ثلاثين ألف ريال	غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال ويحد أعلى خمسين ألف ريال		
غرامة ١٠% من قيمة المبلغ المقترض ويحد أعلى خمسة ملايين ريال.			اقتراض المرخص له أو مدير المساهمة بضمان أموال المساهمة العقارية أو أصولها، دون صلاحية الاقتراض المضمنة في اتفاقية المساهمة، أو عدم موافقة الجمعية على الاقتراض، أو تجاوز مبلغ الاقتراض نصف رأس مال المساهمة العقارية، أو	١١

* يجب على المخالف تصحيح المخالفة بعد إيقاع العقوبة في مدة لا تتجاوز عشرة أيام عمل.





المساهمة الصغيرة	المساهمة المتوسطة	المساهمة الكبيرة	المخالفة *	البند
			تخصيص الأموال المقترضة لغير أغراض المساهمة، أو تحويل الأموال المقترضة إلى غير حساب الضمان مباشرة	
الإذار لأول مرة، ثم:				
<ul style="list-style-type: none"> - غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال وبحد أعلى خمسة وعشرين ألف ريال. - ومنع المرخص له أو مدير المساهمة من القيام - مستقبلاً- بأي عمل مرتبط بالمساهمة العقارية لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات 	<ul style="list-style-type: none"> - غرامة بحد أدنى خمسة عشر ألف وبحد أعلى ثلاثين ألف ريال. - ومنع المرخص له أو مدير المساهمة من القيام - مستقبلاً- بأي عمل مرتبط بالمساهمة العقارية لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات 	<ul style="list-style-type: none"> - غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال وبحد أعلى خمسين ألف ريال. - ومنع المرخص له أو مدير المساهمة من القيام -مستقبلاً- بأي عمل مرتبط بالمساهمة العقارية لمدة لا تتجاوز أربع سنوات 	قيام المرخص له او مدير المساهمة بإجراء أو قرار من شأنه تعطيل عمل جمعية المساهمين.	١٢
غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال وبحد أعلى ثلاثين ألف ريال.			تقديم ممارسي نشاط المساهمة العقارية معلومات مضللة للحصول على التصنيف لدى الهيئة.	١٣
<ul style="list-style-type: none"> - غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال وبحد أعلى ثلاثون ألف ريال. - ومنع المرخص له من القيام - مستقبلاً- بأي عمل مرتبط بالمساهمة العقارية 	<ul style="list-style-type: none"> - غرامة بحد أدنى خمسة عشر ألف ريال. - ومنع المرخص له من القيام -مستقبلاً- بأي عمل مرتبط بالمساهمة 	<ul style="list-style-type: none"> - غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال وبحد أعلى سبعون ألف ريال. - ومنع المرخص له من القيام - مستقبلاً- بأي عمل مرتبط 	عدم إفصاح المرخص له للمساهمين عن أي تغيير جوهري مؤثر في عمليات المساهمة العقارية، أو وضعها المالي، أو كيانها التنظيمي، أو ملكيتها.	١٤

* يجب على المخالف تصحيح المخالفة بعد إيقاع العقوبة في مدة لا تتجاوز عشرة أيام عمل.





المساهمة الصغيرة	المساهمة المتوسطة	المساهمة الكبيرة	المخالفة *	البند
بالمساهمة العقارية لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات	العقارية لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات	بالمساهمة العقارية لمدة لا تتجاوز أربع سنوات		
<p>- غرامة ٥% من قيمة المبالغ المتحصلة وبحد خمسة ملايين ريال. - ومنع المرخص له أو مدير المساهمة من القيام -مستقبلاً- بأي عمل مرتبط بالمساهمة العقارية لمدة لا تتجاوز خمسة سنوات.</p>			تحصيل المرخص له أو مدير المساهمة أي مبلغ ذي صلة بالمساهمة العقارية سواءً بشكل نقدي أو في حساب مصرفي خاص.	١٥
غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال وبحد أعلى خمسة وعشرين ألف ريال	غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال وبحد أعلى خمسة وعشرين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى خمسة عشر ألف ريال وبحد أعلى ثلاثين ألف ريال.	عدم قيام المرخص له أو مدير المساهمة بتقديم أو رفع التقارير الدورية للمساهمين المحددة في اتفاقية المساهمة.	١٦
غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال وبحد أعلى خمسة وعشرين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى خمسة عشر ألف ريال وبحد أعلى ثلاثين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال وبحد أعلى خمسين ألف ريال.	عدم قيام الاستشاري الهندسي بالإشراف والمتابعة لأعمال المساهمة العقارية وفقاً للمواصفات والمعايير الهندسية والمتطلبات النظامية والتصاميم الهندسية، ووفق ما نص عليه العقد المبرم معه.	١٧
غرامة بحد أدنى خمسة آلاف ريال وبحد أعلى خمسة عشر ألف ريال	غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال وبحد أعلى خمسة وعشرين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى خمسة عشر ألف ريال وبحد أعلى ثلاثين ألف ريال.	عدم قيام الاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني بإبلاغ الهيئة عن أي مخالفات -يكتشفها أثناء عمله- لأحكام النظام أو اللائحة.	١٨
غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال وبحد أعلى أربعين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى ثلاثين ألف ريال وبحد أعلى خمسين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى خمسين ألف ريال وبحد أعلى سبعين ألف ريال.	توقيع الاستشاري الهندسي على وثيقة الصرف بالمخالفة لمسوغات الصرف النظامية.	١٩

* يجب على المخالف تصحيح المخالفة بعد إيقاع العقوبة في مدة لا تتجاوز عشرة أيام عمل.





البند	المخالفة *	المساهمات الكبيرة	المساهمات المتوسطة	المساهمات الصغيرة
٢٠	توقيع المحاسب القانوني على وثيقة الصرف بالمخالفة لمسوغات الصرف النظامية.	غرامة بحد أدنى خمسين ألف ريال و بحد أعلى سبعين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى ثلاثين ألف ريال و بحد أعلى خمسين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال و بحد أعلى أربعين ألف ريال.
٢١	عدم تحقق المحاسب القانوني من البيانات المالية الخاصة بالمساهمة العقارية، والتأكد من أن جميع أموال المساهمة العقارية قد أودعت في حساب الضمان.	غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال و بحد أعلى خمسين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى خمسة عشر ألف ريال و بحد أعلى ثلاثين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال و بحد أعلى خمسة وعشرين ألف ريال.
٢٢	امتناع مدير المساهمة عن الإفصاح عند اتخاذ قرار توزيع أرباح المساهمة العقارية أو عدم توزيع الأرباح بعد اعتمادها.	غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال و بحد أعلى خمسين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى خمسة عشر ألف ريال و بحد أعلى ثلاثين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال و بحد أعلى خمسة وعشرين ألف ريال.
٢٣	عدم قيام مدير المساهمة بإبلاغ المرخص له والهيئة عن أي حدث أو تطور جوهري قد يؤثر على المساهمة العقارية.	- غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال و بحد أعلى سبعون ألف ريال. - ومنع مدير المساهمة من القيام -مستقبلاً- بأي عمل مرتبط بالمساهمات العقارية لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات.	- غرامة بحد أدنى خمسة عشر ألف ريال و بحد أعلى خمسون ألف ريال. - ومنع مدير المساهمة من القيام -مستقبلاً- بأي عمل مرتبط بالمساهمة العقارية مدة لا تتجاوز سنتين.	- غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال و بحد أعلى ثلاثون ألف ريال. - ومنع مدير المساهمة من القيام -مستقبلاً- بأي عمل مرتبط بالمساهمات العقارية لمدة لا تتجاوز سنتين.
٢٤	تقصير مدير المساهمة في الاشراف والرقابة على الاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني وسير مشروع المساهمة العقارية، وتسببه بأثر على المساهمة العقارية.	غرامة بحد أدنى خمسة عشر ألف ريال و بحد أعلى ثلاثين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال و بحد أعلى خمسة وعشرين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال و بحد أعلى خمسة وعشرين ألف ريال.

* يجب على المخالف تصحيح المخالفة بعد إيقاع العقوبة في مدة لا تتجاوز عشرة أيام عمل.

