



قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بالتمير

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

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 ١٤٤٤/١٢/٢٨ هـ وبعد الاطلاع على قرار اللجنة التنفيذية في محضر اجتماعها الثاني عشر المنعقد بتاريخ ١٤٤٥/١٠/١٦ هـ الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٥ م، 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) وتاريخ 1445/10/20 هـ الموافق 2024/04/29 م



المساهمة الصغيرة	المساهمة المتوسطة	المساهمة الكبيرة	المخالفة *	البند
		الإحالة إلى النيابة العامة للتحقيق، والادعاء فيها أمام المحكمة المختصة وفق حكم المادة (الخامسة والثلاثون) من النظام.	١ طرح المساهمات العقارية أو الإعلان عنها أو تسويقها أو جمع الأموال لها دون موافقة هيئة السوق المالية أو ترخيص من الهيئة.	
			٢ 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.	
			٣ بيع أصول المساهمة العقارية دون تقييمها من مقيمين معتمدين وفق نظام المقيمين المعتمدين.	
			٤ عدم إيداع العوائد المالية المتعلقة بالمساهمة العقارية مباشرة في حساب الضمان	
		- غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال وبحد أعلى ثلاثين ألف ريال. - ومنع المرخص له من القيام -مستقبلاً- بأي عمل مرتبط بالمساهمة العقارية لمدة لا تتجاوز خمس سنوات.	٥ تقديم طالب الترخيص معلومات مضللة قبل الحصول على الترخيص	
		- غرامة ١% على كل شخص على حدة من حجم المبالغ المقرضة، وبحد أعلى مليون ريال لكل شخص على حدة. - ومنع المرخص له من القيام -مستقبلاً- بأي عمل مرتبط بالمساهمة العقارية لمدة لا تتجاوز خمس سنوات.	٦ قيام المرخص له والاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني بالإفراض من رأس مال المساهمة العقارية	

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

المساهمات الصغيرة	المساهمات المتوسطة	المساهمات الكبيرة	المخالفة *	البند
		غرامة ٠,٥% 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
		الإنذار لأول مرة، ثم:		٩
غرامة يحد أدنى عشرة آلاف ريال ويحد أعلى خمسة وعشرين ألف ريال	غرامة يحد أدنى خمسة عشر ألف ريال ويحد أعلى ثلاثين ألف ريال	غرامة يحد أدنى عشرين ألف ريال ويحد أعلى خمسين ألف ريال	عدم التزام المرخص له بإجراءات عزل مدير المساهمة.	
		الإنذار لأول مرة، ثم:		١٠
غرامة يحد أدنى عشرة آلاف ريال ويحد أعلى خمسة وعشرين ألف ريال	غرامة يحد أدنى خمسة عشر ألف ريال ويحد أعلى ثلاثين ألف ريال	غرامة يحد أدنى عشرين ألف ريال ويحد أعلى خمسين ألف ريال	قيام المرخص له بفعل أو الامتناع بما من شأنه إعاقة عمل (مدير المساهمة العقارية / الاستشاري الهندسي / المحاسب القانوني) لواجباتهم أو تعطيلها.	
		غرامة ١٠% من قيمة المبلغ المقرض 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	

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

المساهمات الصغيرة	المساهمات المتوسطة	المساهمات الكبيرة	المخالفة *	البند
غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال ويحد أعلى خمسة وعشرين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى خمسة عشر ألف ويحد أعلى ثلاثين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال ويحد أعلى خمسين ألف ريال.	تخصيص الأموال المقترضة لغير أغراض المساهمة، أو تحويل الأموال المقترضة إلى غير حساب الضمان مباشرة	
غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال ويحد أعلى ثلاثين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى خمسة عشر ألف ويحد أعلى ثلاثين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال ويحد أعلى خمسين ألف ريال.	قيام المرخص له أو مدير المساهمة بإجراء أو قرار من شأنه تعطيل عمل جمعية المساهمين.	١٢
غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال ويحد أعلى ثلاثين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى خمسة عشر ألف ويحد أعلى ثلاثين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال ويحد أعلى خمسين ألف ريال.	تقديم ممارسي نشاط المساهمات العقارية معلومات مضللة للحصول على التصنيف لدى الهيئة.	١٣
غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال ويحد أعلى ثلاثين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى خمسة عشر ألف ويحد أعلى ثلاثين ألف ريال.	غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال ويحد أعلى خمسين ألف ريال.	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.

المساهمات الصغيرة	المساهمات المتوسطة	المساهمات الكبيرة	المخالفة *	البند
بالمساهمات العقارية لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات	العقارية لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات	بالمساهمات العقارية لمدة لا تتجاوز أربع سنوات		
بالمساهمات العقارية لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات	العقارية لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات	بالمساهمات العقارية لمدة لا تتجاوز أربع سنوات	بالمساهمة العقارية سواء 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 -يكشفها 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 خمسة وعشرين 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.

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

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

المساهمة الصغيرة	المساهمة المتوسطة	المساهمة الكبيرة	المخالفة *	البند
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.	تقديم المرخص له أو مدير المساهمة معلومات مضللة في التقارير الدورية أو الإفصاحات المقدمة للمساهمين.	٢٥
غرامة بحد أدنى ثلاثة آلاف ريال وبحد أعلى خمسة عشر ألف ريال.	غرامة بحد أدنى ثلاثة آلاف ريال وبحد أعلى خمسة عشر ألف ريال.	غرامة بحد أدنى خمسة آلاف ريال وبحد أعلى عشرين ألف ريال.	قيام ممارسي نشاط المساهمات العقارية بعدم تمكين مسؤولي الضبط من أداء مهماتهم.	٢٦

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