



الملاح العامة

لنظام المساهمات العقارية





المساهمات العقارية.. تاريخ من الشراكة في التطوير والبناء

يعتبر نشاط المساهمات العقارية من الأنشطة التجارية القديمة التي انتشرت في بدايات التطور العمراني في مدن المملكة، ويسجل التاريخ العقاري بأن عام 1360 هـ شهد بدايات هذا النشاط حيث عمد عدد من التجار لجمع (قيمة مالية محددة) من بعض الراغبين في استثمار أموالهم، وشراء المزارع والأراضي المحيطة بمدينة الرياض ثم تقسيم تلك الأراضي والمزارع إلى قطع سكنية ثم بيعها وتقاسم أرباحها حسب الحصة المتفق عليها. وبدأ هذا النشاط يجذب العديد من العقاريين الذين وجدوا فيه طريقة ميسرة لتمويل مشاريعهم، وفي ذات الوقت تجذب عدد من المساهمين الذين وجدوا فيه وعاء استثماري لأموالهم ذو دخل مناسب قياساً بمدة الاستثمار والعائد الربحي.

ومع صدور الأنظمة المتعلقة بتنظيم عمليات التخطيط واشترطات التطوير بدأت تظهر معالم المدن الرئيسية بشكل أكثر تنظيم، وتبعاً لهذه التنظيمات تطورت عملية المساهمات في الأراضي وبدأت تتحول إلى عمل مؤسسي عن طريق المكاتب والشركات العقارية، وشهد العام 1398 هـ صدور لائحة المكاتب العقارية وأصبحت وزارة التجارة هي الجهة المشرفة على هذا النشاط وتم وضع أول شروط لتنظيم المساهمات العقارية بموجب خطاب من مجلس الوزراء عام 1403 هـ والذي نص على شروط الإعلان لطرح المساهمات العقارية، بعد ذلك وعلى مدى السنوات اللاحقة توالى التنظيمات التي تواكب كل مرحلة حيث صدرت ضوابط لطرح المساهمات العقارية وتم تحديثها بشكل دوري، وتشكيل لجان مختصة للمساهمات العقارية وغيرها من الأنظمة المشرفة والمنظمة لها.

وقد شهد عام 2020 م موافقة مجلس الوزراء في المملكة العربية السعودية على الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري، والتي بُنيت على أربع ركائز رئيسية: حوكمة القطاع العقاري، تمكين واستدامة القطاع العقاري، فاعلية السوق، خدمة الشركاء. وقد وضعت الركيزة الأولى "حوكمة القطاع العقاري" ثلاث أولويات هي: "اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات، تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تهاول فعّالة، تحسين آليات الإشراف"، ومنها انطلقت الهيئة العامة للعقار في إعداد منظومة التشريعات والأنظمة منها نظام المساهمات العقارية.





نظام المساهمات العقارية

صدرت موافقة مجلس الوزراء على نظام المساهمات العقارية بتاريخ 11 يوليو 2023 م الموافق 23 ذو الحجة 1444هـ، ويبدأ نفاذه بتاريخ 9 نوفمبر 2023 م الموافق 25 ربيع الثاني 1445هـ.

واحتوى النظام على ثمان وثلاثين مادة موزعة على سبعة فصول رئيسية، حيث حمل الفصل الأول مسمى " نظام المساهمات العقارية " واشتمل على التعريفات والأحكام العامة والأهداف الرئيسية واختصاص الهيئة العامة للعقار ودورها في التنظيم وشروط طرح المساهمة العقارية. أما الفصل الثاني فقد جاء مخصصاً لـ " الترخيص والاشتراكات " حيث اشتمل على شروط المرخص وكيفية تحديد رأس مال المساهمة العقارية وحصصها وآلية اشتراك المساهم فيها وتوزيع الحصص، بينما اشتمل الفصل الثالث كافة المواد الخاصة بـ " إدارة المساهمة العقارية " ومسؤوليات المسؤول عن جميع ما يتعلق بالمساهمة العقارية تجاه المساهم وتجاه الجهات الحكومية ذات العلاقة ودوره في إدارة المساهمة وإدارة أهولها المالية وحلها. وحمل الفصل الرابع مسمى " جمعية المساهمين " واحتوى على كافة المواد ذات العلاقة بتشكيل جمعية خاصة للمساهمين وآلية عملها وانعقادها ونفاذ قراراتها. بينما جاء الفصل الخامس مشتملاً على المواد المنظمة لـ " انقضاء المساهمة العقارية " وآلية بيعها وإقفالها. أما " المخالفات والعقوبات " فقد كانت هي عنوان الفصل السادس والتي اشتمل على آلية ضبط ما يقع من مخالفات وأحكام للنظام والعقوبات المترتبة عليها. أما الفصل السابع من النظام " أحكام ختامية " فقد وضح دور هيئة السوق المالية وحدد للهيئة العامة للعقار مدة 120 يوم لإصدار اللائحة التنفيذية وألغى ما يتعارض معه من أحكام.

الفرق بين النظام واللائحة :

نظام المساهمات العقارية هو القواعد والأحكام العامة الملزمة التي تنظم نشاط المساهمات العقارية، والتي صدرت بموافقة مجلس الوزراء، واللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية: هي الأحكام والنصوص الإجرائية للأحكام الواردة في النظام والتي تصدرها الهيئة العامة للعقار بموجب النظام خلال الـ 120 يوم من تاريخ صدوره بالتنسيق مع هيئة السوق المالية، وتحدد اللائحة والمسؤوليات والالتزامات والإجراءات والاشتراطات اللازمة لممارسة نشاط المساهمات العقارية .





ما هو الفرق بين المساهمة العقارية والصدوق الاستثماري

هيئة السوق المالية		الهيئة العامة للعقار	
صناديق الاستثمار العقاري المتداول " اليريت "	صناديق الاستثمار العقاري	المساهمات العقارية	العناصر
01	المساهمون من خلال اشتراك نقدي فقط أو نقدي عيني معاً الافتراض	المساهمون من خلال اشتراك نقدي فقط أو نقدي عيني معاً أو نقدي عيني فقط الافتراض	خيارات التمويل
02	التطوير الأولي ثم البيع التطوير الإثنائي ثم البيع التطوير الأولي أو الإثنائي بهدف التأجير لمدة محددة، ومن ثم البيع تملك عقارات مطورة تطويراً إثنائياً ، بهدف التأجير لمدة زمنية محددة ، ومن ثم البيع	تملك عقار ثم تطويره ثم البيع	الأغراض
03	مشروع واحد فقط	مشروع واحد فقط	عدد المشاريع
04	مدة قصيرة إلى متوسطة	مدة قصيرة	مدة الاستثمار
05	داخل المملكة وخارجها	داخل المملكة	مكان الاستثمار
06	عن طريق تداول	وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية	طريقة التداول
07	مدير الصندوق	المرخص له " المطور العقاري " بالمساهمة العقارية	المسؤول المباشر
08	أمين حفظ مستقل	حساب الضمان باسم المساهمة	ضمان الحقوق
09	تنظيم كل ما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري المتداول وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية	تنظيم كل ما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية	دور هيئة السوق المالية
10	أمين حفظ مستقل	أمين حفظ مستقل	دور الهيئة العامة للعقار
11	مدير الصندوق	مدير الصندوق	مقدم الطلب





تعريف المساهمة العقارية :

مشروع تطوير عقاري يشترك فيه مجموعة من الأشخاص لأجل تحقيق منفعة، ويكون ذلك بتملك عقار وتطويره إلى سكني أو تجاري أو صناعي أو زراعي وغير ذلك، ثم بيع وإنهاء المساهمة، ولا يشمل ذلك الصناديق الاستثمارية العقارية.

أهداف النظام :

- تنظيم نشاط المساهمات العقارية.
- رفع مستوى الشفافية والإفصاح في نشاط المساهمات العقارية.
- حماية حقوق جميع أطراف المساهمة العقارية.
- حوكمة المساهمات العقارية وتنظيمها وأتمتة جميع إجراءات طرح المساهمات حتى إنائها (إقفالها).

أثر النظام على القطاع العقاري :

- زيادة المعروض من المنتجات العقارية التجارية والسكنية.
- زيادة قنوات التمويل للمطورين العقاريين، والقنوات الاستثمارية للراغبين في الاستثمار.
- تعزيز ثقة المستثمرين في القطاع العقاري في المملكة.
- القضاء على المساهمات العقارية العشوائية وغير النظامية وحوكمة أعمال الرقابة والامتثال.
- خلق فرص استثمارية واعدة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة في السوق العقاري.
- استدامة نشاط التطوير العقاري وفتح فرص عمل في هذا النشاط.

دور الهيئة العامة للعقار :

- تنظيم النشاط وفقاً لما يحدده النظام واللوائح
- إصدار الترخيص وتعديله وإلغائه





- تصنيف المساهمات العقارية بحسب الحجم أو النوع أو الموقع، ووضع الشروط والمتطلبات الملائمة والمدد الزمنية للمساهمة العقارية بحسب تصنيفها.
- وضع شروط تأهيل وتصنيف المطورين العقاريين لغرض طرح المساهمات العقارية.
- وضع شروط تأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية
- وضع أسس تحدد استحقاقات المرخص له نظير أتعابه، وما يتقاضاه من عمولات.
- الرقابة والإشراف على المساهمات العقارية.

دور هيئة السوق المالية :

- تنظيم سجل المساهمين الخاص بالمساهمة العقارية وهو سجل تقييد فيه أسماء المساهمين وحصصهم وأي تغيير يحدث في ملكية حصصهم .
- الموافقة على طرح المساهمة العقارية لإعلان عنها وتسويقها وتحصيل القيمة المالية مقابل حصص المساهمة
- إصدار شهادة المساهمة العقارية التي تثبت تملك المساهم حصة في المساهمة العقارية.

أطراف المساهمة العقارية :

- المُساهم: الشخص الذي يملك حصة مشاعة في المساهمة العقارية.
- المرخص له: مطور عقاري مؤهل ومُصنف ومُرخص من الهيئة العامة للعقار لممارسة نشاط المساهمات العقارية ويكون مسؤول عن :

- تجهيز كل ما يلزم من متطلبات وموافقات لإصدار الترخيص وفق اشتراطات اللائحة.
- تعيين مدير المساهمة العقارية، والإشراف على أعماله، وتمكينه من القيام بواجباته.
- تعيين محاسب قانوني واستشاري هندسي للمساهمة العقارية.
- فتح حساب ضمان باسم المساهمة العقارية في أحد البنوك المرخص لها.
- تنفيذ الصرف من حساب الضمان وإدارته؛ بناءً على إجراءات الصرف.
- إبرام العقود اللازمة لمصلحة المساهمة العقارية.
- الاقتراض بضمن أموال المساهمة العقارية أو أصولها وفق أحكام النظام واللائحة.
- بيع أصول المساهمة العقارية وفق أحكام النظام واللائحة.





• ترؤس الجمعية أو تعيين من يمثله في رئاستها.

مدير المساهمة العقارية: الشخص المعين لإدارة المساهمة العقارية من قبل المرخص له ويعتبر هو: المكلف بإدارة المساهمة العقارية وفق للمسؤوليات التالية:

- التحقق من إيداع جميع العوائد في حساب الضمان.
 - توزيع أرباح المساهمة العقارية وفق أحكام النظام واللائحة.
 - إبلاغ المرخص له والهيئة عن أي حدث أو تطور جوهري قد يؤثر على المساهمة العقارية.
 - مراجعة التقارير عن أعمال المقاول والاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني في المساهمة العقارية، وأرشفتها .
 - الدعوة لعقد اجتماعات الجمعية.
 - تنفيذ عمليات بيع أصول المساهمة العقارية بناء على تفويض المرخص له وبحسب الإجراءات المنصوص عليها في اللائحة.
 - رفع التقارير الدورية لكل الأطراف المعنية، إلى كل من (الهيئة، والجمعية، والمرخص له).
 - مخاطبة الجهات فيما يتعلق بالمساهمة العقارية.
 - أي مهمة أخرى يكلفه بها المرخص له في حدود أعمال المساهمة العقارية.
- ويحق للمرخص له (المطور العقاري) وللهيئة العامة للعقار وللجمعية عزل مدير المساهمة العقارية وفق ما تحدده اللائحة في حال إساءته استخدام صلاحياته أو إخلاله بتنفيذ التزاماته، ولا يخل ذلك بأي عقوبة قد تفرض عليه جراء ذلك .

جمعية المساهمين: جمعية تتشكل من جميع المساهمين المسجلين في سجل المساهمة

العقارية، يرأسها المرخص له (المطور العقاري) أو من يمثله، ويحق لجميع المساهمين حضور اجتماعاتها، ويمكن عقدها والتصويت على قراراتها إما حضورياً أو عن طريق وسائل التنقية الحديثة. واختصاصها بما يلي:

- الموافقة على إلغاء الترخيص وتحفية المساهمة العقارية أو بيعها.
- الموافقة على تعديل اتفاقية المساهمة.
- اعتماد القوائم المالية للمساهمة العقارية.
- التصويت على عزل مدير المساهمة العقارية.





- الموافقة على التصرف بالمبلغ الاحتياطي لرأس مال المساهمة العقارية.
- الموافقة على الاقتراض بضمن أموال المساهمة العقارية أو أصولها.

الموافقة على طرح المساهمة العقارية وترخيصها :

يحصل المطور العقاري على ترخيص المساهمة العقارية من الهيئة العامة للعقار لتكتسب المساهمة العقارية الشخصية الاعتبارية لها وتكون خاضعة لأحكام النظام واللائحة يقوم المطور العقاري بأخذ الموافقة على طرح المساهمة العقارية والإعلان عنها وتسويقها وجمع القيمة المالية لحصص المساهمين من قبل هيئة السوق المالية.

يشترط أن يكون العقار محل المساهمة العقارية مملوكاً بموجب ملكية ساري المفعول، ثابتة سلامته، بناءً على إفادة من الجهة التي أصدرته وحاصلاً على الموافقات اللازمة لتطويره من الجهات المختصة وفقاً لما ستحدده اللائحة.

رأس مال المساهمة العقارية وحصص المساهمين :

يحدد رأس مال المساهمة العقارية الذي على أساسه يُحتسب عدد الحصص ومقدارها من خلال التكلفة التقديرية من قبل جهة تقييمية مرخصة بعد موافقة الهيئة العامة للعقار، وهيئة السوق المالية وفقاً لما ستحدده اللائحة.

للهيئة اشتراط إضافة مبلغ احتياطي إلى رأس مال المساهمة العقارية بما لا يتجاوز (10%) من تكلفتها التقديرية، وذلك لمقابلة أي مصاريف إضافية غير متوقعة. ويكون التصرف بالمبلغ الاحتياطي بموافقة الجمعية. ويعاد للمساهمين في حال عدم التصرف به.

يحق للمساهم الاشتراك في المساهمة العقارية بحصة عينية أو نقدية.

يقسم رأس مال المساهمة العقارية إلى حصص متساوية القيمة والحقوق وتكون مسؤولية المساهمين في حدود ما يملكون من حصص في المساهمة العقارية.





يكون طافي أصول المساهمة العقارية من أصول ثابتة نقدية وعينية أو حقوق لدى الغير؛ مملوكة للمساهمة العقارية وليس لدائني المساهمين أو المرخص له أو مدير المساهمة العقارية أي حق في أموال المساهمة العقارية أو أصولها عدا ما يملكونه من الحصص في المساهمة العقارية. يجب أن يكون للمطور العقاري المرخص له إقامة المساهمة نسبة معينة في المساهمة ستحددها اللائحة.

يحق المساهمين في المساهمة العقارية التصرف بحصصهم (بيع وشراء).

يمنع النظام الإقراض من رأس مال المساهمة العقارية ويتيح الاقتراض بضمان أموال أو أصول المساهمة العقارية على أن يتم تضمين اتفاقية المساهمة ذلك.

يتم إيداع جميع العوائد المالية المتعلقة بالمساهمة العقارية مباشرة في حساب الضمان.

إقفال المساهمة العقارية :

بعد الانتهاء من أعمال التطوير العقاري المحددة يتم تقييم أصول المساهمة العقارية من مقيمين معتمدين، ويبيع أصول المساهمة العقارية عن طريق (البيع المباشر أو المزاد العلني) ثم توزيع أرباحها على المساهمين وفق حصصهم، وتنقضي المساهمة العقارية بإحدى الحالات الآتية:

1- بيعها وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

2- انقضاء المدة المحددة لها ما لم تمدد وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

3- استقالة تحقق الغرض الذي أسست من أجله.

4- إلغاؤها وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

5- صدور حكم قضائي نهائي بتصفيتها.

الرقابة والمخالفات لنظام المساهمات العقارية :

تتولى الهيئة العامة للعقار ضبط ما يقع من مخالفات لأحكام النظام أو اللائحة، ولفرق الرقابة دخول المواقع والمشاريع المتعلقة بالأنشطة المشمولة بالنظام بما فيها مقر المرخص له، وعليهم ضبط المخالفات والتحفز على المستندات والوثائق والأدلة المتعلقة بها وفقاً لإجراءات الضبط، ويمكن للهيئة الاستعانة بالجهات الأمنية عند الحاجة.





تتفاوت عقوبات المخالفات حسب المخالفة وتشمل: الإنذار، إيقاف الترخيص مدة لا تزيد على سنة أو إلغاءه وغرامات تصل إلى (١٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين ريال، ومنع المرخص له أو مدير المساهمة العقارية من القيام مستقبلاً بأي عمل مرتبط بالمساهمات العقارية لمدة تصل إلى (١٠) عشر سنوات، كما تصل عقوبة بعض المخالفات إلى السجن لمدة تصل (ثلاث) سنوات، وتُحال بعض المخالفات إلى النيابة العامة للتحقيق فيها والادعاء فيها أمام المحكمة المختصة.

تقوم الهيئة العامة للعقار بتكوين لجنة للنظر في المخالفات وإيقاع العقوبات من بين أعضائها مُستشار شرعي أو نظامي.

