الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

الملامح العامة
لنظام المساهمات العقارية

نشرة تعريفية أولية عن النظام
سيتم تحديثها بعد صدور اللائحة التنفيذية

بدء نفاذ النظام: يوم ميلادي 2023
الموافق يوم الثلاثي 1445هـ

13 يونيو 2023
26 ذو الحجة 1444

المساهمات العقارية.. تاريخ من الشراكة في التطوير والبناء

يمتد 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 وتوزيع أرباحًا حسب الحصص المتفق عليها . وبدأ النشاط يجذب العديد من العقاريين الذين وجدوا فيه فرصة مُبسرة لتمويل مشاريعهم، وفي ذات الوقت تجذب عدد من المهاجرين الذين وجدوا فيه وعاء استثماري لأموالهم ذو دخل مناسب فباتوا بمدة الاستثمار والعائد الربحي .

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

الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري

وقد شهد عام 2020 م موافقة مجلس الوزراء في المملكة العربية السعودية على الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري، والتي تبنت 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:

01 اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات
02 تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تواصل فعالة
03 تحسين آليات الإشراف

ومنها انطلقت الهيئة العامة للعقار في إعداد منظومة التشريعات واللائحة ومنها **نظام المساهمات العقارية**.

نظام المساهمات العقارية

صدرت موافقة مجلس الوزراء على نظام المساهمات العقارية بتاريخ 11 يوليو 2023 م الموافق 23 ذو الحجة 1444هـ، وبدأ نفاذه في شهر نوفمبر 2023 م الموافق يوم الثلاثي 1445هـ.

ولاحقوى 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 مخصصًا " التاريخي والاشتراكات " حيث اشتمل على شروط الترخيص وكيفية تحديد رأس مال المساهمة العقارية ومحدمها 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 أصولها المالية ومحاسبتاته، وحمل الفصل الرابع مسمى " جمعية المساهمين " واحتوى على كافة المواد ذات العلاقة بتشكيل جمعية خاصة للمساهمين وآلية عملها وأهدافها ونفاذ قراراتها، بينما جاء الفصل الخامس مشتملًا على المواد المتبقية " انقضاء المساهمة العقارية " وآلية بيعها وإقفالها، أما " المخالفات والعقوبات " فقد كانت هي عنوان الفصل السادس والذي 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 والموضوعية 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 ستصدرها الهيئة العامة للعقار بموجب النظام خلال الـ 120 يوم من تاريخ صدوره بالتنسيق مع هيئة السوق المالية. وتحدد اللائحة المسؤوليات والالتزامات والإجراءات والاشتراطات اللازمة لممارسة نشاط المساهمات العقارية .

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 يبع وإنهاء المساهمة ولا يشمل ذلك الصناديق الاستثمارية العقارية.

ما هو الفرق بين المساهمة العقارية والصندوق الاستثماري العقاري؟

المساهمة هي مشروع عقاري يشترك فيه مجموعة من الأشخاص (مساهمين) من خلال تملك كل مساهم حصص مشاعة في أصل عقاري تم تطويره كمشروع وبعد ذلك بيعه والتشارك في أرباحه ، والمحول بالحصول على التاريخي مطور عقاري مرخص ومؤهل من الهيئة العامة للعقار .

ولكل مساهمة عقارية ترتيب وحساب مصرفي خاص بها وجمعية من المساهمين تشرف عليها، وتخضع المساهمة العقارية للإشراف والرقابة والتنظيم من الهيئة العامة للعقار ويلزم المطور العقاري المرخص بأخذ الموافقة على طرح المساهمة والإعلان عنها وتسويقها وتحليل القيمة المالية للأسهم من قبل هيئة السوق المالية بحكم اختصاصها، وتستهدف المساهمات العقارية التطوير العقاري من خلال تملك أصل عقاري وإقامة مشروع وتطويره ثم تسويقه وبيعه وإقفال المساهمة .

أما الصندوق الاستثماري العقاري هو برنامج استثمار عقاري مباشرك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه للمشاركة جماعيًا في أرباح البرنامج، يتم تداول وحداته في السوق المالية، وتُعرف الصناديق العقارية عالميًا بمصطلح "ريت أو ريتس"، وتهدف إلى تسهيل الاستثمار في قطاع العقارات المطورة والجاهزة للاستخدام التي تدر دخلًا دوريًا وتأجيريًا ، وهي تعمل وفق أغراض متعددة : (التطوير الأولي ثم البيع، التطوير الإنشائي ثم البيع، التطوير الأولي أو الإنشائي بهدف الإيجار مدة زمنية محددة ثم البيع ، استثماري لتحقيق دخل دوري وتأجيري).

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 إنهاءها (إقفالها).

أثر النظام على القطاع العقاري

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

أبرز أدوار الهيئة العامة للعقار

- تنظيم النشاط وفقًا لما يحدده النظام واللائحة.
- إصدار التراخيص وتعديله وإلغاؤه.
- 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 مُمارسي نشاط المساهمات العقارية.
- وضع أسس تحدد استحقاقات المرخص له نظير أتعابه، وما يتقاضاه من عمولات.
- الرقابة والإشراف على المساهمات العقارية.

أبرز أدوار هيئة السوق المالية

- تنظيم سجل المساهمين الخاص بالمساهمة العقارية وهو سجل تقيد فيه أسماء المساهمين وحصصهم وأي تغيير يحدث في ملكية حصصهم.
- الموافقة على طرح المساهمة العقارية للإعلان عنها وتسويقها وتحديد القيمة المالية وفقًا بين المطورين العقاريين لغرض طرح المساهمات العقارية.
- إصدار شهادة المساهمة العقارية التي تثبت تملك المساهم حصة في المساهمة العقارية.

أطراف المساهمة العقارية

المُساهم
الشخص الذي يملك حصة مشاعة في المساهمة العقارية.

المُرخص له
مطور عقاري مؤهل ومختلف ومُرخص من الهيئة العامة للعقار لممارسة نشاط المساهمات العقارية ويعتبر هو:

- المسؤول عن جميع ما يتعلق بالمساهمة العقارية تجاه المساهم، والهيئة العامة للعقار، وهيئة السوق المالية وأي من الجهات الحكومية ذات العلاقة.
- المشرف على أعمال مدير المساهمة العقارية، وتمكينه من القيام بواجباته.
- المكلف بفتح حساب ضمان في أحد البنوك باسم المساهمة العقارية لتودع جميع العوائد المالية المتعلقة بالمساهمة العقارية مباشرة فيه
- المسؤول عن تعيين محاسب قانوني واستشاري هندسي لكل مساهمة عقارية.

مدير المساهمة العقارية
الشخص المعين لإدارة المساهمة العقارية من قبل جمعية المساهمين ويعتبر هو: الممثل بإدارة المساهمة العقارية وفق ما ستحدده اللائحة من اختصاصات ومتطلبات وصلاحيات ومهام ومسؤوليات.

ويحق للمرخص له (المطور العقاري) ولهيئة العامة للعقار وللجمعية عزل مدير المساهمة العقارية وفق ما تحدده اللائحة في حال إساءة 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 حضوريًا أو عن طريق وسائل التقنية الحديثة.

الموافقة على طرح المساهمة العقارية وترخيصها

01 يحصل المطور العقاري على ترخيص المساهمة العقارية من الهيئة العامة للعقار لتكتسب المساهمة العقارية الشخصية الاعتبارية لها وتكون خاضعة لأحكام النظام واللائحة

02 يقوم المطور العقاري بأخذ الموافقة على طرح المساهمة العقارية والإعلان عنها وتسويقها وجمع القيمة المالية لحصص المساهمين من قبل هيئة السوق المالية.

03 يشترط أن يكون العقار محل المساهمة العقارية مملوكًا بموجب صك ملكية ساري المفعول، ثابتة سلامته، بناء على إفادة من الجهة التي أصدرته وحاصلًا على الموافقات اللازمة للتطوير من الجهات المختصة وفقا 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 مُرخصة بعد موافقة الهيئة العامة للعقار، وهيئة السوق المالية وفقًا لما ستحدده اللائحة.
- للهيئة اشتراط إضافة مبلغ احتياطي إلى رأس مال المساهمة العقارية بما لا يتجاوز (15٪) من تكلفتها التقديرية، وذلك لمقابلة أي مطارئ 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 والحقوق وتكون مسؤولية المساهمين في حدود ما يملكون من حصص في المساهمة العقارية.
- يكون صافي 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 أصول 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 سنحددها اللائحة.
- يحق المساهمين في المساهمة العقارية التصرف بحصصهم (بيع وتنازل).
- يمنع النظام الإقراض من رأس مال المساهمة العقارية وينبح 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، وبيع أصول المساهمة العقارية عن طريق (البيع المباشر أو المزاد العلني) ثم توزيع أرباحها على المساهمين وفق ما تحدده اللائحة وتنقضي المساهمة العقارية بإحدى الحالات الآتية :

- انقضاء المدة المحددة لها ما لم تمدد وفقًا لأحكام النظام واللائحة
- بيعها وفقًا لأحكام النظام واللائحة.
- استحالة تحقق الغرض الذي أسست من أجله.
- إفلاسها وفقًا لأحكام النظام واللائحة.
- 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 والتحفظ على المستندات والوثائق والأدلة المتعلقة بها وفقًا لإجراءات الضبط، ويمكن للهيئة الاستعانة بالجهات الأمنية عند الحاجة.

تتفاوت عقوبات المخالفات حسب المخالفة وتشمل:

الإنذار

- **إيقاف الترخيص** أو **إلغاءه** وغرامات تصل إلى (10,000,000) عشرة ملايين ريال.
- **منع المرخص** له أو **مدير المساهمة** العقارية من القيام مستقبلًا بأي عمل مرتبط بالمساهمات العقارية لمدة تصل إلى (10) عشر سنوات .

كما تصل عقوبة بعض المخالفات إلى **السجن** لمدة تصل (ثلاث) سنوات.

وتحال 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 فمستشار شرعي أو نظامي.

الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY