ضوابط طرح المساهمات العقارية

قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٢هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ١٠١٢٢/ب وتاريخ ١٤٢٦/٣/١٥هـ ، المشتملة على خطاب معالي وزير التجارة والصناعة رقم ١٤٢/م.و للمساهمات العقارية .

وبعد الاطلاع على المحضر رقم (٢٢٦) وتاريخ ١٤٢٦/٦/١١هـ ، المعد في هيئة الخبراء. وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٣٤٠) وتاريخ ١٤٢٦/٦/١٩هـ.

يقرر

الموافقة على الضوابط المتعلقة بطرح المساهمات العقارية وفقا لما يلي:

أولا: لا يجوز طرح أي مساهمة عقارية من أي نوع ، أو جمع أموال لها ، أو الإعلان عنها ، أو الموافقة عليها ، إلا بعد استيفاء الإجراءات والشروط الواردة في هذه الضوابط .

ثانيا: يشترط موافقة وزارة التجارة والصناعة – من حيث المبدأ – على المساهمة العقارية ، بعد التحقق مما يلي :

١. أن تكون ارض المساهمة مملوكة بصك شرعي ساري المفعول ثابتة سلامته ، وما بني علي وفقا للمقتضى الشرعي والنظامي ، وذلك بموجب إفادة رسميه صادرة من الجهة التي أصدرته.

٢. أن يكون صك الأرض باسم المتقدم بطلب طرح المساهمة ، وألا تقل ملكيته في المساهمة عن (٢٠%) من قيمتها.

٣. أن تكون الأرض موافقا على تخطيطها بإفادة رسمية من الأمانة أو البلدية المختصة ، على أن تشتمل الإفادة على رقم قرار الموافقة على الاعتماد وتاريخه.

٤. موافقة وزير التجارة والصناعة على توصية اللجنة أو اللجان التي يشكلها من أصحاب الخبرة والاختصاص في شأن تقدير قيمة الأرض.

ثالثا: مع مراعاة ما ورد في البند (ثانيا) من هذا القرار ، يجب أن يكون للوحدات العقارية المطروحة للمساهمة رخصة بناء سارية المفعول صادرة من الأمانة أو البلدية المختصة ، ودراسة من مكتب استشاري معتمد تبين فيها كلفة البناء ومدته والخدمات المتعلقة به.

رابعا: يتقدم من صدر في شأن مساهمته موافقة من وزارة التجارة والصناعة – قبل الإعلان عنها – إلى هيئة السوق المالية بطلب فتح صندوق استثماري باسم المساهمة ، وفقا لنظام السوق المالية ولوائحه.

١. خامسا: يجب على مالك الأرض – قبل فتح الصندوق المشار إليه والإعلان عن المساهمة – التهميش على الصك وتسجيله في كتابة العدل أو المحكمة المعنية – بحسب الأحوال – بما يفيد أن الأرض تحت المساهمة ، وذلك وفق آلية تتفق عليها وزارة العدل وهيئة السوق المالية ، تضمن عدم التصرف في الأرض خلال مدة المساهمة.

٢. إذا توفي مالك الأرض أو زالت أهليته الشرعية بحكم من المحكمة المختصة فإن مدير إدارة الصندوق الاستثماري يقوم مقامة فيما يتعلق ببيع الأرض وإفراغها ونحو ذلك ، واتخاذ الإجراءات اللازمة لتصفية المساهمة.

٣. التأكيد على الجهات المختصة بألا توقف صكا لعقار تحت المساهمة إلا في حالة دعوى يترتب عليها بطلان الصك ، وعلى مجلس القضاء الأعلى مخاطبة المحاكم في هذا الشأن.

سادسا : يجب أن يتضمن الإعلان عن المساهمة رقم موافقة وزارة التجارة والصناعة وتاريخها ، ورقم الترخيص من هيئة السوق المالية وتاريخه ، ورقم الموافقة على اعتماد المخطط وتاريخا،

سابعا : تقوم وزارة التجارة والصناعة بمراقبة المساهمات العقارية القائمة حاليا ومتابعتها حتى تتم تصفيتها بما يحفظ حقوق المساهمين ، وذلك بالتعاون مع الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين لاختيار مراجعي حسابات لتدقيق كل مساهمة.

ثامنا : يصدر وزير التجارة والصناعة ورئيس هيئة السوق المالية – كل بحسب اختصاصه – القرارات اللازمة لتنفيذ هذه الضوابط.

قرار وزاري رقم (١-٦٦) وتاريخ ١٤٢٧/٦/٧هـ بشأن الموافقة المبدئية لطرح المساهمات العقارية

إن وزير التجارة والصناعة بما له من صلاحيات

وبعد الإطلاع على تنظيم المكاتب العقارية ، الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم ٣٣٤ وتاريخ ١٣٩٨/٣/٧هـ.

وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء الموقر رقم ٢٢٠ وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٢هـ. بشأن ضوابط طرح المساهمات العقارية.

وبعد الإطلاع على خطاب صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ١٢٨٤٦/ص.ز وتاريخ ١٤٢٧/٣/٣هـ.

وبعد الإطلاع على خطاب معالي وزير العدل رقم ٢٧/١٦٠٤٢/١٢ وتاريخ ١٤٢٧/٣/٢٦هـ.

وبناءا على ما تقتضيه المصلحة العامة.

يقـرر ما يلي :

أولا : تكون إجراءات الموافقة المبدئية لطرح المساهمات في الأراضي وفقا لما يلي :

١) تقدم طلبات الموافقة على طرح المساهمات العقارية للإدارة العامة للتجارة الداخلية وتتضمن الطلبات ما يلي :

أ) استيفاء النموذج المعتمد لطلب الموافقة المبدئية لطرح المساهمة العقارية.

ب) تقديم صورة من صك الأرض مع الأصل للمطابقة.

ج)أن يكون صك الأرض باسم المتقدم بطرح المساهمة وألا تقل ملكيته في المساهمة عن(٢٠%) من قيمتها.

٢) تتولى الإدارة العامة للتجارة الداخلية مخاطبة كل من :

أ) الإدارة العامة للمتابعة بوزارة العدل للإفادة عن سلامة الصك الشرعي ، وما بني عليه وفقا للمقتضى الشرعي والنظامي.

ب) الأمانة أو البلدية المختصة للإفادة عن موافقتها على تخطيط الأرض على أن تتضمن الإفادة رقم الموافقة على اعتماد مخطط الأرض وتاريخه.

٣) يعرض الطلب بعد استكمال الإفادات الرسمية من الجهات على اللجنة المشكلة في شأن تقدير قيمة الأرض ، وتصدر اللجنة المشكلة بقرار منا توصية تعرض علينا للموافقة عليها.

ثانيا : تكون إجراءات طرح المساهمات في الوحدات العقارية وفقا لما يلي :

١) تقديم طلب وفق النموذج المعتمد.

٢) مراعاة تطبيق ماورد في البند أولا في هذا القرار.

٣) تقدم دراسة من مكتب استشاري معتمد موضحا بها كلفة البناء ومدته والخدمات المتعلقة به.

ثالثا : تصدر الموافقة المبدئية على طرح المساهمات على أن يتقدم صاحب الطلب لهيئة السوق المالية في مدة لا تتجاوز ستين يوما من صدور الموافقة المبدئية.

رابعا : لا يجوز الإعلان عن المساهمة إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم من هيئة السوق المالية على أن يشتمل الإعلان على رقم موافقة الوزارة المبدئية وتاريخها ورقم الترخيص من هيئة السوق المالية وتاريخه ورقم الموافقة على اعتماد المخطط.

خامسا : يصدر هذا القرار ويعمل به من تاريخ نشرة