



الرقم: م/٥٠
التاريخ: ١٤٣٣/٨/١٣ هـ

بسم الله تعالى

نحن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (١٣/أ) بتاريخ ١٤١٤/٣/٣ هـ.

وبناءً على المادة (السابعة عشرة) المعدلة، والمادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩١/أ) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.

وبعد الاطلاع على قراري مجلس الشورى رقم (٣٤/٤٩) بتاريخ ١٤٢٩/٦/٢٧ هـ، ورقم (١٦/١٣) بتاريخ ١٤٣٢/٤/٢٣ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٥٨) بتاريخ ١٤٣٣/٨/١٢ هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً : الموافقة على نظام التمويل العقاري، وذلك بالصيغة المرفقة.

ثانياً : (١) على الشركات الخاضعة لنظام التمويل العقاري ونظام مراقبة شركات التمويل تحقيق التوافق مع المادة (الثالثة) من نظام التمويل العقاري والمادة (الثالثة) من نظام مراقبة شركات التمويل، وذلك من خلال العمل على تطوير المنتجات والأدوات ذات الصلة بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، وبناءً على ما تقرره اللجان الشرعية التي تختار أعضاؤها تلك الشركات، وبما يحقق سلامة النظام المالي وعدالة التعاملات، وذلك خلال مهلة انتقالية مدتها سنتان اعتباراً من تاريخ نفاذ هذين النظامين.





٢) للمجلس الاقتصادي الأعلى تمديد المهلة الانتقالية المشار إليها في الفقرة (١) من هذا
البند مدة أخرى، وذلك بناءً على دراسات فنية تجريها وزارة المالية ومؤسسة النقد العربي
السعودي لحالة القطاع وأدوات التمويل المتاحة وسلامة النظام المالي.
ثالثاً : على سمنو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية
المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.


عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود





قرار رقم : (٢٥٨)

وتاريخ : ١٢/٨/١٤٣٣هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٧٤٠ وتاريخ ٣/١/١٤٣٣هـ ،
المشتملة على خطاب معالي وزير المالية رئيس مجلس إدارة صندوق الاستثمارات
العامة رقم ١١٠٣٩/٣ وتاريخ ١٩/١١/١٤٢٦هـ ، في شأن مشروع نظام التمويل العقاري.
وبعد الاطلاع على المذكرة رقم (٨٦) وتاريخ ٢٥/٢/١٤٣١هـ ، المعدة في هيئة الخبراء
بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على المحاضر رقم (١٣) وتاريخ ١٩/١/١٤٢٩هـ ، ورقم (٩١) وتاريخ
٢٣/٢/١٤٣٠هـ ، ورقم (٥٧٧) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٣٠هـ ، ورقم (٣٠٥) وتاريخ ٢٣/٥/١٤٣٣هـ ،
المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد النظر في قراري مجلس الشورى رقم (٣٤/٤٩) وتاريخ ٢٧/٦/١٤٢٩هـ ، ورقم
(١٦/١٣) وتاريخ ٢٣/٤/١٤٣٢هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٦١٠) وتاريخ ٢١/٧/١٤٣٣هـ.

يقرر مايلي:

أولاً : الموافقة على نظام التمويل العقاري ، بالصيغة المرفقة.

ثانياً : ١- على الشركات الخاضعة لنظام التمويل العقاري ونظام مراقبة شركات
التمويل تحقيق التوافق مع المادة (الثالثة) من نظام التمويل العقاري والمادة
(الثالثة) من نظام مراقبة شركات التمويل ، وذلك من خلال العمل على
تطوير المنتجات والأدوات ذات الصلة ، بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة
الإسلامية ، وبناء على ما تقرره اللجان الشرعية التي تختار أعضائها تلك
الشركات ، وبما يحقق سلامة النظام المالي وعدالة التعاملات ، وذلك
خلال مهلة انتقالية مدتها سنتان اعتباراً من تاريخ نفاذ هذين النظامين.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



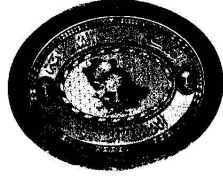
الملك عبدالعزيز بن سعود
مجلس الوزراء
الأمانة العامة

٢- للمجلس الاقتصادي الأعلى تمديد المهلة الانتقالية المشار إليها في الفقرة (١) من هذا البند مدة أخرى ، وذلك بناء على دراسات فنية تجريها وزارة المالية ومؤسسة النقد العربي السعودي لحالة القطاع وأدوات التمويل المتاحة وسلامة النظام المالي.

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك ، صيغته مرافقة لهذا.

ثالثاً : تعد وزارة المالية السياسات العامة للتمويل العقاري بالاشتراك مع وزارة الإسكان والجهات المعنية الأخرى ، وترفعها إلى مجلس الوزراء للنظر في إقرارها.


رئيس مجلس الوزراء



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بمجلس الوزراء

الرقم :
التاريخ : / / ١٤
المرفقات :

نظام التمويل العقاري فصل تمهيدي تعريفات

المادة الأولى:

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

النظام : نظام التمويل العقاري.

اللائحة : اللائحة التنفيذية لهذا النظام.

الوزير : وزير المالية.

المؤسسة : مؤسسة النقد العربي السعودي.

الوزارة : وزارة الإسكان.

عقد التمويل العقاري : عقد الدفع الآجل لتملك المستفيد للسكن.

المستفيد : الشخص ذو الصفة الطبيعية الحاصل على التمويل العقاري.

الممول العقاري : البنوك التجارية، وشركات التمويل المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

المستهلك : كل شخص توجه له خدمات التمويل العقاري.

مستحق الدعم : الشخص السعودي ذو الصفة الطبيعية الذي لا يتجاوز دخله الحد الذي يقترحه

الوزير من حين إلى آخر، ويوافق عليه مجلس الوزراء.

جمعيات الإسكان : المؤسسات والجمعيات الخيرية المتخصصة في تقديم الإسكان لغير

القادرين، المرخص لها طبقاً للأنظمة المرعية.

السوق الأولية : عقود التمويل العقاري التي تبرم بين المستفيد والممول العقاري.

السوق الثانوية : تداول حقوق الممول الناشئة من عقود السوق الأولية.





الفصل الأول

الإشراف والترخيص

المادة الثانية :

تختص المؤسسة بتنظيم قطاع التمويل العقاري، بما في ذلك ما يأتي:

١- السماح للبنوك بمزاولة التمويل العقاري بتملك المساكن لأجل تمويلها - استثناءً من حكم الفقرة (٥) من المادة (العاشرة) من نظام مراقبة البنوك - وفقاً لهذا النظام وما تحدده اللائحة.

٢- الترخيص لشركات التمويل العقاري وفقاً لهذا النظام ونظام مراقبة شركات التمويل.

٣- الترخيص لشركة مساهمة (أو أكثر) لإعادة التمويل العقاري وفقاً لاحتياجات السوق، ويجوز لصندوق الاستثمارات العامة المساهمة في ملكيتها، وتوافق المؤسسة على المرشحين لمجلس الإدارة، وللممولين المرخص لهم المساهمة في ملكية الشركة، ويطرح للاكتتاب العام جزء من أسهمها وفق أحكام نظام السوق المالية.

٤- الترخيص لشركات التأمين التعاوني بتغطية المخاطر المتعلقة بالتمويل العقاري وفقاً لنظام مراقبة شركات التأمين التعاوني.

٥- إصدار المعايير والإجراءات المتعلقة بالتمويل العقاري، ومراجعة نماذج عقود التمويل العقاري التي يصدرها الممولون العقاريون، والتأكد من مطابقتها لتلك المعايير والإجراءات، وتحقيقها للحماية الواجبة للمستهلك والمستفيد.

٦- نشر البيانات المتعلقة بسوق التمويل العقاري، ورعاية تطوير تقنيات التمويل العقاري، بما في ذلك تقنيات تيسير تدفق البيانات بين السوقين الأولية والثانوية.

٧- تحديد مبادئ الإفصاح عن معايير تكلفة التمويل وطريقة احتسابه؛ لتمكين المستهلك من

مقارنة الأسعار.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بمجلس الوزراء

الرقم: _____
التاريخ: ١٤ / / ١٤١٤
المرفقات: _____

المادة الثالثة:

يزاول الممول العقاري أعمال التمويل العقاري بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية؛ بناء على ما تقرره اللجان الشرعية المشار إليها في المادة (الثالثة) من نظام مراقبة شركات التمويل، وبما لا يخل بسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات.

المادة الرابعة:

تنشر وزارة التجارة والصناعة، ووزارة العدل، والوزارة - كل فيما يخصها - البيانات المتعلقة بنشاط السوق العقارية، وذلك في نشرات دورية وفقاً لاحتياجات السوق، وطبقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الخامسة:

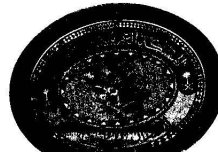
يجب على الجهات المنوط بها تسجيل الملكية العقارية (المحاكم وكتابات العدل) تمكين الممولين العقاريين (المرخص لهم) من الاطلاع والحصول على المعلومات المدرجة في سجلات العقار لديها، وفقاً لما تحدده اللائحة بالاتفاق مع وزارة العدل.

المادة السادسة:

للممولين العقاريين وشركات إعادة التمويل العقاري تغطية مخاطر التمويل العقاري بالتأمين التعاوني وفقاً لأحكام اللائحة.

المادة السابعة:

يجب أن يكون للمستفيد سجل ائتماني لدى أحد مقدمي الخدمة المرخص لهم وفقاً لنظام المعلومات الائتمانية، وأن تدرج فيه بيانات سلوكه الائتماني خلال مدة التمويل، وتحدد اللائحة وتعليمات المؤسسة الحد الأدنى لمدة سجل المستفيد، وبيانات السجل خلال مدة التمويل.





الفصل الثاني الدعم الحكومي

المادة الثامنة:

يخصص صندوق التنمية العقارية جزءاً من ميزانيته المعتمدة ضمانات ومعونات لدعم التمويل العقاري لمستحقي الدعم وجمعيات الإسكان، وتنظم اللائحة كيفية ذلك.

المادة التاسعة:

تضمن الحكومة الوفاء بالالتزامات المالية التي تترتب على ضمانات صندوق التنمية العقارية لدعم التمويل العقاري، وذلك في حدود ما يعتمد لتلك الضمانات في ميزانية الصندوق.

المادة العاشرة:

يجوز بقرار من مجلس الوزراء - بناءً على اقتراح من الوزير - منح حوافز ضريبية للاستثمار في الأوراق المالية العقارية.

الفصل الثالث

السوق الثانوية للتمويل العقاري

المادة الحادية عشرة:

مع عدم الإخلال بما ورد في المادة (الثالثة) من هذا النظام؛ للممولين العقاريين إعادة التمويل من خلال ما يأتي:

١- شركات إعادة التمويل العقاري وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

٢- الأوراق المالية وفقاً لأحكام نظام السوق المالية.

المادة الثانية عشرة:

تعفى إجراءات نقل الرهن في السوق الثانوية للتمويل العقاري من رسوم التسجيل في نظام التسجيل العيني للعقار.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
مجلس الوزراء

الرقم :
التاريخ : ١٤ / /
المرفقات :

الفصل الرابع الاختصاصات

المادة الثالثة عشرة:

تتولى المحكمة المختصة الفصل في المنازعات الناشئة عن عقود التمويل العقاري، وإيقاع العقوبة المنصوص عليها في الفقرة (١) من المادة (الخامسة والثلاثين) من نظام مراقبة شركات التمويل على كل من ثبتت مماطلته في الوفاء بدينه.

المادة الرابعة عشرة:

تعد المؤسسة اللائحة لهذا النظام، وتصدر بقرار من الوزير خلال (تسعين) يوماً من تاريخ صدوره، ويعمل بها بعد نفاذه.

المادة الخامسة عشرة:

يعمل بهذا النظام بعد مضي (تسعين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

