

نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

تاريخ التصدير : 29 رجب 1446

التصنيف	التوثيق والثروة العقارية	نوع التشريع	نظام
تاريخ الإصدار	17 ربيع الثاني 1421	تاريخ النشر	11 جمادى الأولى 1421
حالة التشريع	سارى		

ألغى هذا النظام نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة لعام 1390هـ وتضمن : صور تملك المستثمر غير السعودي , التملك لأغراض السكن الخاص , تملك الممتلكات الأجنبية , صلاحية رئيس مجلس الوزراء بالموافقة على التملك لأغراض السكن الخاص بخلاف الحالات السابقة , التملك بطريق الميراث في مكة والمدينة , حضر توثيق أي تصرف لا يتفق مع هذا النظام , النفاذ .

نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

المادة الأولى

أ - يجوز للمستثمر غير السعودي من الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له بمزاولة أي نشاط مهني أو حرفي أو اقتصادي تملك العقار اللازم لمزاولة ذلك النشاط، ويشمل العقار اللازم لسكنه وسكن العاملين لديه، وذلك بعد موافقة الجهة التي أصدرت الترخيص. كما يجوز استئجار العقار المشار إليه مع مراعاة ما ورد في المادة الخامسة من هذا النظام.

ب - إذا كان الترخيص المشار إليه يشمل شراء مبان أو أراضٍ لإقامة مبان عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير فيجب ألا تقل التكلفة الإجمالية للمشروع أرضاً وبناءً عن ثلاثين مليون ريال، ويجوز لمجلس الوزراء تعديل هذا المبلغ. كما يشترط أن يتم استثمار ذلك العقار خلال خمس سنوات من ملكيته.

المادة الثانية

يسمح للأشخاص غير السعوديين ذوي الصفة الطبيعية المقيمين في المملكة إقامة نظامية بتملك العقار لسكنهم الخاص، وذلك بعد الترخيص لهم من وزارة الداخلية.

المادة الثالثة

يجوز - على أساس المعاملة بالمثل - للممتلكات الأجنبية المعتمدة بالمملكة بتملك المقر الرسمي ومقر السكن لرئيسها وأعضائها، ويجوز للهيئات الدولية والإقليمية في حدود ما تقضي به الاتفاقيات التي تحكمها تملك المقر الرسمي لها، وذلك كله بشرط الحصول على ترخيص من وزير الخارجية.

المادة الرابعة

يجوز بموافقة من رئيس مجلس الوزراء في غير الحالات السابقة تملك العقار للسكن الخاص.

المادة الخامسة معدلة

١- لا يجوز لغير السعودي بأي طريق غير الميراث اكتساب حق الملكية أو حق الارتفاق أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويستثنى من ذلك اكتساب حق الملكية إذا اقترن بها وقف العقار المملوك طبقاً للقواعد الشرعية على جهة سعودية معينة، بشرط أن ينص في الوقف على أن يكون للجهة المختصة بالأوقاف حق النظارة على الموقوف، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

٢- يقصد بعبارة (لغير السعودي) الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة ما يأتي:

أ- الشخص ذو الصفة الطبيعية الذي لا يحمل الجنسية السعودية.

ب- الشركة غير السعودية.

ج- الشركة السعودية التي يؤسسها - أو يشارك في تأسيسها أو يمتلك أسهماً فيها- أي شخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية لا يحمل الجنسية السعودية، ويستثنى من ذلك:

- ١- البنوك وشركات التمويل العقاري المرخص لها من قبل البنك المركزي السعودي، على أن يقصر ذلك على تملكها للعقارات من أجل تمويلها لمن يحمل الجنسية السعودية، وكذلك العقارات المخصصة لمقراتها، أو مقرات فروعها، أو اللازمة لممارسة نشاطها، وذلك وفق ضوابط يضعها البنك المركزي السعودي.
- ٢- الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية، وذلك وفق ضوابط تضعها هيئة السوق المالية بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
- ٣- ما يحدده مجلس الوزراء وفق ضوابط يضعها لهذا الغرض.
- د- الأشخاص أو الفئات التي يقرر مجلس الوزراء أو رئيس مجلس الوزراء إدراجها ضمن هذه الفئة.

المادة السادسة

يحظر على كتاب العدل أو أي جهة أخرى مختصة توثيق أي تصرف لا يتفق وأحكام هذا النظام.

المادة السابعة

- لا يخل تطبيق أحكام هذا النظام بما يأتي:
- أ - حقوق الملكية التي ترتبت لغير السعوديين بموجب الأنظمة السابقة، ويتعين إعمال أحكام هذا النظام بعد نفاذه عند انتقال ملكية العقار.
- ب - المزايا التي تضمنتها القواعد المنظمة لتملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
- ج - اكتساب حق الملكية أو أي حق عيني أصلي آخر على عقار عن طريق الميراث.
- د - الأنظمة وقرارات مجلس الوزراء والأوامر السامية التي تمنع التملك في بعض المواقع.

المادة الثامنة

- أ- يحل هذا النظام محل نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة العربية السعودية الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/٢٢) والتاريخ ١٣٩٠/٧/١٢ هـ.
- ب- ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره.

المادة التاسعة

مضافة

تصدر اللائحة التنفيذية لهذا النظام بقرار من مجلس الوزراء.

