



بسم الله الرحمن الرحيم

الجوانب القانونية للمنشآت العقارية - د. عبدالعزيز بن سعد الدغيثر

٧ محرم ١٤٤٥ هـ - ٢٥ يوليو ٢٠٢٣ م

من المظاهر الصحية لسوق المحاماة التخصص في كل قطاع، ومن ذلك التخصص القانوني العقاري، وفي هذه الورقة جمع لكل الأنظمة واللوائح والقواعد التي تخص القطاع العقاري، مع مكتبة مقترحة بصيغة بي دي إف لا يستغني عنها المحامي المختص بالقضايا العقارية.

أولاً: الأنظمة واللوائح والقواعد والقرارات الخاصة بقطاع العقارات

(١) ما يتعلق بالهيئة العامة للعقار: (موقع الهيئة العامة للعقار) وفقاً لـ (تنظيم الهيئة العامة للعقار).

(٢) الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بقطاع العقارات:

- نظام التسجيل العيني للعقار.
- نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.
- اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.
- نظام الوساطة العقارية.
- نظام المساهمات العقارية.
- نظام الرهن العقاري.
- نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه.
- اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه.
- نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.
- اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.
- نظام التصرف في العقارات البلدية.
- اللائحة التنفيذية لنظام التصرف بالعقارات البلدية.
- نظام إجراءات التراخيص البلدية.
- نظام صندوق التنمية العقارية ولائحته التنفيذية.
- نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية ولائحته التنفيذية.
- نظام توزيع الأراضي البور.
- نظام الطرق والمباني.
- نظام رسوم الأراضي البيضاء.
- اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء.





- نظام التأجير التمويلي .
- اللائحة التنفيذية لنظام التأجير التمويلي .
- نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره .
- نظام رسم بيع عقارات الأجنب .
- (٣) اللوائح والضوابط والمعايير ذات العلاقة بقطاع العقارات:
- معايير إصدار ترخيص المنصات العقارية الإلكترونية وتصنيفها .
- ضوابط الإعلانات العقارية .
- ضوابط تحليل أسواق العقار .
- قواعد مر اقية عقارات الدولة وإزالة التعديلات .
- ضوابط طرح المساهمات العقارية .
- اللائحة التنظيمية للمكاتب العقارية في وقت سريانه قبل سريان نظام الوساطة العقارية. وكذلك اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية .
- القواعد المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة .
- الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة .
- قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين .
- قواعد سجل المشاريع .
- قواعد عمل شركات المعاينة .
- معايير ومتطلبات تأهيل المطور العقاري للمشاريع للمنشآت الناشئة .
- أحكام تنظيمية بشأن عقود الإيجار المسجلة في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار ، وعقود استثمار عقارات الأوقاف .
- لائحة صناديق الاستثمار العقاري .
- اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية .
- لائحة التصرف في عقارات الدولة .
- لائحة رسوم الخدمات البلدية .
- لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية .
- لائحة إنشاء الطرق من قبل الأهالي والشركات .
- قواعد تراخيص المشاريع الصغيرة أو المتوسطة على الخارطة .
- ضوابط تسلّم المؤجر الأصول المنقولة .
- الضوابط الخاصة بتجزئة الأراضي الزراعية .
- قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام (١٤٥٠هـ) والوثائق المتعلقة بها .





- الضوابط والشروط لاعتبار المطورين العقاريين المرخصين أشخاصًا مؤهلين لاسترداد ضريبة القيمة المضافة.
- قواعد استئجار الدور من قبل الأجهزة الحكومية.
- ضوابط تخصيص واسترداد ومناقلة العقارات بين الجهات الحكومية.
- ضوابط استئجار الجهات الحكومية للعقارات خارج المملكة العربية السعودية.
- (٤) القرارات المتعلقة بالعقارات:
- تسجيل العقود الإيجارية العقارية إلكترونياً.
- الزام المقاولين بالتأمين ضد العيوب الخفية.
- عقود الإيجار غير المسجلة.
- قرار المحكمة العليا بشأن تأثير جائحة كورونا على العقارات.
- قرار إيقاف لجنة المساهمات العقارية.
- (٥) الأنظمة التجارية التي لها علاقة بالقطاع العقاري مثل:
- نظام الشركات الجديد الصادر سنة ١٤٤٣هـ
- نظام الوكالات التجارية.
- نظام السجل التجاري.
- نظام الأسماء التجارية.
- نظام العلامات التجارية.
- نظام المنافسة.
- نظام البيانات التجارية.
- نظام الدفاتر التجارية.
- نظام القياس والمعايرة.
- نظام التجارة الإلكترونية.
- نظام العمل . واللوائح والإجراءات المتعلقة بنظام العمل.





ثانياً: المكتبة العقلية

نسخة إلكترونية	المؤلف	الكتاب
PDF	د. أحمد العميرة	نوازل العقار
PDF	د. عبدالله السيف	الوساطة العقارية
--	خالد الغصن	فقه العمولة العقارية
PDF	د. سالم المطيري	أحكام مخالفات المكاتب العقارية وعقوباتها
--	عبد العزيز الحسين	إضاءات على أعراف الوساطة العقارية في المملكة العربية السعودية
PDF	أبو العباس الإيباني	مسائل السماسرة
PDF	د. عبدالرحمن الأطرم	الوساطة التجارية في المعاملات المالية
PDF	محمد أعلى التهانوي	أحكام الأراضي
PDF	الحسن المعداني	الارتفاق في مسائل الاستحقاق
PDF	د. محمد العثمان	بيع العقار والثمن في الفقه الإسلامي
PDF	د. عدلان الشمراني	بيع العقار وتأجيله في الفقه الإسلامي
PDF	الطيب الفكي موسى	حيازة العقار في الفقه الإسلامي
PDF	أ. د. وهبة الزحيلي	بيع العربون
PDF	أ. د. رفيق المصري	بيع العربون وبعض المسائل المستحدثة فيه
PDF	د. محمد الزحيلي	إحياء الأرض الموات
--	عبدالله الدرعان	أحكام الشفعة في الفقه الإسلامي
--	د. حمدي رجب	الشفعة وأثارها في الفقه الإسلامي
PDF	د. جمعة الزريقي	التوثيق العقاري في الشريعة الإسلامية
--	د. محمد أيمن بارودي	الوساطة المالية
--	د. عبدالله الحمادي	نظرية السمسرة وتطبيقاتها العصرية
PDF	د. محمد إرشيد	مخاطر السمسرة
--	أ. د. أحمد السعيد	التمويل العقاري
PDF	د. عبدالعزيز الدغيثر	زكاة العقار
PDF	د. عبدالعزيز الدغيثر	مسائل ونوازل في زكاة الأراضي والعقارات
PDF	د. عبدالعزيز الدغيثر	مسائل في زكاة العقارات تحت التطوير
PDF	د. عبدالعزيز الدغيثر	تبين خلاصة أحكام العربون
PDF	د. عبدالعزيز الدغيثر	اشتراط صاحب العقار على المستثمر أن يبني مشروعه خلال سنة
PDF	د. فيصل بن ظهير بيك	المسائل المستجدة في التمويل العقاري
--	د. حسين العنقري	الدعاوى المختصة بالعقار
PDF	مصعب المهنا	قضايا جانحة كورونا العقارية
PDF	عبد الإله الصقبي	المبادئ والقرارات والتقريرات في المسائل العقارية
PDF	د. حمد الخضيري	دعاوى أقيام العقارات التي أزالها لجان التعديت
PDF	د. حمد الخضيري	دعاوى الوساطة العقارية
PDF	د. حمد الخضيري	دعاوى أجرة العقار، وإيقاضها، وفسخها
PDF	د. حمد الخضيري	مذكرة الإجراءات القضائية (العقارية)
PDF	د. عبدالعزيز الدغيثر	عرض الإيجار التمويلي
مقطع	د. عبدالعزيز الدغيثر	حلقة عن كتب أحكام بيع العقار والثمن
مقطع	د. عبدالعزيز الدغيثر	حلقة عن كتب نوازل إجابة الأعيان
مقطع	د. عبدالعزيز الدغيثر	حلقة عن كتب الوساطة والسمسرة

