



الهيئة العامة لعقارات الدولة  
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

## مشروع قواعد وإجراءات سجل عقارات الدولة

محرم ١٤٤٦هـ، يوليو ٢٠٢٤ م



## المادة الأولى:

يُقصد بالكلمات والعبارات الآتية -أيما وردت في هذه القواعد- المعاني المبينة أمام كل منها ما لم يقتض السياق غير ذلك:

**القواعد:** قواعد وإجراءات سجل عقارات الدولة.

**الهيئة:** الهيئة العامة لعقارات الدولة.

**الجهة الحكومية:** الوزارات، والأجهزة الحكومية الأخرى، التي يقع تحت يدها عقار من عقارات الدولة.

**عقارات الدولة:** جميع الأراضي والمباني المملوكة للدولة داخل المملكة وخارجها الثابتة بصك تملك عدا ما استثني بنص نظامي، والأراضي الواقعة داخل المملكة المنفكة عن الملكية الخاصة.

**الصك الموحد:** صك ملكية يصدر على مساحة محددة يشتمل على عدد من صكوك الملكية ويتعذر دمجها لأسباب مكانية أو نظامية؛ ويتيح الصك الموحد التصرف بالعقار بصورة نظامية.

**سجل عقارات الدولة:** قاعدة بيانات إلكترونية، متكاملة مع نظام معلومات جغرافية، خاصة بعقارات الدولة.

**التصرفات على العقار:** التصرفات والقيود المنشئة لحق من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية، والأحكام القضائية النهائية المثبتة لأي من تلك الحقوق، وأي تصرفات أو قيود أخرى توافق عليها الهيئة.

## المادة الثانية:

تهدف هذه القواعد لوضع الإجراءات اللازمة لتثبيت ملكية الدولة لجميع عقاراتها. وتطوير قاعدة بيانات متكاملة خاصة بعقارات الدولة؛ تتضمن تقييد كل ما يطرأ على العقارات من تغيرات وما يجرى عليها من تصرفات.

## المادة الثالثة:

١. تُسجل جميع العقارات التي تملكها الدولة باسم (عقارات الدولة)، ويُستثنى من ذلك ما صدر بشأنه أوامر أو قرارات خاصة.

٢. دون إخلال بالأحكام النظامية ذات الصلة؛ تُسجل العقارات الموهوبة للجهات الحكومية، والمتبرع بها باسم عقارات الدولة، مع مراعاة الآتي:

أ. النص في صك الملكية على أن العقار هبة، أو تبرع.

ب. تحديد الجهة المستفيدة منه.

ج. بيان شروط الواهب أو المتبرع إن وجدت.



## المادة الرابعة:

١. تتولى الجهة الحكومية -بالتنسيق مع الهيئة- اتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل عقارات الدولة -التي تحت يدها- في السجل العقاري؛ وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار.
٢. فيما عدا العقارات المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة؛ تتولى الهيئة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل عقارات الدولة في السجل العقاري؛ وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار.

## المادة الخامسة:

١. تتولى الهيئة -دون إخلال بحق الجهة الحكومية في التصرف في عقاراتها بموجب الأنظمة- اتخاذ الإجراءات اللازمة لإنهاء إجراءات الإفراغ والتسجيل وقبوله، وتسجيل جميع التصرفات اللاحقة للتسجيل العيني الأول للعقار؛ وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار.
٢. على الجهة الحكومية إشعار الهيئة بأي تغيير يطرأ على وصف العقار، خلال مدة لا تزيد على (ثلاثين) يوماً من تاريخ التغيير؛ لتتخذ الهيئة الإجراءات اللازمة وفق نظام التسجيل العيني للعقار.

## المادة السادسة:

- تقيد الهيئة جميع عقارات الدولة في السجل المشار إليه في المادة (السابعة) من هذه القواعد، ويجب استخراج صكوك ملكية للعقارات المملوكة للدولة، في أيّ من الحالات الآتية:
١. إذا صدرت أوامر، أو قرارات بذلك.
  ٢. إذا كانت واقعة ضمن المخططات المعتمدة، أو ضمن المناطق العقارية المعلنة وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار.
  ٣. إذا كانت مخصصة لجهة حكومية.
  ٤. إذا كانت مؤجرة، أو مستثمرة.
  ٥. أي حالة أخرى يحددها مجلس إدارة الهيئة.

## المادة السابعة:

١. تنشئ الهيئة سجلاً إلكترونياً للعقارات المملوكة للدولة يُسمى (سجل عقارات الدولة)، يكون خاضعاً لإدارتها، يقيد فيه الآتي:
  - أ. جميع العقارات المملوكة للدولة، والمعلومات الجغرافية لها.
  - ب. ما يطرأ على العقارات من تصرفات، مثل التخصيص، أو التأجير، أو الاستثمار وذلك بعد تسجيله في السجل العقاري.
  - ج. التراخيص الحكومية الصادرة للعقار، والبيانات المرتبطة بالخدمات المقدمة للعقار كالكهرباء والماء وغيرها من الوقائع المؤثرة.

- د. أي بيانات أو معلومات أخرى تراها الهيئة.
٢. يُتيح السجل حفظ المستندات وأرشفتها، وتعقّب التعديلات.
٣. لا تُصحح الأخطاء الكتابية والمادية البحتة في السجل إلا وفقاً لبيانات السجل العقاري المنشأ وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار وبعد موافقة صاحب الصلاحية.
٤. يكون تقييد قرارات التخصيص في السجل، خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ صدورها.
٥. يكون تقييد عقود التأجير والاستثمار في السجل، خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ إبرامها.
٦. يكون تقييد عمليات المعاوضة والشراء والبيع والمنح في السجل، خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ إنهاء إجراءات الإفراغ وقبوله، أو تسجيلها في السجل العقاري؛ وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار.
٧. يجب أن يتوفر في السجل أعلى درجات السرية، والخصوصية، والأمان، وسلامة المعلومات.
٨. تنسق الهيئة مع الجهات ذات العلاقة من أجل توحيد معايير توثيق البيانات الواردة في سجل عقارات الدولة.
٩. تتحقق الهيئة من صحة البيانات الواردة في السجل العقاري، وتطابق هذه البيانات بشكل دوري أو كلما دعت الحاجة لذلك.

١٠. للهيئة -عند الحاجة- تمكين الجهات الحكومية من الاطلاع على المعلومات والبيانات المتعلقة بالعقارات التي تحت يدها، المسجلة في السجل، ويستثنى من ذلك العقارات التي تحدد الجهات المعنية أنها سرية.

### المادة الثامنة:

١. تُقدم الجهات الحكومية -بالتنسيق مع وزارة الخارجية- جميع البيانات المتعلقة بعقاراتها خارج المملكة إلى الهيئة، وتزودها بكلّ تعديل يطرأ عليها خلال (ستين) يوماً من تاريخ التعديل.
٢. وفقاً للفقرة (١) من هذه المادة؛ تقيّد الهيئة العقارات المملوكة للدولة خارج المملكة في سجل عقارات الدولة، وكل تعديل يطرأ عليها.

### المادة التاسعة:

١. للهيئة -بعد موافقة رئيس مجلس الوزراء- اتخاذ الإجراءات اللازمة لاستصدار الصك الموحد، واستكمال إجراءات التهميش على سجلات صكوك عقارات الدولة الواقعة ضمن حدود الصك الموحد.
٢. على الهيئة عند اقتراح إصدار صك موحد مراعاة الآتي:
  - أ. تحقيق مصلحة عامة اقتصادية أو تنمية.
  - ب. أن يكون متوافقاً مع المخططات الاستراتيجية والعمرانية المعتمدة.
  - ج. المصادقة على الرفوع المساحية المعدة من الجهة المستفيدة.
  - د. حصر الملكيات الخاصة والعامة الواقعة ضمن حدود الصك الموحد.



هـ. تحديد الملكيات الخاصة والعامة بمصورات جوية توضّح موقع كل عقار ضمن حدود الصك الموحد.

### المادة العاشرة:

تلتزم الهيئة عند التسجيل في سجل عقارات الدولة، أو الإدخال في السجل بالآتي:

١. التقيد في جميع إجراءات التسجيل أو الإدخال بالقواعد، والأدلة الإجرائية، والنماذج المعتمدة من المجلس.
٢. التحقق من اكتمال البيانات والمتطلبات اللازمة لكل تسجيل أو إدخال، بما في ذلك الآتي:
  - أ. البيانات المحددة للعقار حسب نظام المعلومات الجغرافية.
  - ب. البيانات المحددة للملكية، والحقوق والالتزامات الناشئة على العقار.
  - ج. القرارات الصادرة بشأن تخصيص العقار واسترداده، أو عقود تأجيره واستثماره.
  - د. ما يُثبت موافقة صاحب الصلاحية على أي تصرف في العقار.
  - هـ. التقرير المساحي للعقار -إن وجد-

### المادة الحادية عشرة:

١. تتولى الهيئة استكمال إجراءات تعديل بيانات صك ملكية العقار-وفق الإجراءات المتبعة- إذا اختلفت مساحة العقار الواردة في الصك عن المساحة الفعلية للعقار بحسب وضعه على الطبيعة، وبما لا يؤثر في الملكيات الخاصة.
٢. في حال تغيير اسم الجهة المخصص لها العقار أو دمجها أو إلغائها تتولى الهيئة تنفيذ مقتضى الأوامر والقرارات الصادرة؛ وذلك بتعديل صكوك ملكية العقار وفقاً لها.

### المادة الثانية عشرة:

تحتفظ الهيئة بجميع أصول وثائق ملكية عقارات الدولة داخل المملكة وخارجها، والأوعية الرقمية لها.

### المادة الثالثة عشرة:

يجوز أن تُتخذ الإجراءات المنصوص عليها في هذه اللائحة إلكترونياً.

### المادة الرابعة عشرة:

تُعد الهيئة النماذج اللازمة لتنفيذ الأحكام الواردة في القواعد.

### المادة الخامسة عشرة:

تُنشر القواعد في الجريدة الرسمية، ويُعمل بها من تاريخ نشرها.