

تلبية حاجة المواطنين للسكن وتخفف ارتفاع الإيجارات:

الموافقة على أنظمة التمويل والرهن العقاري

أنظمة التمويل المعادة إلى المجلس بموجب المادة السابعة عشرة من نظام مجلس الشورى.

ويأتي إصدار هذه الأنظمة لتلبية حاجة المواطنين الماسة إلى المساكن ويخفف أزمة ارتفاع الإيجارات، إلى جانب أنها ستشكل رافدا مهما للجهود التي تبذلها الدولة بقيادة خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود وولي عهده الأمين وسمو النائب الثاني - حفظهم الله - بتأمين السكن المناسب للمواطن المتمثلة في أسر خادم الحرمين الشريفين بتأمين خمسمائة ألف وحدة سكنية في مختلف مناطق المملكة بمبلغ قدره (٢٥٠) مليار ريال، وإنشاء وزارة

وافق مجلس الشورى على مواد مشروع نظام التمويل العقاري ومواد مشروع نظام مراقبة شركات التمويل العقاري ومشروع نظام الإيجار التمويلي، ومواد مشروع نظام الرهن العقاري المسجل، كما وافق المجلس على تعديل عدد من مواد نظام السوق المالية. جاء ذلك خلال جلسة المجلس السادسة عشرة التي عقدت برئاسة معالي رئيس المجلس الشيخ الدكتور عبدالله بن محمد بن إبراهيم آل الشيخ حيث استمع المجلس إلى وجهة نظر لجنة الشؤون المالية بشأن ملحوظات الأعضاء وآرائهم تجاه ثباين وجهات النظر بين مجلس الشورى ومجلس الوزراء حول مشروعات



حتى تاريخ وفاة الدين، وللمرتهن الاعتراض على كل ما من شأنه إنقاص قيمة المرهون أو بتعريضه للهلاك أو العيب، وله أن يتخذ من الإجراءات التحفظية النظامية ما يضمن سلامة حقه، على أن يرجع بالنفقات على الراهن. وبين النظام حال الرهن إذا حل الدين حيث نص على "إذا حل أجل الدين وجب أدائه، فإن أداء الدين أخذ رهنه، وإن لم يؤده بيع الرهن بطلب المرتهن ويقدم على جميع الغرماء في استيفاء دينه من ثمنه طبقاً لمرتبة ووقتاً للإجراءات المقررة، فإذا بقي للمرتهن دين حصص الغرماء في باقي أموال الدين كغيره من الدائنين.

كما أعطى النظام للدائن المرتهن رهناً مسجلاً في حق في أن يتخذ إجراءات النزاع الجبري ملكية العقار المرهون ويبيع إذا لم يتم الدين بالوفاء في الأجل المعين، وذلك بعد إنذار الدين وحائز العقار المرهون وقتاً لنظام التنفيذ.

وبين النظام أن الرهن لا يبطل بموت الراهن أو المرتهن أو بمقدان الأهلية فإن مات أي منهما قام وارثه مقامه، وإن فقد أهليته ناب عنه ونبه.

وأكد المجلس على قراره السابق ونصه "على جميع المنشآت المرخصة لمزاولة التمويل العمل على تحقيق التوافق مع المادة الثالثة من مشروع نظام التمويل العقاري والمادة الثالثة من مشروع نظام مراقبة شركات التمويل، وذلك من خلال العمل على تطوير المنتجات والأدوات التي لا تتعارض مع الشريعة الإسلامية، بما يحقق سلامة النظام المالي وعدالة التعاملات، وتحدد الأداة النظامية التي يصدر بها النظام المدة اللازمة لذلك".

ومن أبرز ملامح مشروع نظام الإيجار التمويلي أن المستأجر لا يتحمل تبعه هلاك الأصل المؤجر ما لم يتعد أو يفرط، فإن كان الهلاك يتعد أو تفرط من المستأجر فيتحمل استأجر قيمة الأصل عند الهلاك باستثناء ما يغطيه التأمين إن وجد، بينما يتحمل المؤجر تبعه الهلاك إذا كان بسببه أو بقوة القاهرة.

وأجاز النظام إصدار أوراق مالية مقابل حقوق المؤجر وفقاً لنوائح والقواعد التي تصدرها هيئة السوق المالية، كما يجيز للمؤجر وضع أي بيان على للنقول المؤجر لحمايته بما لا يحد ذلك اسمه ورفه تسجيل العقد في سجل العقود، ويجوز للمؤجر الكشف على الأصل للمؤجر للتأكد من استمرار حيازة المستأجر له ولتحقق حالته على أن لا يلحق هذا الإجراء ضرراً بالمستأجر.

وتنشأ بموجب النظام شركة مساهمة أو أكثر بترخيص من مؤسسة النقد العربي السعودي لغرض تسجيل العقود على أن تنحصر المشاركة في تأسيس وملكية شركة التسجيل الشركات المرخصة لمزاولة الإيجار التمويلي.

أما نظام الرهن العقاري فقد جاء ليحفظ حقوق الراهن والمرهون له، وحدد مواصفات المرتهن، وكيفية تسجيل الرهن العقاري، حيث نصت المادة الثانية على أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه.

فيما حددت المادة الخامسة ما يشمل الرهن من ملحقات العقار المرهون من أبنية وأغراس وما أعد لخدمته وما ستحدث عليه من إنشاءات أو تحسينات بعد العقد ما لم يتفق على غير ذلك دون إخلال بحقوق الغير المتصلة بهذه الملحقات.

وأشترط النظام مقابل الرهن أن يكون ديناً ثابتاً في الذمة، أو موضوعاً به محدد، أو عيناً من الأعين المضمونة على الدين، أو ديناً مآله إلى الوجوب كدين معلق على شرط أو دين مستقبلي أو دين احتمالي على أن يتحدد في عقد الرهن مقدار الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين. كما نص النظام على أن يلتزم الراهن بضمان سلامة العقار المرهون

الإسكان لتتولى تنفيذ سياسات الدولة في مجال الإسكان والإشراف عليه وعلى مختلف الهيئات المعنية بهذا القطاع.

ويسعى المجلس من خلال هذه الأنظمة إلى إيجاد البيئة التنظيمية والتمويلية للقطاع العقاري في المملكة، وحث السوق على طرح منتجات تمويلية تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية الغراء. وتخدم أنواطن في إيجاد حلول لمشكلة الإسكان والتمويل.

ومن أبرز ملامح مشروع نظام التمويل العقاري السماح للبنوك بمزاولة التمويل العقاري بتملك المساكن لأجل تمويلها استثناء من حكم الفقرة (5) من المادة العاشرة من نظام مراقبة البنوك وقتاً لهذا النظام وما تحدده اللائحة، والترخيص لشركات التمويل العقاري وقتاً لهذا النظام ونظام مراقبة شركات التمويل، والترخيص لشركة مساهمة أو أكثر لإعادة التمويل العقاري وقتاً لاحتياجات السوق، وإصدار 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، ونشر البيانات المتعلقة بسوق التمويل العقاري ورعاية تطوير نضجيات التمويل العقاري، بما في ذلك تقنيات تيسير تدفق البيانات بين الموفين الأولية والثانوية، وتحديد مبادئ الإفصاح عن معايير تكلفه التمويل وطريقه احتمالية، لتمكين المستهلك من مقارنة الأسعار، ويزايل الممول العقاري أعمال التمويل العقاري بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، فيما تتولى المحكمة المختصة الفصل في المنازعات الناشئة عن عقود التمويل العقاري.

ونص النظام على فرض غرامات مالية على كل مماثل في الوفاء بدينه على ألا تتجاوز تلك الغرامة ضعف ربح الالتزام محل المماثلة لديها، وتتكزز العقوبة بتكرار المماثلة.

وقرر المجلس الموافقة على نص المادتين التاسعة والعاشرتين والعشرين كما هو في مشروع نظام الإيجار التمويلي الذي وافق سبق للمجلس انوافة عليه، وعدم الأخذ بمقترح مجلس الوزراء، وبرزت لجنة الشؤون المالية الإبقاء على النص السابق للمادة التاسعة بأن مسؤولية التأمين التعاوني للعين المؤجرة على المؤجر كونه مالكا لها ولا يحق له اشتراطها على المستأجر - كما نصت على ذلك الصيغة المقترحة من مجلس الوزراء - وقرارات للجامع الفقهي منعت اشتراط التأمين على المستأجر منعا لتوارد عقدي الإيجار والبيع على أصل واحد.

وزارة الإسكان تسلمت ٦٠٪ من احتياجاتها من الأراضي

أشاد عضو مجلس الشورى الأستاذ محمد رضا نصرالله بالأمر الكرمي بعودة وزارة الإسكان إلى العمل، وأعرب عن أمنياته أن تكون هذه الوزارة قادرة على تقليل الفجوة بين القطاع الاستثماري وأجهزة الدولة، ولاسيما عندما أنجحت هذه الوزارة بوزير حيوي يهتم بهذا القطاع. وقال: لم يبق سوى أن يشمر الوزير معالي الدكتور شويش الضويحي، زميلنا السابق، عن سواعد الجد والتشاطر حتى يحقق أمراء هذه الأمة وشعبه في تشييد بنية سكانية على أحدث طراز وعلى نحو عاجل، ولاسيما أن سمو وزير الشؤون البلدية والقروية قد صرح بأن الوزارة قد سلمت قرابة (٦٠٪) من احتياجات أراضي المشروعات الإسكانية.

العضء وهموم الوطني