قرار المجلس التنفيذي رقم (25) لسنة 2016م

بشأن

نظام تخصيص الأراضي الحكومية في إمارة الشارقة

نحن سلطان بن محمد بن سلطان القاسمي ولي العهد نائب الحاكم رئيس المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة،

بعد الإطلاع على القانون رقم (2) لسنة 1999م بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة ولائحته الداخلية وتعديلاته،

والقانون رقم (2) لسنة 1998م بشأن إنشاء دائرة التخطيط والمساحة في إمارة الشارقة،

والقانون رقم (2) لسنة 2004م بشأن البلديات في إمارة الشارقة وتعديلاته،

والقانون رقم (5) لسنة 2010م بشأن التسجيل العقاري في إمارة الشارقة،

والمرسوم الأميري رقم (49) لسنة 2007م بشأن إنشاء دائرة شؤون البلديات والزراعة في إمارة الشارقة،

والمرسوم الأميري رقم (1) لسنة 2015م بشأن تنظيم عمل اللجان في إمارة الشارقة،

وقرار المجلس التنفيذي رقم (29) لسنة 2012م بشأن تنظيم اللجنة الدائمة لتخصيص الأراضي في إمارة الشارقة وتعديلاته،

وبناءً على عرض رئيس دائرة التخطيط والمساحة وموافقة المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة، ولما تقتضيه المصلحة العامة،

أصدرنا القرار التالي:

التعريفات

مادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القرار يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقض سياق النص بخلاف ذلك:

الدولة: دولة الإمارات العربية المتحدة.

الإمارة: إمارة الشارقة.

الحكومة: حكومة الإمارة.

المجلس: المجلس التنفيذي للإمارة.

الدائرة: دائرة التخطيط والمساحة في الإمارة.

الـرئـــيس: رئيس الدائرة.

اللجنـــة: اللجنة الدائمة لتخصيص الأراضي في الإمارة.

اللجـــان: اللجان الفرعية المختصة بدراسة طلبات الأراضي في المجالس البلدية في الإمارة.

الأرض الحكومية: الأرض الفضاء المملوكة للحكومة أياً كان الغرض من تخصيصها سواء كان سكنياً أو تجارياً أو صناعياً أو زراعياً والمخصصة لانتفاع المستفيد وفقاً للشروط المحددة في هذا القرار والقرارات الصادرة بموجبه.

المـستفيـد: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المنتفع بالأرض الحكومية.

مادة (2)

تُخصص الأراضي الحكومية للمستفيدين بقرار من الرئيس أو باعتماده توصية اللجنة وفق الشروط والضوابط المحددة في هذا القرار.

مادة (3)

لا تملّك الأرض الحكومية للمستفيد إلا بعد استيفاء الشروط واستكمال الإجراءات الخاصة بالتمليك والمعمول بها لدى دائرة التسجيل العقاري.

مادة (4)

يُحظر على المستفيد التصرّف في الأرض الحكومية بأي شكل من أشكال التصرّف الناقل للملكية مالم يتملكها ملكية مطلقة خالية من القيود.

مادة (5)

تقوم اللجنة بالنظر والتوصية في طلبات الحصول على الأراضي المخصصة وفق تصنيف الاستعمالات التالية:

1. السكني.
2. التجاري.
3. الصناعي.
4. الزراعي.

مادة (6)

تُمنح الأرض الحكومية السكنية لغرض بناء مسكن خاص للمستفيد، وفقاً للإجراءات التالية:

1. تعبئة الطلب وفقاً للنموذج المعتمد من قبل اللجنة.
2. إرفاق كافة المستندات المطلوبة على أن تكون سارية.
3. تتولى اللجان الفرعية استلام واستيفاء كافة المستندات المطلوبة و مطابقتها لاشتراطات التخصيص و استكمال الاجراء وإعداد كشوف بأسماء المستحقين.
4. تقوم اللجان الفرعية بإعداد تقارير دورية بأعمالها يشمل البيانات الخاصة بجميع الطلبات مع بيان رأيها وإرساله إلى اللجنة.

مادة (7)

يشترط في مقدم الطلب ما يأتي:

1. أن تكون خلاصة قيده صادرة من السلطة المختصة في الإمارة.
2. أن لا يقل السن عن 25 سنة ويستثنى من ذلك المتزوج.
3. أن لا يكون قد حصل على أرض حكومية سكنية سابقاً.
4. أن لا يكون قد حصل على مساعدة بناء مالية لشراء مسكن أو منح مسكن حكومي جاهز (محلي أو اتحادي في الدولة).
5. أن تتوافر لدى مقدم الطلب القدرة المالية على بناء الأرض الحكومية وفق المعايير التي تقررها اللجنة لإثبات ذلك، ويستثنى من هذا الشرط الحاصلين على المساعدات السكنية الحكومية المحلية أو الاتحادية.
6. تعهد بالبناء خلال 3 سنوات من تاريخ إصدار خارطة الأرض ، ويستثنى من هذا الشرط الحاصلين على المساعدات السكنية الحكومية المحلية أو الاتحادية بمستند ساري.

مادة (8)

تكون الأولوية في تخصيص الأرض الحكومية السكنية للمتزوجين ممن لديهم مساعدة بناء فئة منحة مالية محلية أو اتحادية لبناء مسكن حكومي.

مادة (9)

تُخصص الأراضي الحكومية السكنية حسب المخططات المعتمدة لكل مدينة أو منطقة أو ضاحية في الإمارة، وتُراعى اللجنة عند التخصيص عدد أفراد الأسرة المقيدين في خلاصة القيد بالنسبة لمساحة الأرض حسب ما يتوفر.

مادة (10)

تُخصص الأراضي الحكومية السكنية حسب قيدهم لكل مدينة أو منطقة أو ضاحية في الإمارة، ويجوز للرئيس أو اللجنة الاستثناء من ذلك بناءً على طلب المستفيد شريطة توافر جميع ما يأتي:

1. أن يكون مقر عمل مقدم الطلب في تلك المدينة أو المنطقة أو الضاحية ومضى على ذلك مدة تزيد على 3 سنوات.
2. أن يكون له أبناء يدرسون في مدارس المدينة أو المنطقة أو الضاحية ويثبت ذلك بموجب شهادة مصدقة من الجهة المختصة.
3. أن يكون له قريب من الدرجة الأولى في المدينة أو المنطقة أو الضاحية التي يطلب الحصول على أرض حكومية فيها.
4. أن لايكون قد حصل على مسكن أو أرض حكومية سكنية.
5. تقديم ما يثبت إقامته الدائمة في المدينة أو المنطقة أو الضاحية التي يطلب تخصيص الأرض الحكومية فيها.

مادة (11)

تُمنح الأراضي الحكومية السكنية للمواطنات من المطلقات والأرامل شريطة توافر ما يأتي:

1. أن تكون خلاصة قيدها صادرة من السلطة المختصة بالإمارة.
2. أن لا يقل سنها عن 30 عام ولا يزيد عن 60 عام ويستثنى من ذلك الحاصلة على مساعدة سكنية محلية أو اتحادية فئة مساعدة بناء.
3. أن تتوافر لديها القدرة المالية على البناء وفق المعايير التي تقررها اللجنة.
4. أن يكون لديها أبناء حاضنة لهم أو وصيّة عليهم بموجب مستند سارٍ صادر من الجهة المختصة.
5. إرفاق ما يفيد عدم زواجها بعد مرور 3 سنوات من تاريخ الطلاق من الجهة المختصة في الإمارة.
6. إرفاق إفادة بأملاك مقدمة الطلب وفق القيد وزوجها المتوفى إن كانت أرملة.

7. عدم تصرفها بأي منحة حكومية سكنية سابقة في الدولة تم تملكها بأي شكل من أشكال التصرف الناقل للملكية.
8. تقديم الأرملة نسخة من المستندات التالية:
   أ. شهادة وفاة الزوج.
   ب. إثبات استمرارية ترمّل.
   ج. الإعلام الشرعي وحصر الإرث.

مادة (12)

تُمنح وتُسجّل الأراضي الحكومية السكنية للمواطنات المتزوجات من أجانب شريطة توافر ما يأتي:

1. أن تكون خلاصة قيدها صادرة من السلطة المختصة بالإمارة.
2. مرور 5 سنوات من تاريخ عقد الزواج.
3. أن تكون أسرة مقدمة الطلب مقيمة في الإمارة مع تقديم المستندات التي تثبت ذلك.
4. أن يكون لمقدمة الطلب أبناء من الزوج الأجنبي مقيمين في الإمارة ولا يقل عددهم عن ثلاثة أبناء.
5. أن لا يملك أي من الزوجين عقاراً سكنياً في الدولة أو سبق التصرف بعقار سكني تصرفاً ناقلاً للملكية بعد الزواج.
6. أن يكون الزوج الأجنبي مقيماً ويعمل في الدولة.
7. إحضار ما يثبت عدم حصول الزوج الاجنبي – من مواطني الدول الحدودية مع الدولة – على مسكن في بلده.

مادة (13)

أ. تصدر اللجنة توصية بالموافقة على منح مقدم الطلب الأرض الحكومية السكنية بعد التحقق من توافر كافة الشروط واستيفاءه جميع الإجراءات والمتطلبات، على أن تسري هذه التوصية لمدة خمس سنوات ميلادية من تاريخ اعتماد الرئيس.

ب. تقوم الدائرة بإصدار خارطة مؤقتة صالحة لمدة سنة واحدة، على أن يلتزم المستفيد بتجديدها سنوياً بما لا يتجاوز المدة المبينة في الفقرة السابقة مع مراعاة اشتراطات التخصيص.

مادة (14)

يشترط في مقدم طلب الحصول على الأرض الحكومية التجارية أو الصناعية الشروط الآتية:

1. أن يكون متزوج ويحمل خلاصة قيده صادرة من السلطة المختصة في الإمارة.
2. أن لا يكون قد حصل على أرض حكومية من ذات تصنيف الاستعمال.
3. أن لا يكون قد تصرف بمنحة حكومية من ذات تصنيف الاستعمال بالبيع أو التنازل خلافاً لشروط التخصيص.
4. أن يكون لديه مسكن منحة أو ملك مسجل باسمه ومقيم فيه.
5. أن يتعهد بالبناء خلال سنة من تاريخ استلام خارطة قطعة الأرض ويجوز للدائرة تجديد الخارطة وفقاً لما تراه لمدة أو مدد مماثلة.

مادة (15)

مع مراعاة الشروط المذكورة في المادة رقم (14) من هذا القرار تُعطى الأولوية في تخصيص الأراضي الحكومية التجارية أو الصناعية للفئات التالية:

1. رب الأسرة أو المعيل.
2. من لديه نشاط تجاري أو صناعي أو زراعي مرخّص سارٍ و أن يكون النشاط على موقع مستأجر في الإمارة.

مادة (16)

يصدر بشأن تنظيم منح الأراضي الحكومية الزراعية وضوابط تخصيصها قرار من المجلس بناءً على اقتراح الرئيس.

مادة (17)

للرئيس وبناءً على توصية اللجنة أن يصدر قرارًا باسترداد الأرض الحكومية عند تحقق أحد الأسباب التالية : -

1. إذا لم يشرع المستفيد في بناء الأرض الحكومية السكنية خلال خمس سنوات من تاريخ استلام خارطة الأرض، وكذلك بناء الأرض الحكومية التجارية والصناعية والزراعية خلال سنتين ويجوز للجنة التمديد للمستفيد لمدة لا تجاوز سنة واحدة شريطة أن يجدد خارطة الأرض سنوياً ويستخرج رخصة بناء .

2. إذا تأثرت الأرض الحكومية بأحد المشاريع التي تخدم المصلحة العامة يتم تعويض المستفيد عن البناء المرخص المقام على هذه الأرض . إن وجد . وذلك وفق الإجراءات المعمول بها في الإمارة في هذا الشأن ، وتستبدل الأرض الحكومية المتأثرة بأرض حكومية بديلة وفق المخططات المعتمدة .
3. إذا خالف المستفيد شروط التخصيص أو قام بالتصرف بالأرض الحكومية بأي نوع من أنواع التصرفات الناقلة للملكية .
4. إذا حصل المستفيد على مسكن حكومي (اتحادي أو محلي) في الدولة أو مساعدة بناء ملحق أو إضافات على مسكنه الحالي أو مساعدة شراء مسكن ملك سواء كانت المساعدة اتحادية أو محلية .
5. إذا وجدت إنشاءات مهجورة و هياكل إنشائية غير مكتملة على الأرض الحكومية بعد مرور عشر سنوات من تاريخ التخصيص على أن يتم التنسيق مع البلدية المعنية للحصول على تقرير فني بعدم صلاحية البناء ، وذلك لإزالته واسترداد الأرض الحكومية وفي حال صلاحية الهياكل أو الإنشاءات يمنح المستفيد سنتين إضافيتين لاستكمال البناء .
6. تعمد المستفيد تقديم بيانات أو مستندات غير صحيحة أو مضللة ، وذلك دون الاخلال بالمسؤولية المدنية والجنائية للمستفيد.
7. حصول المستفيد على أرض حكومية أخرى من ذات تصنيف الاستعمال عن طريق الاستبدال أو التنازل .

مادة (18)

مع مراعاة ما نص عليه في المادة (17) أعلاه :

1. يحتفظ المستفيد الذي صدر بشأنه قرار باسترداد الأرض الحكومية الممنوحة له بحقه في التقدم بطلب جديد للحصول على أرض حكومية أخرى ، وفقاً لشروط التقديم الواردة في هذا القرار.
2. لا يجوز للمستفيد المطالبة بأية تعويضات إذا لم يكن على الأرض الحكومية بناء قائم مرخص طبقاً للأصول ويكون التعويض عن البناء في حالة صلاحيته دون الأرض الحكومية .

مادة (19)

1. لا تورث الأرض الحكومية في حالة وفاة المستفيد ويعاد تخصيصها للمعالين والقصر والأرامل .
2. في حالة وجود إنشاءات أو بناء على الأرض الحكومية بعد وفاة المستفيد تؤول الأرض وما عليها لورثته .

مادة (20)

يجوز للمستفيد أن يتقدم إلى اللجنة بطلب للموافقة على رهن الأرض الحكومية ضماناً لتمويل بنائها شريطة ما يلي:

1. أن يقدم المستفيد تقريراً من البلدية المختصة يفيد إنجاز ما نسبته 20% من البناء على الأرض الحكومية ويستثنى من ذلك إذا كان الرهن لبرامج الاسكان الحكومي في الدولة.
2. أن يقدم المستفيد خطاب بالموافقة على التمويل صادر من أحد المصارف أو شركات التمويل العاملة بالدولة موجه إلى اللجنة يفيد الموافقة على تمويل بناء الأرض الحكومية مع تحديد قيمة التمويل ومدته وشروطه.
3. أن يتعهد المستفيد بأن هذا الرهن هو ضمان لتمويل بناء الأرض الحكومية المخصصة له وفق المخططات المرفقة والمعتمدة من الجهات المعنية.
4. أن يقدم المستفيد خطاب معتمد من الاستشاري الهندسي للمشروع بالقيمة الإجمالية لتكاليف البناء المزمع إقامته على الأرض الحكومية.

مادة (21)

تقوم اللجنة بمخاطبة دائرة التسجيل العقاري في الإمارة بموافقتها على رهن الأرض الحكومية المنحة بناءً على طلب المستفيد متى توافرت الشروط الواردة في المادة (20) من هذا القرار.

مادة (22)

يحق للجنة رفع اية طلبات للأراضي الحكومية بمختلف الاستعمالات للمجلس لاستثنائها من احكام هذا القرار.

مادة (23)

على المستفيد المخالف تعديل أوضاعه وفقاً لأحكام هذا القرار خلال مدة سنة من تاريخ صدوره.

مادة (24)

يُعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ويلغى كل حكم يتعارض مع أحكامه وينشر في الجريدة الرسمية.

صدر عنا بتاريخ:
الثلاثاء : 9 رمضان 1437هـ
الموافق : 14 يونيو 2016م

سلطان بن محمد بن سلطان القاسمي
ولي العهد ونائب حاكم إمارة الشارقة
رئيس المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة