

إعادة التمويل العقاري

ناصر عبد الله عايض القحطاني

ماجستير القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الملك عبدالعزيز، المملكة العربية السعودية
naser.law2030@gmail.com

المستخلص

يتناول هذا البحث إعادة التمويل العقاري كأحدى الأدوات المالية المهمة لدعم قطاع التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية، مُبرِّزاً دوره الحيوي في تعزيز استقرار هذا القطاع ودعم السيولة المالية للممولين. يستعرض هذا البحث الأطر القانونية والتنظيمية لإعادة التمويل العقاري، مع التركيز على مفهوم التوريق وأطرافه وأهميته التاريخية والاقتصادية، بالإضافة إلى تحليل الأساس القانوني لنشاط إعادة التمويل في ضوء القوانين واللوائح المحلية، بما في ذلك قواعد البنك المركزي السعودي. وقسم هذا البحث إلى مبحثين تناولت في المبحث الأول التوريق، وفي المبحث الثاني إعادة التمويل العقاري. وقد خرجت الدراسة بنتائج عديدة من أهمها أن المشرع السعودي لم ينص صراحةً على التوريق في أنظمة التمويل العقاري ولكن بالنظر إلى أن مفهوم التوريق كأداة مالية للتمويل العقاري ما هو إلا إعادة بيع للديون الناتجة عن عمليات التمويل العقاري، فقد أجاز المشرع لشركات التمويل العقاري إعادة التمويل العقاري عن طريق شركات إعادة التمويل العقاري وقد وضع البنك المركزي السعودي لهذه الشركات قواعد خاصة تنظمها. وقد توصلت أيضاً إلى عدد من التوصيات من أهمها النظر في إمكانية تعديل وثيقة قواعد إعادة التمويل العقاري إلى لائحة تنفيذية.

الكلمات المفتاحية: إعادة التمويل العقاري، الأدوات المالية، القطاع العقاري السعودي.

Real Estate Refinancing

Nasser Abdullah Ayed Al-Qahtani

Master of Private Law, Faculty of Law, King Abdulaziz University, Saudi Arabia
naser.law2030@gmail.com

Abstract

This research deals with real estate refinancing as one of the important financial tools to support the real estate finance sector in the Kingdom of Saudi Arabia, highlighting its vital role in enhancing the stability of this sector and supporting the financial liquidity of financiers. This research reviews the legal and regulatory frameworks for real estate refinancing, focusing on the concept of securitization, its parties, and its historical and economic importance, in addition to analyzing the

legal basis for refinancing activity in light of local laws and regulations, including the rules of the Saudi Central Bank. This research is divided into two sections, the first of which deals with securitization, and the second with real estate refinancing. The study came out with many results, the most important of which is that the Saudi legislator did not explicitly stipulate securitization in the real estate finance systems, but given that the concept of securitization as a financial tool for real estate finance is nothing but a resale of debts resulting from real estate finance operations, the legislator has authorized real estate finance companies to refinance real estate through real estate refinancing companies, and the Saudi Central Bank has set special rules for these companies to regulate them. It has also reached a number of recommendations, the most important of which is to consider the possibility of amending the real estate refinancing rules document into an executive regulation.

Keywords: Real Estate Refinancing, Financial Instruments, Saudi Real Estate Sector.

المقدمة

يُعد قطاع التمويل العقاري أحد أهم ركائز الاقتصاد السعودي، حيث يساهم في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي من خلال تسهيل تملك المواطنين للمساكن. وفي هذا السياق، تأتي أهمية إعادة التمويل العقاري كأداة فعالة لتعزيز سيولة هذا القطاع وضمان استدامته. وقد أصدر البنك المركزي السعودي "قواعد تنظيم شركات إعادة التمويل العقاري" بهدف تنظيم هذا النشاط وتطويره. يهدف هذا البحث إلى تحليل هذه القواعد من منظور قانوني، مع تقييم أثرها الاقتصادي والاجتماعي على قطاع التمويل العقاري في المملكة.

مشكلة الدراسة وتساؤلاتها

ترتكز مشكلة الدراسة على معرفة الأحكام القانونية لإعادة التمويل العقاري؟

بناء على ذلك يتفرع عن التساؤل الرئيسي تساؤلات فرعية وهي:

- ما مفهوم التوريق؟ وما هي أهميته؟
- من هم أطراف التوريق؟ وما مشروعيته؟
- ما الأساس القانوني لإعادة التمويل العقاري؟

- ماهي شركات إعادة التمويل العقاري؟ وما نشاطها؟
- ما أهداف شركات إعادة التمويل العقاري؟ وما أحكامها؟

أهداف الدراسة

1. التعرف على مفهوم التوريق وأهميته.
2. التعرف على أطراف التوريق ومشروعيته.
3. التعرف على الأساس القانوني لإعادة التمويل العقاري.
4. التعرف على شركات إعادة التمويل العقاري ونشاطها.
5. التعرف على أهداف شركات إعادة التمويل العقاري وأحكامها.

أهمية الدراسة

- الأهمية العلمية:

تحليل الإطار القانوني والتنظيمي لإعادة التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية: وذلك من خلال دراسة الأنظمة واللوائح والتعليمات التي تنظم هذا النشاط وتحديدًا القواعد الخاصة بشركات إعادة التمويل العقاري، وذلك لحدثة صدورها وعدم البحث فيها من قبل الباحثين الآخرين بشكل مفصل.

- الأهمية العملية:

تكمن الأهمية العملية لهذه الدراسة في:

- إمداد المحامين والأشخاص المختصين في المجال العقاري بماهية إعادة التمويل العقاري وأهدافه وأحكامه وآثاره القانونية المترتبة عليه.
- لفت انتباه الجهة التنظيمية إلى أوجه القصور في النظام وإصلاح النظام بما يتوافق مع أحدث القوانين والممارسات القضائية.

منهج الدراسة

المنهج المتبع في هذه الدراسة هو المنهج التحليلي، وذلك من خلال عرض النصوص النظامية المتعلقة بإعادة التمويل العقاري في ضوء الأنظمة السعودية المختصة.

حدود الدراسة

- الحدود الموضوعية:

تناولت هذه الدراسة مفهوم التوريق وأهميته وأطرافه ومدى مشروعيته، ودراسة شركات إعادة التمويل

العقاري ونشاطها وأهدافها وضوابطها.

• الحدود الزمانية والمكانية:

شملت هذه الدراسة نظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/50) وتاريخ 1433/8/13هـ ونظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1433/8/13هـ وقواعد تنظيم شركات إعادة التمويل العقاري الصادرة بقرار وكيل محافظ البنك المركزي السعودي رقم 117/م ش ت وتاريخ 1443/9/17هـ.

تقسيم الدراسة

تم تقسيم هذه الدراسة إلى مبحثان بما يحقق أهدافها، وذلك كما يلي:

-المبحث الأول: التوريق

المطلب الأول: تعريف التوريق ولمحة تاريخية عنه

المطلب الثاني: أهمية التوريق

المطلب الثالث: أطراف التوريق

المطلب الرابع: مشروعية التوريق

-المبحث الثاني: إعادة التمويل العقاري

المطلب الأول: تعريف ونشاط شركات إعادة التمويل العقاري

المطلب الثاني: أهمية شركات إعادة التمويل العقاري

المطلب الثالث: أحكام شركات إعادة التمويل العقاري

المطلب الرابع: الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري

المبحث الأول: التوريق

يعد التوريق من أهم أدوات ووسائل التمويل العقاري في العصر الحديث حيث يتم الاعتماد عليه من قبل الخبراء الماليين والقانونيين. وسنتناول في هذا المبحث تعريف التوريق ولمحة تاريخية عنه في المطلب الأول، وأهميته في المطلب الثاني وأطرافه في المطلب الثالث، ومشروعية التوريق في المطلب الرابع.

المطلب الأول: تعريف التوريق ولمحة تاريخية عنه:

الفرع الأول: تعريف التوريق:

لغةً/

" التوريق في أصل اللغة الحصول على الورق، إما بظهوره، وإما بأخذه من محله.¹"

اصطلاحاً/

"إن كلمة "التوريق" هي تعريب لمصطلح اقتصادي حديث نسبياً وهو "Securitization" ويعني الحصول على الأموال استناداً إلى الديون المصرفية القائمة عن طريق ابتكار أصول مالية جديدة، وبعبارة أخرى هو تحويل للموجودات المالية من القرض الأصلي إلى الآخرين في معظم صورته.² وعُرف أيضاً بأنه بيع للديون الآجلة على صورة صكوك أو سندات أو أسهم قابلة للتداول بهدف توفير السيولة النقدية اللازمة ويعتبر أداة مالية تمويلية.³

الفرع الثاني: لمحة تاريخية عن التوريق:

نشأت عمليات التوريق أول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية خلال فترة الكساد الكبير في الثلاثينيات من القرن العشرين، حيث تم تأسيس الهيئة الفدرالية الوطنية للرهن العقاري ("فاني ماي") عام 1938 بهدف إعادة تمويل الرهون العقارية وحل مشكلة التمويل العقاري التي تفاقمت في ظل الركود الاقتصادي. وبعد ذلك بعقد، في عام 1968، تم تقسيم "فاني ماي" وإنشاء الهيئة الوطنية الحكومية للرهن العقاري ("جيني ماي") بهدف تسهيل عملية الحصول على سكن للمواطنين عن طريق توفير أوراق مالية مضمونة برهونات عقارية. ولزيادة حجم سوق قروض الرهن العقاري، تم إنشاء المؤسسة الاتحادية لرهن القروض السكنية ("فريدي ماك") عام 1970م وقد قامت كل من هذه المؤسسات الثلاث بتوفير السيولة للمقرضين في سوق الإقراض الثانوية.

أول من قام بعملية توريق فعلية هي "جيني ماي" في عام 1970، تبتعتها "فاني ماي" في عام 1971م.

وانتشرت عمليات التوريق في الولايات المتحدة خلال الثمانينيات، ثم وصلت إلى المملكة المتحدة عام 1985 كأول عملية توريق خارج الولايات المتحدة الأمريكية. وفي التسعينيات، توسعت عمليات التوريق لتشمل دولاً عديدة منها دول عربية مثل الكويت ومصر والجزائر.⁴

¹ العايد، أحمد، وعبد، داود، المعجم العربي الأساسي، 1989م، لاروس، ص 1301-1302.

² محيسن، فؤاد، الصكوك الإسلامية " التوريق"، 2019م، جامع الكتب الإسلامية، م 1، ص26.

³ السلمي، هنوف، العلاقة التبادلية بين الرهن العقاري والتمويل العقاري، 2015م، رسالة ماجستير-جامعة الملك عبدالعزيز، ص43.

⁴ الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، التحليل المتقدم للسوق العقاري، 1440هـ، أكاديمية تقييم، ص5.

المطلب الثاني: أهمية التوريق:

يحقق التوريق مزايا عدة، سواء كان بالنسبة للبنوك أو شركات التوريق أو المستهلكين أو حتى للمجتمع برمته وخصوصاً توريق القروض العقارية السكنية والذي يعتبر جزءاً أساسياً في التمويل العقاري في أي بلد، وسأسرد في السطور التالية بعض من مزايا التوريق:

الفرع الأول: مزايا التوريق للبنوك والمؤسسات المالية (الممولين):

- توفير السيولة للممولين العقاريين عن طريق توريق محافظ التمويل العقاري لديهم وبيعها، ثم إعادة استثمار السيولة المتحصلة بمنح قروض لمستفيدين آخرين.⁵
- يُسهم توزيع مختلف المخاطر على قاعدة واسعة من المستثمرين، من خلال توريق ديون متشابهة، في تقليل مخاطر التخلف عن السداد والائتمان، عن طريق توزيع المخاطر المالية على قطاعات متنوعة، مما يُخفّض من تركّز المخاطر ويُحسّن من جودة الائتمان.⁶
- المساعدة في تجاوز القيود التنظيمية التي تحد من قدرة الجهات التمويلية على التوسع في منح القروض العقارية، مثل الحد المفروض على شركات التمويل العقاري في المملكة، والذي يمنعها من زيادة محفظة التمويل لديها عن خمسة أضعاف رأس مالها واحتياطياتها؛⁷ بحيث يتيح التوريق لشركات التمويل بيع بعض قروضها العقارية للمستثمرين، وإخراجها من ميزانيتها، مما يُخفّض نسبة القروض إلى رأس المال، ويُتيح للشركة منح قروض جديدة لمستفيدين جدد، دون تجاوز القيود التنظيمية.
- تُعد متطلبات كفاية رأس المال أحد الركائز الأساسية لضمان سلامة وقوة المؤسسات المالية، مثل البنوك وشركات التمويل. وتُلزم هذه المتطلبات المؤسسات باحتفاظ نسبة مُحددة من رأس المال مقابل الأصول المُرجحة بمخاطرها، والتي يتم حسابها بناءً على نوع الأصول ومدى تعرضها للمخاطر. ويُسهم التوريق في تحقيق هذه المتطلبات، حيث يُتيح للمؤسسات بيع الأصول ذات المخاطر الائتمانية وتخفيف الضغط على رأس مالها، مما يُعزز مركزها المالي ويُساعد على الامتثال للوائح التنظيمية.⁸

⁵ السيارى، إبراهيم، حلقة نقاش الحلول الشرعية لبيع محافظ التمويل العقاري، 2021م، دار الميمان، ص33.
⁶ جريدان، نايف، والشيخ، بابكر، التمويل عبر توريق الديون من وجهة نظر مالية وإسلامية، 2017م، Islamic University of Gaza، ص58.
⁷ فقرة 1 من المادة 54 من لائحة مراقبة شركات التمويل.
⁸ السيارى، إبراهيم، مرجع سابق، ص35.

الفرع الثاني: مزايا التوريق لشركات التوريق والمستثمرين والأسواق المالية:

- يُسهم التوريق في تنشيط سوق المال عبر عدة مصادر، فهو لا يقتصر على توفير مصادر تمويل جديدة، بل يُنوع أيضًا المنتجات المالية المُتاحة في السوق. ويُحفز التوريق سوق تداول السندات، من خلال إصدار أوراق مالية مدعومة بأصول، مما يُعزز السيولة ويزيد من فرص الاستثمار للمتعاملين في السوق.⁹
- يُثري التوريق الأسواق المالية من خلال توفير فرص جديدة ومتعددة للمستثمرين. ويتيح طرح أوراق مالية متنوعة، تختلف من حيث العائد ومستوى المخاطرة، إمكانية اختيار الاستثمارات التي تُناسب احتياجاتهم وأهدافهم المالية. فهذه الآلية لا تُنوع المنتجات المالية المُتاحة فحسب، بل تُلبّي أيضًا رغبات شريحة واسعة من المستثمرين، من المُتحمّلين للمخاطر إلى الباحثين عن الأمان.
- يُوفر التوريق للمستثمرين فرصة تحقيق عوائد جيدة من خلال الاستثمار في أوراق مالية ذات دخل ثابت ومُتداولة، وذلك بفضل التقييم الائتماني الذي يُغني المستثمر عن التحقق من الملاءة الائتمانية للمقترضين.

المطلب الثالث: أطراف التوريق:

1- المقرض الأصلي أو المنشئ:

هي الشركات أو المؤسسات التي تقدم تمويل عقاري للمستهلكين وقد أُطلق عليها المنظم السعودي بالتمويل العقاري¹⁰ ويترتب على ذلك التزامات لصالحها وتكون مالكة للأصول موضوع التوريق أو لها قروض أو ديون مستحقة في ذمة الآخرين، وترغب في بيع ديونها تلك لشركات التوريق.

2- المنشأة ذات الغرض الخاص:

هي شركة توريق تنشأ ككيان مستقل عن المقرض الأصلي بهدف حمايته من الإفلاس أو الصعوبات المالية. وتقوم بشراء القروض أو الحقوق المالية لاستخدامها في إصدار الأوراق المالية المدعومة بالأصول.¹¹ وقد أُطلق عليها المنظم السعودي بشركات إعادة التمويل العقاري ووضعت لها تنظيمًا وقواعد خاصة وسنتناولها في المبحث الثاني.

⁹ عبدالله، علي، المحاسبة عن عمليات التوريق (التسديد) وفق المعايير المحاسبية والدولية، جامعة الموصل، ص9.

¹⁰ المادة 1 من نظام التمويل العقاري 1433هـ

¹¹ السيارى، إبراهيم، مرجع سابق، ص37

وعند القيام بعملية التوريق، تنتقل الأصول من المُقرض إلى هذه المنشأة، مما يضمن استمرار عملية التوريق بسلاسة، حتى لو واجه المُقرض الأصلي صعوبات مالية.¹²

3- المقترضون (المدينون):

هم الأطراف الذين اقترضوا من المُقرض الأصلي ويكمن دورهم في عملية التوريق في الوفاء بتسديد أقساط القرض إلى الجهة المُكلفة بتحصيلها، والتي قد تكون المُقرض الأصلي أو جهة مكلفة بتحصيل الديون.¹³

4- المستثمرون (المكاتبون):

يشمل المستثمرون في عملية التوريق مجموعة واسعة من الأطراف، سواء كانوا أفراداً أو مؤسسات، مثل البنوك الاستثمارية، وصناديق التأمينات والمعاشات، وصناديق الاستثمار. وهم الذين يوفر التمويل اللازم لعملية التوريق من خلال شراء الأوراق المالية التي تصدرها شركة التوريق، ليصبحوا بذلك الدائنين الجدد ويستحقون الحصول على التدفقات النقدية من القروض التي تمثل الأوراق المالية.¹⁴

المطلب الرابع: مشروعية التوريق:

إن التوريق كما عليه العمل في البنوك والشركات التقليدية لا خلاف في حرمة؛ لأن التوريق هنا هو توريق قروض بفائدة ويؤدي إلى بيع هذه القروض بفوائدها، ومن المعلوم أن هذه القروض من الربا ولا يجوز انشائها ولا تملكها ولا بيعها¹⁵، وفي ذلك جاء قرار مجمع الفقه الإسلامي ونصه: "لا يجوز بيع الدين المؤجل من غير المدين بنقد معجل من جنسه أو من غير جنسه، لإفضائه إلى الربا، كما لا يجوز بيعه بنقد مؤجل من جنسه أو غير جنسه؛ لأنه من بيع الدين بالدين المنهي عنه شرعاً، ولا فرق في ذلك بين كون الدين ناشئاً عن قرض أو بيع آجل"¹⁶.

وهذا لا يمنع من استخدام الطرق التي سنذكرها لتوريق ديون التمويل العقاري التي تنشأ بعقود مباحة، مثل عقود المرابحة أو الإيجار التمويلي، وذلك للإفادة منها.¹⁷

فإذا نظرنا إلى الديون التي تنشأ من عقود الإيجار التمويلي فإنه لا إشكال في جواز إنشائها وتداولها وتوريقها لأن الأصل الذي يملكه الممول ليس ديناً نقدياً محضاً وإنما يملك أصول عقارية ملكية حقيقية ولذا

¹² الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مرجع سابق، ص 10

¹³ الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مرجع سابق، ص 11

¹⁴ السيارى، إبراهيم، مرجع سابق، ص 38

¹⁵ النشمي، عجيل، التوريق والتصكيك وتطبيقاتهما، 2015م، جامع الكتب الإسلامية، ص 10

¹⁶ قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الحادية عشرة، قرار رقم ١٠١ (١١ / ٤)

¹⁷ السيارى، إبراهيم، مرجع سابق، ص 53

فتوريق هذه الأصول ما هو الا توريق وبيع لتلك العقارات محملة بعقود الايجار التي عليها ولا خلاف في جوازها.

واما الديون التي تنشأ من عقود المراهبة فهي وان كان انشائها مشروعاً، الا ان الاشكال في مشروعية توريقها وتداولها وقد توصل مجموعة من كبار العلماء والمختصين القانونيين في المملكة العربية السعودية الى حلول شرعية لتوريق وبيع ديون عقود المراهبة ونصها:

" الطريقة الأولى: شراء الشركة محفظة ديون المراهبة من الممول العقاري بسلع أو أسهم شركات متوافقة مع الضوابط الشرعية أو أي أصول حقيقية، ثم يكون للممول العقاري بعد تملكه للسلع، بيعها لطرف ثالث للحصول على النقد، أو الاحتفاظ بها .

الطريقة الثانية: بيع الشركة إلى الممول العقاري سلعا أو أي أصول حقيقية ينشأ عن هذا البيع دين حال في ذمة ذلك الممول العقاري لصالح الشركة، ثم يبرم الطرفان عقد حوالة يحيل فيه الممول العقاري (المدين) شركة إعادة التمويل العقاري على مدينيه عملاء محافظ التمويل العقاري¹⁸.

المبحث الثاني: إعادة التمويل العقاري

لم ينص المشرع السعودي صراحةً على التوريق في أنظمة التمويل العقاري ولكن بالنظر الى ان مفهوم التوريق كأداة مالية للتمويل العقاري ما هو الا إعادة بيع للديون الناتجة عن عمليات التمويل العقاري ، فقد أجاز المشرع لشركات التمويل العقاري إعادة التمويل العقاري¹⁹ عن طريق شركات إعادة التمويل العقاري وقد وضع البنك المركزي السعودي لهذه الشركات قواعد خاصة تنظمها²⁰ وسنتناول في هذا المبحث تعريف ونشاط شركات إعادة التمويل العقاري في المطلب الأول، وأهداف شركات إعادة التمويل العقاري في المطلب الثاني، وأحكام شركات إعادة التمويل العقاري في المطلب الثالث، والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في المطلب الرابع.

المطلب الأول: تعريف ونشاط شركات إعادة التمويل العقاري:

الفرع الأول: تعريف شركات إعادة التمويل العقاري:

تعرف المادة (1) من قواعد تنظيم شركات إعادة التمويل العقاري الصادرة عن البنك المركزي السعودي (ساما) شركة إعادة التمويل العقاري بأنها: "الشركة المساهمة المرخص لها بمزاولة نشاط إعادة التمويل العقاري"

¹⁸ السيارى، إبراهيم، مرجع سابق، ص231

¹⁹ فقرة 1 من المادة 11 من نظام التمويل العقاري 1433هـ

²⁰ قرار رقم 117/ م ش ت وتاريخ 1443/9/17هـ (قواعد تنظيم شركات إعادة التمويل العقاري) 2022م.

ويتضح من هذا التعريف أن شركة إعادة التمويل العقاري تتميز بالخصائص التالية:

- **شكل قانوني محدد:** يجب أن تتخذ الشركة شكل شركة مساهمة سعودية، مما يعني أنها تخضع لأحكام نظام الشركات السعودي، وتتمتع بالشخصية الاعتبارية المستقلة.
- **ترخيص من البنك المركزي:** لا يجوز للشركة مزاوله نشاط إعادة التمويل العقاري إلا بعد الحصول على ترخيص من البنك المركزي السعودي (ساما)، وفقاً للشروط والمعايير المحددة في القواعد التنظيمية.²¹
- **تخصص في نشاط إعادة التمويل العقاري:** يجب أن يكون نشاط إعادة التمويل العقاري هو النشاط الرئيسي للشركة، ولا يجوز لها مزاوله أي أنشطة أخرى إلا بعد الحصول على موافقة البنك المركزي.

الفرع الثاني: نشاط شركات إعادة التمويل العقاري:

- عرف المشرع نشاط إعادة التمويل العقاري بأنه "إعادة تمويل الممولين العقاريين والجهات التي تزاول التمويل العقاري لتوفير السيولة وتسهيل تداول حقوق عقود التمويل العقاري في الأسواق المالية"²² وتحدد المادة (4) من قواعد ساما الأنشطة التي يجوز لشركات إعادة التمويل العقاري مزاولتها، وتشمل:
- **توفير السيولة للممولين العقاريين:** تقوم شركات إعادة التمويل العقاري بشراء محفظة من القروض العقارية القائمة من الممولين العقاريين (مثل البنوك وشركات التمويل)، مما يوفر لهم السيولة اللازمة لتمويل المزيد من القروض العقارية للمستفيدين.
 - **تسهيل تداول حقوق عقود التمويل العقاري في الأسواق المالية:** تساهم شركات إعادة التمويل العقاري في تطوير السوق الثانوية للتمويل العقاري²³، من خلال إصدار أوراق مالية مدعومة بالرهن العقاري، مما يتيح للمستثمرين تداول هذه الأوراق في الأسواق المالية.
 - **القيام بدور الوسيط بين قطاع التمويل العقاري ومصادر التمويل العالمية والمحلية:** تعمل شركات إعادة التمويل العقاري كحلقة وصل بين قطاع التمويل العقاري ومصادر التمويل العالمية والمحلية، مما يساهم في جذب المزيد من الاستثمارات إلى هذا القطاع.

²¹ بالرجوع الى نماذج الترخيص في موقع البنك المركزي السعودي لم يتم إضافة نماذج خاصة لشركات إعادة التمويل العقاري.

²² المادة 1 من قواعد شركات إعادة التمويل العقاري

²³ عرف المشرع السوق الثانوية في المادة 1 من القواعد بأنها "تداول حقوق الممول الناشئة من عقود السوق الأولية"

- الاستحواذ على استحقاقات أي نوع من الالتزامات التمويلية أو الحقوق المتعلقة بالقرارات السكنية الممولة، والاحتفاظ أو التصرف بها: يجوز لشركات إعادة التمويل العقاري شراء أو بيع أو توريق القروض العقارية، أو أي حقوق أخرى متعلقة بالقرارات السكنية الممولة.
- إصدار أوراق مالية: يجوز لشركات إعادة التمويل العقاري إصدار أوراق مالية، مثل السندات والصكوك، لتمويل عملياتها، وذلك بعد الحصول على موافقة البنك المركزي.
- منح حلول تمويلية للممولين العقاريين لتمويل المستفيدين الأفراد: يجوز لشركات إعادة التمويل العقاري تقديم حلول تمويلية مبتكرة للممولين العقاريين، لمساعدتهم على تمويل المستفيدين الأفراد بشكل أفضل.
- استثمار النقد المتاح في خزيتها: يجوز لشركات إعادة التمويل العقاري استثمار النقد المتاح لديها في أدوات مالية مختلفة، وذلك بعد الحصول على موافقة البنك المركزي.

المطلب الثاني: أهداف شركات إعادة التمويل العقاري:

تهدف شركات إعادة التمويل العقاري إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الاستراتيجية، والتي تساهم في تطوير قطاع التمويل العقاري وتعزيز دوره في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المملكة. وتشمل هذه الأهداف:

- تحقيق النمو والاستقرار في السوق الثانوية للتمويل العقاري: تساهم شركات إعادة التمويل العقاري في تطوير السوق الثانوية للتمويل العقاري، من خلال إصدار أوراق مالية مدعومة بالرهن العقاري، مما يزيد من سيولة هذا السوق ويجعله أكثر جاذبية للمستثمرين.
- توفير السيولة وتسهيل التمويل العقاري للمستفيدين: تقوم شركات إعادة التمويل العقاري بتوفير السيولة اللازمة للممولين العقاريين، مما يمكنهم من منح المزيد من القروض العقارية للمستفيدين، وبالتالي تسهيل حصولهم على التمويل اللازم لتملك المساكن.
- تعزيز سيولة الاستثمارات في التمويل العقاري: تساهم شركات إعادة التمويل العقاري في تعزيز سيولة الاستثمارات في التمويل العقاري، من خلال تسهيل تداول حقوق عقود التمويل العقاري في الأسواق المالية.
- الربط بين قطاع التمويل العقاري ومصادر التمويل العالمية والمحلية: تعمل شركات إعادة التمويل العقاري كحلقة وصل بين قطاع التمويل العقاري ومصادر التمويل العالمية والمحلية، مما يساهم في جذب المزيد من الاستثمارات إلى هذا القطاع.

المطلب الثالث: أحكام شركات إعادة التمويل العقاري:

تخضع شركات إعادة التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية لمجموعة من الأحكام التنظيمية التي تهدف إلى ضمان سلامة واستقرار هذه الشركات، وحماية حقوق المستفيدين، وتعزيز الثقة في هذا القطاع.

الفرع الأول: الالتزامات:

تلتزم شركات إعادة التمويل العقاري بمجموعة من الالتزامات، من أهمها:

- **الحصول على ترخيص من البنك المركزي:** لا يجوز للشركة مزاولة نشاط إعادة التمويل العقاري إلا بعد الحصول على ترخيص من البنك المركزي السعودي (ساما)، وفقاً للشروط والمعايير المحددة في القواعد التنظيمية.
- **الالتزام بقواعد الحوكمة:** يجب على الشركة تطبيق مبادئ الحوكمة الرشيدة في جميع جوانب أعمالها، بما في ذلك تشكيل مجلس إدارة مستقل وفعال، ووضع سياسات وإجراءات واضحة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية.
- **إدارة المخاطر:** تلتزم شركات إعادة التمويل العقاري بتطبيق نظام فعال لإدارة المخاطر، يشمل تحديد وتقييم ومراقبة جميع أنواع المخاطر التي قد تواجهها، واتخاذ الإجراءات اللازمة للتخفيف من آثارها.
- **توفير الموارد البشرية المؤهلة:** يجب على الشركة توفير الموارد البشرية المؤهلة والمدربة للقيام بجميع الأنشطة المتعلقة بإعادة التمويل العقاري.
- **تطبيق خطط استمرارية الأعمال:** يجب على الشركة وضع وتطبيق خطط لاستمرارية الأعمال، لضمان استمرار تقديم خدماتها في حالة حدوث أي طارئ.
- **تعيين مسؤول التزام:** يجب على الشركة تعيين مسؤول التزام للإشراف على تطبيق القواعد التنظيمية، والتعاون مع البنك المركزي.
- **إنشاء إدارة للمراجعة الداخلية:** يجب على الشركة إنشاء إدارة للمراجعة الداخلية، للتأكد من سلامة وكفاءة العمليات الداخلية.
- **تزويد البنك المركزي بالبيانات والمعلومات:** يجب على الشركة تزويد البنك المركزي بالبيانات والمعلومات التي يطلبها، بما في ذلك البيانات المالية والاحترافية.
- **الحصول على موافقة البنك المركزي قبل توزيع الأرباح:** لا يجوز للشركة توزيع الأرباح إلا بعد الحصول على موافقة البنك المركزي.

- الحصول على موافقة البنك المركزي قبل طرح منتجات جديدة: لا يجوز للشركة طرح منتجات جديدة إلا بعد الحصول على موافقة البنك المركزي.
- اتباع معايير المحاسبة الدولية: يجب على الشركة اتباع معايير المحاسبة الدولية في إعداد قوائمها المالية.
- الحصول على موافقة البنك المركزي قبل تعيين مراقب حسابات خارجي: لا يجوز للشركة تعيين مراقب حسابات خارجي إلا بعد الحصول على موافقة البنك المركزي.
- التقيد بتوصيات البنك المركزي: يجب على الشركة التقيد بتوصيات البنك المركزي الصادرة إليها.
- نشر القوائم المالية: يجب على الشركة نشر قوائمها المالية في الجريدة الرسمية وعلى موقعها الإلكتروني.
- الحصول على موافقة البنك المركزي قبل تداول برامج ومنتجات حقوق عقود التمويل العقاري في السوق الثانوية

الفرع الثاني: المحظورات:

تُحظر على شركات إعادة التمويل العقاري مجموعة من الأنشطة، من أهمها:

- ممارسة نشاط التمويل العقاري للمستفيدين بشكل مباشر: لا يجوز لشركة إعادة التمويل العقاري منح قروض عقارية مباشرة للمستفيدين، بل يجب أن يقتصر نشاطها على إعادة تمويل القروض العقارية القائمة الممنوحة من قبل الممولين العقاريين.
- منح تمويل قبل نقل الضمانات لشركة إعادة التمويل: لا يجوز للشركة منح تمويل لممول عقاري بضمان حقوق عقود التمويل العقاري قبل إجراء ترتيبات تضمن نقل تلك الحقوق إلى الشركة كضمانات.
- الاستحواذ على أصول عقارية أو غير عقارية: لا يجوز للشركة الاستحواذ على أصول عقارية أو غير عقارية خلاف تلك اللازمة لإدارة أعمالها إلا بعد الحصول على موافقة من البنك المركزي.
- إجراء تصفية كلية أو جزئية دون موافقة البنك المركزي: لا يجوز للشركة إجراء تصفية كلية أو جزئية لأصولها أو خصومها دون الحصول على موافقة البنك المركزي.
- الجمع بين وظيفة تنفيذية ووظيفة رقابية: لا يجوز الجمع بين وظيفة تنفيذية ووظيفة رقابية في الشركة، وذلك لضمان استقلالية الرقابة الداخلية.

الفرع الثالث: الحقوق:

تتمتع شركات إعادة التمويل العقاري بمجموعة من الحقوق، من أهمها:

- إصدار أوراق مالية: يجوز للشركة إصدار أوراق مالية، مثل السندات والصكوك، لتمويل عملياتها، وذلك بعد الحصول على موافقة البنك المركزي.
- استثمار النقد المتاح: يجوز للشركة استثمار النقد المتاح لديها في أدوات مالية مختلفة، وذلك بعد الحصول على موافقة البنك المركزي.
- الحصول على مقابل مالي لخدماتها: يجوز للشركة الحصول على مقابل مالي لقاء خدمات إعادة التمويل العقاري التي تقدمها.
- إلزام الممول العقاري باستبدال الضمانات: يجوز للشركة إلزام الممول العقاري باستبدال الضمانات المقدمة في حالة عدم كفايتها أو عدم صلاحيتها.
- نقل أصول التمويل العقارية والحقوق الناشئة عنها للشركة دون موافقة مسبقة من المدين أو المستفيد أو الضامن.
- منع أو تقييد شراء التمويلات من أي ممول عقاري لا يتبع أسلوب علمي لتقييم الجدارة الائتمانية للمستفيدين: يجوز للشركة رفض شراء التمويلات من أي ممول عقاري لا يطبق معايير سليمة لتقييم الجدارة الائتمانية للمستفيدين.
- الرجوع على الممول العقاري في حالات الخطأ أو الاحتيال: يجوز للشركة الرجوع على الممول العقاري في حالة اكتشاف أي خطأ أو احتيال في المعلومات المقدمة بشأن القروض العقارية التي تم إعادة تمويلها.

وتساهم هذه الضوابط في تنظيم عمل شركات إعادة التمويل العقاري، وضمان سلامة واستقرار هذا القطاع، وحماية حقوق جميع الأطراف المعنية.

المطلب الرابع: الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري:

بالرجوع الى تراخيص البنك المركزي السعودي لممارسة نشاط إعادة التمويل العقاري لم أجد سوى ترخيص واحد فقط لـ الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري²⁴، وقد تأسست عام 2017م بهدف إنشاء

²⁴ يرى الباحث أن قلة شركات إعادة التمويل العقاري قد يعود لاشتراط المنظم لترخيص هذه الشركات بان لا يقل رأس المال عن خمس مليارات ريال سعودي، ويرى بعض الكتاب أن الغاية والهدف من إنشاء الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري ليس الربح بل ضمان استمرارية السوق الثانوية لديون الرهن العقارية الذي يعد بحد ذاته ضمان لاستمرار شركات التمويل. (حمزة محمد السالم، مقالة، نظام الرهن العقاري 1-5، جريدة الجزيرة، تاريخ 2012/12/1م)

سوق ثانوية للتمويل العقاري السكني في المملكة، وذلك عن طريق توفير سيولة للممولين لتمكينهم من تقديم حلول تمويلية ميسرة، مما يساهم في زيادة نسبة تملك المواطنين للمنازل. تقوم الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بدعم مقدمي خدمات التمويل العقاري (البنوك وشركات التمويل) لتمكينهم من تقديم حلول ميسرة للمواطنين الراغبين في تملك منازلهم. وتقدم لهم أيضاً تمويلاً ميسوراً للتكلفة من خلال خيارات التمويل العقاري والتي تشمل: التمويل العقاري قصير الأجل، التمويل العقاري طويل الأجل، أو عن طريق شراء المحافظ التمويلية، كما توفر السيولة ورأس المال اللازمين لنمو السوق العقاري الحالي. بالإضافة إلى عملها على تجميع وحزم محافظ التمويل في أوراق مالية مدعومة لبيعها على المستثمرين، وتعرف هذه العملية باسم التصكيك في سوق التمويل الثانوي.²⁵

الخاتمة

بعد دراسة وتحليل موضوع التوريق وإعادة التمويل العقاري في النظام السعودي، توصل البحث إلى النتائج والتوصيات التالية:

النتائج:

1. لم ينص المشرع السعودي صراحةً على التوريق في أنظمة التمويل العقاري ولكن بالنظر إلى ان مفهوم التوريق كأداة مالية للتمويل العقاري ما هو الا إعادة بيع للديون الناتجة عن عمليات التمويل العقاري، فقد أجاز المشرع لشركات التمويل العقاري إعادة التمويل العقاري عن طريق شركات إعادة التمويل العقاري وقد وضع البنك المركزي السعودي لهذه الشركات قواعد خاصة تنظمها.
2. اهتم البنك المركزي بشركات إعادة التمويل العقاري حيث وضع لها قواعد خاصة إضافة إلى النصوص النظامية المتعلقة بها في نظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية.
3. لم يتم منح ترخيص لمزاولة نشاط إعادة التمويل العقاري حتى الآن سواء للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري.

التوصيات:

1. النظر في إمكانية تعديل وثيقة قواعد إعادة التمويل العقاري إلى لائحة تنفيذية.
2. إضافة نماذج تراخيص شركات إعادة التمويل العقاري في موقع البنك المركزي.

²⁵ <https://srco.com.sa/ar/corporate/home>

المراجع

أولاً: الأنظمة والقرارات:

- 1- نظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/50) وتاريخ 13/8/1433هـ ولائحته التنفيذية.
- 2- نظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 13/8/1433هـ ولائحته التنفيذية.
- 3- قواعد تنظيم شركات إعادة التمويل العقاري الصادرة بقرار وكيل محافظ البنك المركزي السعودي رقم 117/م ش ت وتاريخ 17/9/1443هـ.
- 4- قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الحادية عشرة، قرار رقم ١٠١ (٤ / ١١).

ثانياً: الكتب والرسائل العلمية:

- 1- العايد، أحمد، وعبد، داود، المعجم العربي الأساسي، 1989م، لاروس، م 13.
- 2- محيسن، فؤاد، الصكوك الإسلامية " التوريق "، 2019م، جامع الكتب الإسلامية، م 1.
- 3- السلمي، هنوف، العلاقة التبادلية بين الرهن العقاري والتمويل العقاري، 2015م، رسالة ماجستير- جامعة الملك عبدالعزيز.
- 4- الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، التحليل المتقدم للسوق العقاري، 1440هـ، أكاديمية تقييم.
- 5- السيارى، إبراهيم، حلقة نقاش الحلول الشرعية لبيع محافظ التمويل العقاري، 2021م، دار الميمان.
- 6- جريدان، نايف، والشيخ، بابر، التمويل عبر توريق الديون من وجهة نظر مالية وإسلامية، 2017م، Islamic University of Gaza.
- 7- عبد الله، علي، المحاسبة عن عمليات التوريق (التسديد) وفق المعايير المحاسبية والدولية، جامعة الموصل.
- 8- النشمي، عجيل، التوريق والتصكيك وتطبيقاتهما، 2015م، جامع الكتب الإسلامية.
- 9- حمزة محمد السالم، مقالة، نظام الرهن العقاري 1-5، جريدة الجزيرة، تاريخ 2012/12/1م

ثالثاً: المواقع والملفات الإلكترونية:

1- موقع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري

(<https://srco.com.sa/ar/corporate/home>)

2- موقع البنك المركزي السعودي

(<https://www.sama.gov.sa/ar-sa/Pages/default.aspx>)