



وُزَارَةُ الْعَدْلِ  
MINISTRY OF JUSTICE

# الدليل الاسترشادي

لقرار مجلس الوزراء رقم 28 لسنة 2020

بتحديد المناطق التي يجوز فيها لغير  
القطريين تملك العقارات والانتفاع بها  
وشروط وضوابط ومزايا وإجراءات  
تملكهم لها وانتفاعهم بها

# الفهرس:

المقدمة <

الفرق بين التملك الحر وحق الانتفاع <

المناطق المحددة للتملك الحر والمناطق المحددة لحق الانتفاع <

مناطق أخرى يمكن لغير القطريين التملك فيها تملكاً حراً <

انتقال العقار بالإرث أو الوصية لغير القطريين <

مميزات شراء العقار في دولة قطر <

شروط الحصول على الإقامة <

مركز تقديم الخدمات وطريقة التقديم <

الأسئلة الشائعة <

## المقدمة

يشكل قرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2020 بتحديد المناطق التي يجوز فيها لغير القطريين تملك العقارات والانتفاع بها وشروط وضوابط ومزايا وإجراءات تملكهم لها وانتفاعهم بها، محطة من محطات التنمية الاقتصادية التي تعكس مكانة دولة قطر المتقدمة في الانفتاح الاقتصادي، وما توفره من بيئة مثالية للأعمال والاستثمار، من خلال الآليات التشريعية والتنظيمية والمؤسسية في مختلف القطاعات.

ومؤخراً توجهت دولة قطر نحو تسريع تنفيذ المبادرات والمشاريع الرامية إلى دعم مكانتها كوجهة مثالية للأعمال والاستثمار من خلال تطوير وإصدار التشريعات المحفزة للقطاع الخاص والاستثمار الأجنبي مثل قانون تنظيم استثمار رأس المال غير القطري في النشاط الاقتصادي، وقانون المناطق الحرة الاستثمارية، اللذين يتيحان للمستثمرين الأجانب التملك بنسبة 100%.

وعملت الدولة على فسخ المجال للأفراد والشركات التجارية غير القطرية، لتملك العقارات في عدة مناطق اقتصادية وسياسية حيوية بالدولة، وانطلاقاً من هذه الرؤية، جاء هذا القرار ضمن الإجراءات التنفيذية للقانون رقم 16 لسنة 2018 بشأن تنظيم تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها، وبموجب أحكام القانون يجوز لغير القطريين تملك العقارات والانتفاع بها، في مختلف المناطق في دولة قطر وفقاً للشروط والضوابط والمزايا والإجراءات التي صدر بتحديدتها قرار مجلس الوزراء.

وبموجب هذا القرار يقصد بالعقارات المسموح بالاستثمار فيها لغير القطري، المكاتب والمحلات التجارية والوحدات والفلل في المجمعات السكنية، والتطوير العقاري للأراضي في المناطق المحددة، وعدم اقتصره على الشقق والوحدات السكنية. وهو ما يعني شمول الوحدات العقارية بمختلف مكوناتها بهذا القرار.

ونظم القرار المناطق التي يجوز فيها لغير القطريين تملك العقارات والانتفاع بها، بما في ذلك إجراءات التملك الحر في 9 مناطق، وحق الانتفاع في 16 منطقة، بالإضافة إلى المحلات التجارية في المجمعات التجارية والوحدات السكنية داخل المجمعات السكنية التي أجاز القرار لغير القطريين التملك فيها والانتفاع بها، واستحدث القرار ميزة انتقال العقار بالإرث لغير القطري، حتى لو كان خارج مناطق التملك الحر بشروط حددها القرار، كما استحدث القرار مميزات تفضيلية للملاك في حال شراء العقارات في دولة قطر.

# الفرق بين التملك الحر وحق الانتفاع

## التملك الحر:

يقصد بالتملك الحر ، السماح للأشخاص بشراء العقار بالكامل في منطقة ما بموجب القانون، وتعرّف هذه المنطقة على أنها منطقة تملك حر، بينما يعني التملك بموجب مدة معينة أنك تستفيد من حقوق الملكية لفترة زمنية محددة عادةً ما تصل إلى 99 عامًا، قابلة للتجديد.

لمالك العقار والمنفعة به الحصول على كامل امتيازات العقار وله كامل الحق في التصرف بالعقار، إذ يمكنه بيع العقار ورهنه وتأجيريه وإجراء كافة التصرفات على العقار، وينتقل هذا الحق بالإرث. كما أنه لا توجد مدة محددة للبيع وللمالك والمنفعة كامل الحرية في بيع العقار متى ما أراد ذلك.

## حق الانتفاع:

يتم تثبيت حق الانتفاع بالعقار على سند الملكية للمنتفع، وللمنتفع بالعقار حق استعمال العقار واستغلاله كتأجيريه ونحو ذلك. ومدة الانتفاع تمتد بحدٍ أقصى 99 سنة قابلة لأن تمتد إلى مدة مماثلة حسب اتفاق الطرفين، وينتقل حق الانتفاع بالإرث.

## المناطق المحددة للتملك الحر وحق الانتفاع

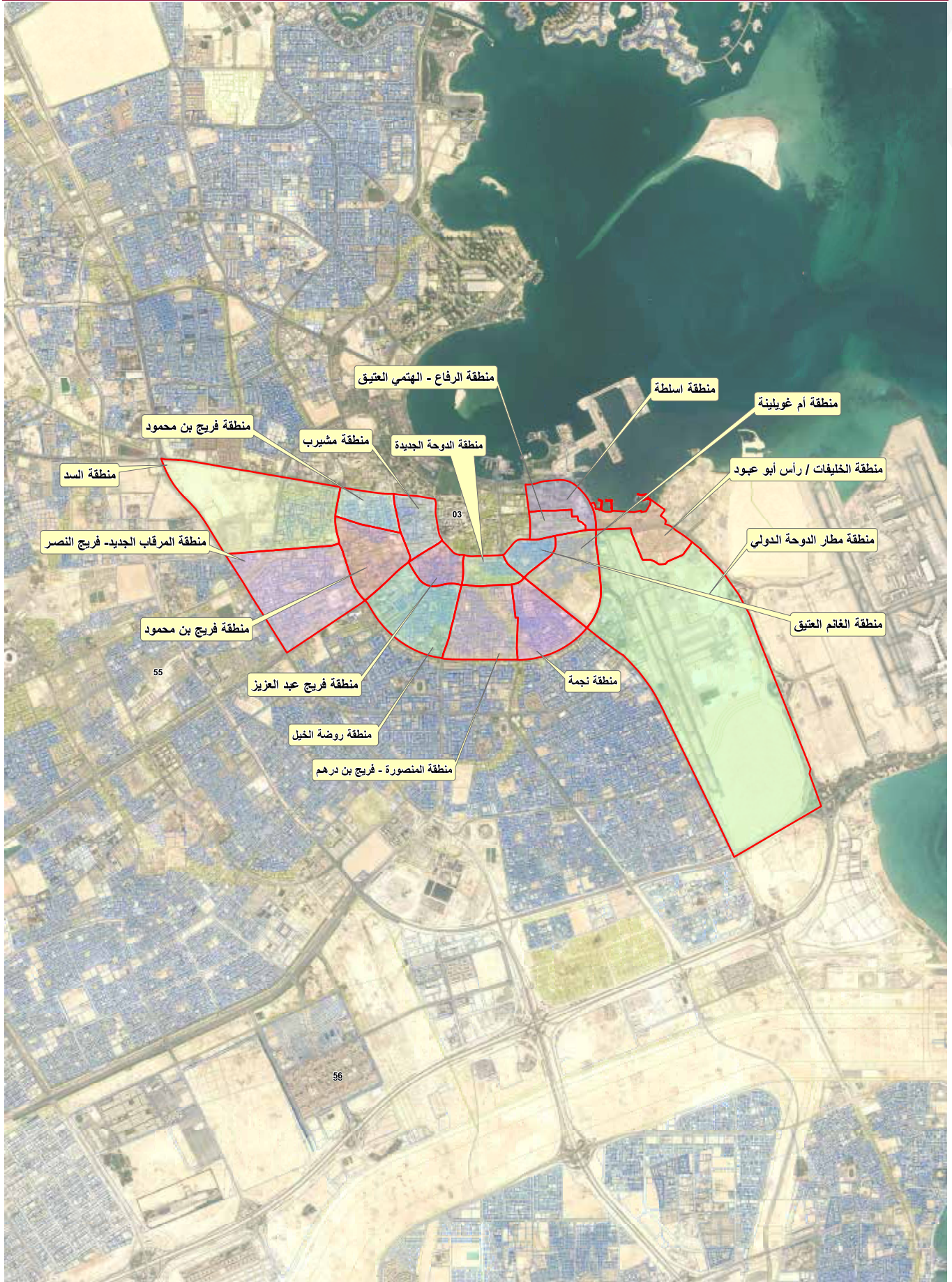
تتيح دولة قطر حالياً (25) منطقة للتملك العقاري والانتفاع لغير المواطنين القطريين، منها 16 منطقة مسموح بها بحق الانتفاع لمدة 99 سنة، و 9 مناطق مسموح فيها بالتملك الحر لصاحب العقار، بالإضافة إلى الوحدات السكنية المفروزة بالمجمعات السكنية، والمكاتب والمحلات التجارية في المجمعات التجارية بجميع أنحاء الدولة.

# مناطق حق الانتفاع

رقم المنطقة Zone number	Zone name	اسم المنطقة	م
13	Mushaireb	مشيرب	1
14	Freej Abdul Aziz	فريج عبدالعزيز	2
15	Al Doha Al Jadeeda	الدوحة الجديدة	3
16	Old Al Ghanim	الغانم العتيق	4
17	Al Rufaa, Old Al Hitmi	الرفاع، الهتمي العتيق	5
18	Al Salata	اسلطة	6
22	Freej Bin Mahmoud	فريج بن محمود	7
23	Freej Bin Mahmoud	فريج بن محمود	8
24	Rawdat Al Khail	روضة الخيل	9
25	Al Mansoura, Freej Bin Durham	المنصورة، فريج بن درهم	10
26	Najma	نجمه	11
27	Umm Ghuwailina	أم غويلينه	12
28	Al Khulaifat	الخليفات	13
38	Al Sadd	السد	14
39	Al Mirqab Al Jadeed, Freej Al Nasr	المرقاب الجديد، فريج النصر	15
48	Doha international airport area	منطقة مطار الدوحة الدولي	16



## المناطق المحددة لاستثمار غير القطريين في القطاع العقاري في دولة قطر (حق انتفاع)



# مناطق التملك الحر

رقم المنطقة Zone number	Zone name	اسم المنطقة	م
66	Legtaifiya	الخليج الغربي (لقطيفيه)	1
66	The pearl	اللؤلؤة	2
74	AlKhor resort	منتجع الخور	3
69	Lusail	لوسيل	4
69	alkharaej	الخرايج	5
69	Jabel thuaileb – fox hills	جبل ثعيلب	6
60	Aldafna	الدفنه (المنطقة الإدارية)	7
61	Aldafna	الدفنه (المنطقة الإدارية)	8
63	onaiza	عنيزة (المنطقة الإدارية)	9



## المناطق المحددة لاستثمار غير القطريين في القطاع العقاري في دولة قطر (تملك حر)





## مناطق أخرى يمكن لغير القطريين التملك فيها تملكاً حراً

حدد قرار مجلس الوزراء رقم 28 لسنة 2020 المناطق التي يجوز فيها لغير القطريين تملك العقارات والانتفاع بها وشروط وضوابط ومزايا وإجراءات تملكهم لها وانتفاعهم بها. ويسمح القرار بتملك العقارات خارج مناطق التملك الحر، ويقصد بذلك تملك المحلات التجارية المفروزة داخل المجمعات التجارية، بالإضافة إلى جواز تملك وحدة سكنية واحدة للمالك داخل مجمع سكني واحد في أي منطقة في دولة قطر، مع جواز الشراء في أكثر من مجمع سكني.

أي أنه يحق لغير القطري، بالإضافة إلى المناطق الستة والعشرين المذكورة في القرار، شراء الوحدات العقارية المفروزة داخل المجمعات التجارية في أي منطقة داخل دولة قطر بدون تحديد، كما له حق شراء وحدة عقارية واحدة فقط داخل مجمع سكني واحد فقط بشرط أن يكون العقار مفروزاً، وللمالك حق الشراء وطلب الإقامة بناء على ذلك.

## مميزات تملك العقار في دولة قطر

في حال شراء عقار في دولة قطر بقصد التملك يحصل المالك على عدد من المميزات، منها الحصول على الإقامة في دولة قطر وفي حال كانت قيمة العقار/العقارات تفوق ثلاثة ملايين وستمئة وخمسين ألف ريال يحصل المالك على الإقامة العقارية بمميزات الإقامة الدائمة، وأبرزها الصحة والتعليم والاستثمار في بعض المجالات والأنشطة الاقتصادية.

## شروط الحصول على الإقامة في قطر

1. أن تكون قيمة العقار تفوق (730000) سبعمائة وثلاثين ألف ريال قطري للحصول على الإقامة العقارية.
  2. أن تكون قيمة العقار تفوق (3650000) ثلاثة ملايين وستمئة وخمسين ألف ريال قطري للحصول على الإقامة العقارية بامتيازات الإقامة الدائمة المذكورة في بند المميزات والتي تشمل الصحة والتعليم والاستثمار في بعض الأنشطة الاقتصادية.
- في حال كانت قيمة العقار/العقارات أقل من (730000) سبعمائة وثلاثين ألف ريال قطري يمكن للمالك أو المنتفع شراء العقار دون الحصول على الإقامة.

## مركز تقديم الخدمة وآلية التقديم

يقدم الراغب في التملك أو الانتفاع طلب تملك العقارات أو الانتفاع بها إلكترونياً، وذلك بالدخول إلى موقع وزارة العدل واختيار الخدمات الإلكترونية، وتقديم طلب شراء لمستثمر أجنبي، ومن ثم تعبئة البيانات. ومن المتطلبات الإلزامية إرفاق سند الملكية وصورة من البطاقة الشخصية/ جواز السفر بالإضافة إلى شهادة حسن السيرة والسلوك لغير المقيمين بدولة قطر.

ويمكن الاستفسار عن آلية تملك العقارات في دولة قطر والتقديم على الإقامة العقارية عن طريق مكتب تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها في مبنى المحارة الكائن في منطقة اللؤلؤة، أو من خلال مكتب تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها في منطقة لوسيل - شركة الديار القطرية.



وذلك على رقم الهاتف: 40216674 - 40216669



والبريد الإلكتروني: NQO@moj.gov.qa

## الأسئلة الشائعة

السؤال	الجواب
ما هي أبرز ملامح قرار التملك العقاري في دولة قطر (التملك الحر - حق الانتفاع)؟	<p>قرار تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها جاء لينظم ويحدد الشروط والضوابط لتملك العقارات والانتفاع بها في دولة قطر. والمقصود بالانتفاع لمدة 99 سنة هو أن يكون للمالك حق التصرف في العقارات وتأجيرها ،،، والمقصود بالتملك الحر، تملك العقارات في دولة قطر في مناطق يتم تحديدها بقرار من مجلس الوزراء، ويسمح للأجانب التملك فيها تملك الرقبة وتملك حق الانتفاع.</p> <p>وصدر القانون رقم (16) لسنة 2018 بشأن تنظيم تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها متضمناً من بين نصوصه الإجازة لغير القطريين تملك العقارات والانتفاع بها، في المناطق، ووفقاً للشروط والضوابط والمزايا والإجراءات، التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الوزراء.</p>

<p>مكاتب تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها في منطقة اللؤلؤة ومدينة لوسيل بدولة قطر.</p>	<p><b>ماهي الجهة التي تستقبل طلبات التملك والانتفاع بالعقارات؟</b></p>
<p>نعم، مكاتب تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها في منطقة اللؤلؤة ومدينة لوسيل بدولة قطر.</p>	<p><b>هل هناك جهة مختصة بتخليص معاملات الملاك أو المنتفعين بالعقارات؟</b></p>
<p>إذا تملك الشخص عقاراً واحداً بقيمة 3.650.000 ريال أو عدة عقارات بنفس القيمة فيكون له في كلتا الحالتين الحق في التمتع بكافة المزايا التي نصت عليها المادة 7 الفقرة 2 من قرار مجلس الوزراء رقم 28 لسنة 2020 بشأن تنظيم تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها والمتضمنة المزايا المقررة لحاملي بطاقة الإقامة الدائمة والتي تشمل الاستفادة من الرعاية الصحية والتعليم والاستثمار في بعض الأنشطة الاقتصادية.</p>	<p><b>في حال تملك الشخص أو انتفاعه بأكثر من عقار تعادل القيمة الاجمالية لها 3.650.000 ريال، هل يحصل مالك هذه العقارات على المزايا المقررة لأصحاب الإقامة الدائمة؟</b></p>
<p>لا يوجد عدد معين بالنسبة للعقارات الموجودة في مناطق التملك الحر كما يجوز له تملك وحدة سكنية واحدة في مجمع سكني (خارج مناطق التملك الحر الموضحة في الجدول)</p>	<p><b>ما هو عدد العقارات المسموح للأجنبي تملكه في البلاد؟</b></p>
<p>إذا كان العقار أرض فضاء، يجب على المالك البناء عليها خلال أربع سنوات من تاريخ تسجيل الأرض باسمه.</p>	<p><b>إذا كان العقار أرضاً فضاء، ماهي المدة التي يجب أن يستكمل المالك البناء عليها؟</b></p>
<p>قرار وزير البلدية والبيئة رقم (81) لسنة 2020.</p>	<p><b>ماهي القواعد والأنظمة المتعلقة بإفراز وتوحيد العقارات؟</b></p>



<p>يجوز لغير القطري أن يحتفظ بملكية عقار واحد - يخصص للسكن - من العقارات التي آلت إليه بالميراث أو الوصية في غير المناطق المحددة بالجدول وبشروط ألا تتجاوز مساحة العقار (3000) ثلاثة آلاف متر مربع، وأن تكون إقامته في الدولة مستمرة.</p>	<p><b>هل يجوز لغير القطري تملك العقار عن طريق الإرث في غير المناطق المحددة في القرار؟</b></p>
<p>يجوز لهم التصرف الكامل في العقار (بيع، إيجار، استثمار) مع الأخذ بعين الاعتبار أنها إذا كانت أرض فضاء يشترط ألا يتصرف فيها إلا بالبناء خلال مدة أربع سنوات.</p>	<p><b>ماهي حدود تصرف ملاك العقارات والمنتفعين بها في التصرف بها؟</b></p>
<p>تبلغ رسوم التسجيل العقاري في حال البيع (0.25%) من قيمة العقار.</p>	<p><b>كم تبلغ رسوم نقل الملكية؟</b></p>
<p>الرجوع الى المحاكم في دولة قطر</p>	<p><b>أي جهة يتم العودة اليها في حال وجود نزاع بين المطور والمالك؟</b></p>