

عهد جديد

مشروع قانون إدارة الأصول العقارية العامة ونقدنتها

لسنة 2027 — التقييم والتأجير والشاركة وحقوق التطوير
وتوجيه العائد

الإصدار الثاني، مشروع للنقاش، وهو الثاني من قانوني الأرض

سبتمبر 2026م

(الإصدار الثاني، بعد مراجعة قانونية خارجية. مشروع قانون للنقاش، يصدر استناداً إلى المادتين (86) و(91) من مشروع الدستور الانتقالي لسنة 2026، ويكمل قانون إدارة الأراضي وتسوية الحقوق.)

موضع هذا القانون من سابقه. القانون الأول يجيب عن سؤال: من يملك ماذا؟ وهذا القانون يجيب عن السؤال التالي له: ماذا تفعل الدولة بما ثبت أنه ملكها؟ ولهذا الترتيب سبب عملي لا شكلي، فأغلب ما أصاب الأرض في السودان من فساد لم يبدأ بقرار بيع، وإنما بقرار سابق عليه: أن تُعامل أرض عليها حقوق بوصفها أرضاً خالية.

ما الذي تغيّر في هذا الإصدار؟ أُضيف السجل الرقمي الوطني للأصول العقارية العامة؛ وفصل كامل للشراكة بالأرض؛ وفصل لحقوق التطوير والكثافة؛ ومعالجة الحقوق التي تُكتشف بعد التخصيص؛ وضوابط إعادة التصنيف؛ ومعيّار الأهمية الاستراتيجية إلى جانب المساحة والقيمة؛ ومراجعة مستقلة لاختبار المصلحة العامة في المعاملات الكبرى؛ وشروط أشد للبيع؛ وتحسين الصندوق السيادي؛ وربط ضريبة الأرض غير المستغلة بمراحل التنفيذ؛ وتوسيع بيانات النشر التعاقدي؛ وربط استرداد القيمة بالتخطيط العمراني.

وقد بقي القانون قانون إطار، وأُحيلت التفاصيل الإجرائية إلى عشر لوائح متخصصة محددة في المادة الأخيرة، حتى لا يتحول إلى كتاب إجراءات يصعب تعديله.

الفصل الأول: أحكام تمهيدية

المادة (1): اسم القانون. «قانون إدارة الأصول العقارية العامة ونقذنتها لسنة 2027».

المادة (2): التعريفات.

- «قانون الحقوق»: قانون إدارة الأراضي وتسوية الحقوق لسنة 2027، وتسري تعريفاته على هذا القانون.
- «المحفظة»: المحفظة الوطنية للأراضي والأصول العقارية العامة.
- «الوعاء»: فئة الأراضي الفائضة أو غير المستغلة الخالية من الحقوق، القابلة للنقدنة.
- «النقدنة»: تحويل جزء من القيمة الاقتصادية الكامنة في الأرض العامة إلى إيراد أو استثمار أو تمويل، مع بقاء الملكية العامة حيث تقتضي المصلحة العامة.
- «الأهمية الاستراتيجية»: صفة تثبت للأصل إذا كان: مجاوراً لمنشأة سيادية أو حدودية؛ أو على ممر مائي أو مصدر مياه؛ أو في نطاق مشروع بنية تحتية قائم أو مخطط؛ أو ضرورياً للأمن الغذائي؛ أو في قلب مدينة رئيسية؛ أو حاملاً لقيمة تراثية أو بيئية معترف بها.
- «الأقارب»: لأغراض هذا القانون، الزوج، والأصول والفروع مهما علوا أو نزلوا، والإخوة والأخوات وأولادهم، وأصول الزوج وفروعه.
- «المستفيد الحقيقي»: الشخص الطبيعي الذي يملك أو يسيطر فعلياً على شخص اعتباري أو يستفيد من معاملاته، مباشرة أو بالواسطة.
- «المفوضية»: مفوضية الأراضي والتخطيط العقاري. «الهيئة»: الهيئة العامة لإدارة الأصول العقارية. «مجلس التقييم»: مجلس التقييم العقاري الوطني.

المادة (3): الأهداف. معرفة قيمة ما تملكه الدولة؛ وإدارته أصلاً وطنياً يولّد دخلاً متجدداً؛ وإغلاق أبواب الفساد في التخصيص؛ وتوجيه العائد إلى تكوين أصول جديدة لا إلى الاستهلاك؛ وإدراج قيمة المحفظة في الحسابات الوطنية.

المادة (4): شرط الدخول في النطاق. لا تدخل أي قطعة في نطاق هذا القانون إلا بعد استيفاء الحصر والفرز والتصنيف والتسجيل وفق قانون الحقوق، وخلوها من نزاع أو مطالبة. وكل تصرف تم بالمخالفة باطل.

الفصل الثاني: المبادئ

المادة (5): طبيعة الأصل. الأرض العامة من الأموال العامة للدولة، تديرها نيابة عن الشعب وللمصلحة العامة، ولا تُدار بوصفها مصدراً لسد العجز الجاري.

المادة (6): أنواع القيمة. يُراعى في كل قرار ثلاثة أنواع من القيمة: السوقية؛ والاقتصادية، ويُقصد بها صافي الأثر الاقتصادي طويل الأجل للاستعمال المقترح مقيساً بالقيمة الحالية الصافية والعائد الضريبي وفرص العمل والأثر على البنية التحتية؛ والاجتماعية والبيئية والسيادية، ويُقصد بها الوظائف التي لا تُسعر في السوق كالمرعى والممر المائي والحزام الأخضر والموقع الحدودي. ويضع مجلس التقييم منهجاً منشوراً لتقدير النوعين الثاني والثالث، ولا يُحتج بأي منهما دون تقدير منشور.

المادة (7): أولوية الأدوات. الأصل هو الاحتفاظ بالملكية العامة وتوليد دخل متجدد.

المادة (8): شروط البيع. لا يجوز بيع أصل عقاري عام إلا بقرار مسبب منشور يثبت فيه مجتمعاً:

1. عدم ملائمة الإيجار للغرض المطلوب؛
 2. وعدم ملائمة حق الانتفاع؛
 3. وعدم ملائمة الشراكة؛
 4. وانتفاء أي وظيفة استراتيجية للأصل حاضرة أو متوقعة؛
 5. وأن البيع يحقق قيمة حالية صافية أعلى من بدائله، أو منفعة عامة مثبتة لا تتحقق بغيره.
- ولا يُعد انخفاض العائد قصير الأجل مسوغاً للبيع.

الفصل الثالث: المحفظة وتصنيفها

المادة (9): إنشاء المحفظة. تُنشأ المحفظة الوطنية للأراضي والأصول العقارية العامة، وتُقيد فيها كل أرض عامة ببياناتها المساحية والقانونية والتخطيطية والقيمية، بالأرقام الوطنية الصادرة وفق قانون الحقوق.

المادة (10): الفئات الست.

الفئة	المعاملة
أ. سيادية واستراتيجية	لا تُنقذ ولا تُباع
ب. لازمة للخدمات العامة	تُحفظ ولا تُخصص لغير غرضها
ج. بيئية وزراعية ومراعٍ ومسارات	تُحمى، ويجوز الانتفاع المنظم دون تغيير الاستعمال، وتسري عليها قوانين البيئة والغابات والحياة البرية والمياه والآثار والتعدين والمناطق المحمية، ويلزم تقييم أثر بيئي منشور قبل أي تخصيص
د. عليها حقوق قائمة	خارج نطاق هذا القانون، وتخضع لقانون الحقوق
هـ. متنازع عليها أو محل مطالبة	مجمّدة حتى الفصل فيها وفق قانون الحقوق
و. فائضة أو غير مستغلة خالية من الحقوق	الوعاء القابل للنقدنة

المادة (11): ضوابط إعادة التصنيف.

- لا يجوز نقل أرض من الفئات (أ) أو (ب) أو (ج) إلى الوعاء إلا: بمعايير منشورة مسبقاً؛ وبتقييم مستقل يثبت زوال سبب الحماية؛ وبقرار مسبب يُنشر ويُتاح للاعتراض ثلاثين يوماً؛ وبموافقة السلطة التشريعية.
- يُحظر استخدام إعادة التصنيف وسيلةً للتحايل على القيود، ويبطل كل نقل تم قبل التخصيص بقصد تمكين مستفيد بعينه.
- تنشر المفوضية سنوياً قائمة بكل حالات إعادة التصنيف ومسوغاتها.

الفصل الرابع: السجل الرقمي الوطني

المادة (12): الإنشاء. يُنشأ السجل الرقمي الوطني للأصول العقارية العامة، منصةً إلكترونية مفتوحة تديرها الهيئة، تتضمن لكل أصل: رقمه الوطني؛ وموقعه ومساحته؛ وتصنيفه؛ وملكيته ووضع القانوني؛ والقيمة المقدرة وتاريخ آخر تقييم؛ وأداة النقدنة المستخدمة؛ والمتعاقد والمستفيد الحقيقي؛ ومدة العقد؛ والإيراد المحصل؛ والالتزامات؛ وحالة التنفيذ محدثة سنوياً.

المادة (13): مستويا البيانات. البيانات عامة بالأصل. ويُنشأ مستوى بيانات مقيد للأصول ذات الطابع السيادي أو الأمني، لا يُطلع عليه إلا من يحدده القانون، ويصدر بحجب أي بيان قرار مسبب يُبلّغ إلى لجنة الأمن القومي في السلطة التشريعية، ويُنشر عدد البيانات المحجوبة سنوياً.

المادة (14): التشغيل البيئي. يرتبط السجل بنظام المعلومات العقارية المنشأ بقانون الحقوق، وبسجلات الضرائب والتخطيط والمشتريات والسجل التجاري، بالرقم الوطني للأرض، دون ازدواج في إدخال البيانات.

الفصل الخامس: التقييم

المادة (15): مجلس التقييم العقاري الوطني. مجلس مهني مستقل صغير الحجم، يتولى: وضع منهجيات التقييم لكل فئة ونشرها؛ وإصدار جداول قيم المناطق وتحديثها كل سنتين؛ وإنشاء سجل وطني للمقيمين المعتمدين وتنظيم مهنتهم؛ ومراجعة عينة عشوائية سنوية من التقييمات ونشر نتائجها.

المادة (16): المعايير. تُجرى التقييمات وفق أحدث إصدار نافذ من معايير التقييم الدولية (IVS)، ما لم يتعارض مع نص تشريعي آمر، ومكيّفة مع الواقع السوداني بمنهجيات منشورة تختلف بحسب فئة الأرض: الحضرية، والزراعية، والصناعية، والسياحية، والمختلطة.

المادة (17): أثر التقييم.

1. القيمة المنشورة حد أدنى ملزم، ولا يجوز أن يقل السعر المتحقق عنها بأي حال، إلا في حالات المادة (18) وبإجراءاتها.

2. فإن انتهت المنافسة إلى سعر أقل، يُعاد الطرح مرة واحدة؛ فإن تكرر ذلك، يُراجع التقييم بقرار من مجلس التقييم يُنشر، ولا يُستكمل التخصيص إلا على أساس القيمة المراجعة.

المادة (18): التخصيص بأقل من القيمة. يجوز في: الإسكان الاجتماعي؛ والمرافق الخدمية العامة؛ والتعويض العيني لأصحاب الحقوق؛ والمشروعات المجتمعية غير الربحية؛ وإسكان العائدين. وتُنشر قائمة سنوية بها ومسوغاتها. وهذه الحالات لا تُرتب بذاتها جواز الإسناد المباشر، الذي ينظمه الفصل السابع.

الفصل السادس: أدوات النقدنة واختبار المصلحة العامة

المادة (19): الأدوات. استرداد القيمة؛ والإيجار وحق الانتفاع؛ والمساهمة بالأرض حصّة في شراكة؛ وبيع حقوق البناء والكثافة؛ وتجميع الأراضي وإعادة تقسيمها؛ والبيع وفق المادة (8).

المادة (20): اختبار المصلحة العامة.

1. لا يُتخذ قرار بنقدنة أصل تتجاوز قيمته أو مساحته الحد المقرر، أو تثبت له أهمية استراتيجية، إلا بعد اختبار معلن يجيب عن: فائضية الأرض؛ ووظيفتها الاستراتيجية؛ والحقوق القائمة؛ والبدائل العامة؛ والقيمة السوقية؛ والقيمة الاجتماعية والبيئية؛ وكلفة الفرصة البديلة؛ والمفاضلة بين الإيجار والشراكة والبيع؛ والأثر المالي على الدولة خلال عشرين إلى ثلاثين سنة؛ وأثر القرار على الفقراء والسكان المتأثرين؛ والمستفيد النهائي؛ ووجه صرف الحصة.
2. المراجعة المستقلة: في المعاملات التي تتجاوز عتبة القيمة التي تحددها اللائحة، يُراجع الاختبار من خبير مستقل أو بيت خبرة يختاره مجلس التقييم من سجله، ويُنشر رأيه كاملاً مع الاختبار، ولا يُعتد باختبار أعدته الجهة الطارحة وحدها.

3. تُنشر نتيجة الاختبار قبل طرح ثلاثين يوماً، ويجوز الاعتراض عليها أمام المفوضية ثم القضاء الإداري.

المادة (21): استرداد القيمة. يُفرض رسم تحسين على الأراضي التي ارتفعت قيمتها بفعل استثمار عام، ورسم تغيير استعمال يعادل نسبة من الفارق في القيمة.

المادة (22): الربط بالتخطيط العمراني والمالية المحلية. يُحدّد استرداد القيمة بالتنسيق مع سلطات التخطيط العمراني والمالية المحلية، بحيث يقتزن كل قرار برفع الكثافة أو تغيير الاستعمال أو مد خدمة بتقدير منشور للأثر على قيمة الأرض وعلى طاقة البنية التحتية، وتخصص حصة من الحصة لتطوير البنية التحتية في المنطقة نفسها.

المادة (23): الطبيعة القانونية للاستحقاقات. تُحدّد طبيعة رسم التحسين ورسم تغيير الاستعمال وضريبة الأرض غير المستغلة ومعدلاتها وأساس احتسابها وإجراءات تحصيلها والطعن فيها بقانون المالية العامة أو بقانون خاص، ويقتصر هذا القانون على تقرير مبدئها وربطها بالقيمة.

المادة (24): منع الازدواج. يُحظر أن يتجاوز مجموع الرسوم والضرائب المفروضة على القطعة الواحدة بسبب التحسين وتغيير الاستعمال والخدمات الحد الذي يحدده قانون المالية العامة، ويُنشر جدول موحد للرسوم.

المادة (25): الأرض غير المستغلة.

1. تُفرض ضريبة سنوية تصاعدية على الأرض المخصصة غير المستغلة بعد انقضاء مهلة التنفيذ المقررة لنوع المشروع.
2. تُحدّد مهلة التنفيذ بمراحل معلنة تناسب طبيعة الاستثمار (التصميم، والتمويل، والتراخيص، والبنية التحتية، والبناء)، وتبدأ الضريبة من تاريخ الإخلال بمرحلة منها دون عذر مقبول، لا من تاريخ التخصيص.
3. يحدد القانون المشار إليه في المادة (23) عناصرها كافة: المكلف؛ والوعاء؛ والنسبة؛ والإعفاءات؛ وجهة التحصيل؛ وإجراءات الاعتراض.

4. لا تسري على المراعي والموارد الرعوية، ولا الحقوق القائمة، ولا الأراضي محل المطالبات، ولا في حالات القوة القاهرة والنزاع القضائي وإفلاس المستثمر خلال مدة معقولة.

الفصل السابع: التخصيص والمنافسة والشفافية

المادة (26): قاعدة المنافسة. المنافسة المفتوحة الشفافة هي الأصل. والمزاد السعري أحد أشكالها، ويجوز استخدام طلبات العروض أو المنافسة الفنية والمالية في المشروعات التي تتطلب مؤهلات أو استثمارات متخصصة، وفق معايير منشورة مسبقاً.

المادة (27): عتبات الاختصاص.

1. تكون الموافقة على التخصيص بحسب المساحة على النحو الآتي:

المساحة	جهة الموافقة
أقل من 5 هكتارات	الهيئة، بإخطار المفوضية
5 إلى 100 هكتار	الهيئة بموافقة المفوضية
أكثر من 100 وحتى 1,000 هكتار	مجلس الوزراء
أكثر من 1,000 هكتار	السلطة التشريعية

2. تخضع المعاملة لأعلى مستوى اختصاص إذا تجاوزت أيّاً من ثلاثة معايير: المساحة، أو القيمة، أو ثبوت الأهمية الاستراتيجية. وتحدد عتبات القيمة سنوياً في اللائحة وتُنشر.

3. يُحظر تجزئة المعاملة أو تقسيم الأرض أو تتابع التخصيصات للمستفيد نفسه أو لذوي صلتة بقصد تفادي العتبات، وكل تخصيص تم على هذا النحو باطل.

المادة (28): الإسناد المباشر. لا يجوز إلا في: المرافق الخدمية العامة التي تنفذها جهة عامة؛ ومشروعات الإنعاش العاجل المحددة في المادة (44)؛ والتعويض العيني لأصحاب الحقوق؛ وإسكان العائدين؛ وانعدام المتنافسين بعد طرحين علنيين متتاليين. ويصدر بقرار مسبب منشور وبموافقة المفوضية، ويُنشر سنوياً تقرير بكل حالاته.

المادة (29): النشر التعاقدي. تُنشر خلال ثلاثين يوماً من التخصيص: رقم القطعة ومساحتها؛ والقيمة المنشورة والسعر المتحقق؛ والأداة المستخدمة؛ واسم المخصص له والمستفيد الحقيقي؛ ومدة العقد؛ وطريقة الدفع؛ والضمانات المقدمة؛ وحصة الدولة من الإيراد إن وجدت؛ وجدول الاستثمار؛ والجزاءات عند الإخلال؛ ثم حالة التنفيذ سنوياً حتى اكتمال المشروع. ويجوز نشر ملخص تعاقدي موحد بدل العقد حيث تقتضي سرية مشروعة، على أن يتضمن كل البنود المالية.

المادة (30): حظر التعامل على ذوي الصلة.

1. يُحظر التخصيص لأعضاء مجلس السيادة والجمعية والحكومة وحكام الأقاليم ووزرائهم وقيادات القوات المسلحة والأجهزة النظامية والقضاة وقيادات المفوضيات والهيئات، طوال خدمتهم وثلاث سنوات بعدها.

2. ويمتد الحظر إلى الأقارب كما عُرّفوا في المادة (2)؛ والشركات التي يكونون مستفيدين حقيقيين فيها مباشرة أو بالواسطة؛ والشركات التابعة لها؛ والصناديق والأمانات التي يكونون مستفيدين منها؛ والوكلاء والواجهات.

3. الإفصاح عن المستفيد الحقيقي شرط لقبول أي عرض، والإخفاء يبطل التخصيص ويستوجب المساءلة.
4. لا يسري الحظر على الممتلكات أو الحقوق القائمة بصورة مشروعة قبل تولي الوظيفة العامة، ما لم تكن محل تصرف أو استحواذ جديد بالمخالفة لهذا القانون.
- المادة (31):** شرط التنفيذ ومنع المضاربة. كل تخصيص مرتبط بجدول تنفيذ معلن؛ ويُحظر نقل الحق قبل إتمام التنفيذ؛ وإذا بيع الحق خلال خمس سنوات من التنفيذ تستحق الدولة نسبة من الربح تحددها اللائحة.
- المادة (32):** غير السودانيين. تخضع حقوقهم لقواعد الدستور وقوانين السيادة والأمن الغذائي والاستثمار. والأصل منح حقوق انتفاع محددة المدة دون نقل الرقبة.

الفصل الثامن: حق الانتفاع

المادة (33): المدد والمراجعة.

1. تُحدد المدد بحسب طبيعة الاستثمار وفترة استرداد رأس المال:

نوع المشروع	المدة الإرشادية	جهة الموافقة
تجاري صغير	10 إلى 20 سنة	الهيئة
صناعي	20 إلى 40 سنة	الهيئة والمفوضية
سياحي	25 إلى 50 سنة	الهيئة والمفوضية
بنية تحتية	30 إلى 60 سنة	مجلس الوزراء
استراتيجي كبير	حتى 99 سنة	السلطة التشريعية

2. كل حق انتفاع تتجاوز مدته خمسين سنة يخضع لمراجعة دورية كل خمس عشرة سنة، تشمل إعادة تقييم اقتصادي للبدل ومراجعة الالتزامات، وتُنشر نتائجها، ولا يترتب عليها إنهاء الحق ما دام المنتفع ملتزماً.

المادة (34): البدل. يُحدد بتقييم مستقل ومنهجية سوقية، ويجوز تركيبه من بدل أساسي ثابت وحصة متغيرة من الإيراد، مع مراجعة دورية معلنة.

المادة (35): الرهن والتداول.

- يجوز رهن حق الانتفاع المسجل ضماناً لتمويل، ولا يجوز رهن رقبة الأرض بأي حال.
- «المنتفع البديل المؤهل» من تتوفر فيه شروط منشورة: القدرة المالية؛ والخبرة الفنية؛ وخلو السجل من مخالفات جسيمة؛ وقبول التزامات العقد كاملة. ولا تملك الهيئة رفض من تتوفر فيه هذه الشروط إلا بقرار مسبب قابل للطعن خلال ثلاثين يوماً.
- عند إفلاس المنتفع يدخل الحق في التفليسة حقاً مالياً مع بقاء التزاماته.
- ترتيب الحقوق: حقوق الدولة في البدل والالتزامات العقدية، ثم الدائن المرتهن، ثم المنتفع.
- حق تدخل الممول: للدائن المرتهن، قبل صدور قرار الاسترداد، أن يتدخل لإنقاذ المشروع خلال مهلة لا تقل عن تسعين يوماً، بتصحيح الإخلال أو بترشيح منتفع بديل مؤهل، وتلتزم الهيئة بإخطاره قبل أي إجراء.
- تسري في ما لم يرد فيه نص أحكام قانون المعاملات المدنية وقوانين المصارف والرهن العقاري والضمانات والإفلاس، وتصدر لائحة مشتركة مع بنك السودان المركزي.

المادة (36): المنشآت عند انتهاء المدد. تؤول المنشآت الثابتة إلى الدولة، ويستحق المنتفع تعويضاً عن القيمة المتبقية ما لم يكن مَخْلَافاً. وتُحدد القيمة المتبقية بمنهجية منشورة يضعها مجلس التقييم تقوم على كلفة الإحلال مخصصة بالإهلاك وحالة الأصل وعمره الاقتصادي المتبقي، وتُدرج المنهجية في العقد عند إبرامه لا عند انتهائه.

المادة (37): الإخلال. يُسترد الحق عند الإخلال الجسيم أو عدم التنفيذ خلال المهلة، بقرار مسبب قابل للطعن، دون تعويض عن قيمة الأرض.

الفصل التاسع: الشراكة بالأرض

المادة (38): الطبيعة. يجوز للدولة أن تساهم بأرض من الوعاء حصّة عينية في مشروع مشترك مع القطاع الخاص، دون نقل رقبة الأرض، ويكون إسهام الشريك بالتمويل والإدارة والتشغيل.

المادة (39): تقييم حصة الدولة. تُقيّم الأرض بتقييم مستقل وفق الفصل الخامس، وتُحتسب حصة الدولة على أساس القيمة السوقية للأرض مضافاً إليها قيمة أي حقوق تطوير ممنوحة، ولا يجوز احتساب الحصة بأقل من ذلك.

المادة (40): اختيار الشريك. بمنافسة مفتوحة فنية ومالية، بمعايير منشورة تشمل الملاءة والخبرة وخطة التمويل والجدول الزمني، ويُفصح المتنافسون عن مستفيديهم الحقيقيين.

المادة (41): ضمانات حصة الدولة.

1. يُحظر تخفيض حصة الدولة بزيادة رأس المال أو بأي ترتيب مالي، ما لم توافق الجهة المختصة بالعتبة كتابةً وبقرار منشور، وللدولة دائماً حق المشاركة في الزيادة بنسبة حصتها أو تعويضها عيناً.
2. لا يجوز للشريك نقل أسهمه أو حصته قبل إتمام التنفيذ، وبعده يخضع النقل لموافقة الهيئة وفق معايير المنتفع البديل المؤهل.
3. توزع الأرباح وفق العقد، وتُنشر حصة الدولة المحصّلة سنوياً.
4. عند فشل المشروع أو حله، تعود الأرض إلى المحفظة، وتُسوّى حقوق الشريك والدائنين في حدود ما أنفقه فعلاً وبما لا يمس ملكية الأرض.
5. لا يجوز رهن الأرض ولا تقديمها ضماناً، ويقتصر الضمان على حقوق الشريك وأصول المشروع.

المادة (42): الإحالة. تسري على الشراكة، في ما لم يرد فيه نص، أحكام قانون الشراكة بين القطاعين العام والخاص متى صدر، وتصدر لائحة خاصة بالشراكة بالأصول العقارية العامة خلال تسعين يوماً.

الفصل العاشر: حقوق التطوير والكثافة

المادة (43): المبدأ. حق البناء الإضافي فوق الكثافة الأساسية المقررة في المخطط العمراني حق عام مملوك للدولة، لا ينشأ للمالك بمجرد ملكيته للأرض، ويجوز منحه بمقابل.

المادة (44): القواعد.

1. تحدد سلطة التخطيط العمراني الكثافة الأساسية لكل منطقة وتنشرها، ويحدد مجلس التقييم قيمة وحدة الكثافة الإضافية بمنهجية منشورة.
2. لا تُمنح كثافة إضافية إلا بعد تقدير أثرها على البنية التحتية (الطرق والمياه والصرف والكهرباء والخدمات)، وبعد تخصيص حصة من مقابلها لتطوير تلك البنية في المنطقة نفسها.
3. يُحظر تداول حقوق التطوير في سوق ثانوية قبل استعمالها، منعاً للمضاربة.
4. تؤول حصيلة بيع حقوق التطوير إلى الإيراد الرأسمالي وفق الفصل الحادي عشر، عدا حصة البنية التحتية المحلية.
5. تصدر لائحة خاصة بحقوق التطوير والكثافة.

الفصل الحادي عشر: الحقوق التي تُكتشف بعد التخصيص

المادة (45): وقف التصرف. إذا ثبت بعد التخصيص أن على الأرض حقاً قائماً لم يظهر في السجل، توقف الهيئة التصرف فوراً وتخطر هيئة تسوية ورد الحقوق والجهة المخصص لها.

المادة (46): قواعد التسوية.

1. حق صاحب الحق مقدّم، ويُرد إليه عيناً حيث أمكن.
2. إذا تعذر الرد عيناً لقيام منشآت أو لمشروع قائم بحسن نية، يُعوّض صاحب الحق تعويضاً كاملاً عادلاً، نقداً أو بأرض بديلة مكافئة باختياره.
3. المخصص له حسن النية لا يتحمل خطأ الدولة، ويُعوّض عما أنفقّه أو تُمنح له أرض بديلة، ما لم يثبت علمه بالحق أو تواطؤه.
4. تتحمل الخزينة العامة كلفة التسوية، ويرجع على من تسبب في الخطأ من الموظفين أو الجهات بالمساءلة والتعويض.
5. ولا يجوز بأي حال تحميل صاحب الحق نتيجة خطأ الدولة في التسجيل أو الفرز.

الفصل الثاني عشر: الإيرادات

المادة (47): مشروعات الإنعاش العاجل. هي حصراً: إسكان العائدين والنازحين؛ والمستشفيات والمراكز الصحية؛ والمدارس؛ ومحطات المياه؛ ومشروعات الطاقة؛ والطرق والجسور؛ والموانئ والمطارات؛ والمناطق الصناعية ذات الأولوية المعلنة؛ ومخازن الغذاء والدواء.

المادة (48): تعريف الإيرادات. الإيراد الرأسمالي حصيلة بيع الأصول، وما يُصَفّ من الدفعات المقدمة تصفيةً لجزء من قيمة الأصل، وحصيلة حقوق التطوير. والإيراد الجاري بدل الانتفاع والإيجار السنوي والرسوم الدورية. وتُحدّد قواعد التصنيف وفق قانون المالية العامة والمعايير المحاسبية للقطاع العام، ويُنشر دليل التصنيف، منعاً لاستخدام النقدنة في إخفاء الإنفاق الجاري.

المادة (49): قاعدة الإيراد. تُوجّه حصيلة التصرف في الأصول، بعد خصم كلفة المعاملة والالتزامات، إلى تكوين أصول رأسمالية جديدة أو تمويل استثمارات عامة منتجة. ولا تُستخدم لتمويل الإنفاق الجاري إلا في حالة كارثة أو إعمار طارئ، بقرار من السلطة التشريعية، وفي حدود النسبة التي يقررها قانون المالية العامة، على ألا تتجاوز عشرين في المئة من حصيلة السنة، ولا يُتجاوز هذا الحد إلا بقانون خاص يصدر بأغلبية ثلثي السلطة التشريعية ولسنة واحدة.

المادة (50): نصيب الأقاليم والمحليات. يحدده قانون الموازنة سنوياً بمعادلة منشورة من ثلاثة عناصر: نصيب أساسي لوقوع الأرض في النطاق؛ ومقابل المساهمة في القيمة؛ ومكوّن موازنة قوي لتعويض الأقاليم الأقل موارد، يُراعى في حسابه العبء السكاني والاجتماعي والبيئي، بحيث لا تزيد المعادلة الفجوة بين الأقاليم.

المادة (51): الصندوق السيادي للأجيال.

1. تؤوّل نسبة من الإيراد الرأسمالي، يحددها قانون الموازنة، إلى الصندوق السيادي للأجيال وفق القانون المنظم له.
2. ولا يجوز: إدراج أموال الصندوق في الموازنة العامة؛ ولا استخدامها في تمويل نفقات جارية؛ ولا تقديمها ضماناً للدين العام إلا بقانون خاص؛ ولا السحب منها إلا وفق القواعد المقررة في قانونه وبقرار من السلطة التشريعية.
3. وإلى حين صدور ذلك القانون، تُودع النسبة في حساب مستقل لدى بنك السودان المركزي، لا يُصرف منه إلا بقانون، وتُنشر أرصده ربع سنوياً.

الفصل الثالث عشر: المؤسسات

المادة (52): الهيئة العامة لإدارة الأصول العقارية. هيئة عامة خاضعة للقانون العام وللرقابة المالية والبرلمانية، لا شركة تجارية، يرأسها مجلس إدارة مهني تعتمد السلطة التشريعية، ويُعيّن مديرها التنفيذي بمسابقة معلنة. وتتولى: إدارة المحفظة والسجل الرقمي؛ والطرح والتعاقد؛ والتحصيل؛ ومتابعة الالتزام بالعقود.

المادة (53): توزيع الأدوار. المفوضية تضع المعايير وتصنّف وتشرف وتراقب، ولا تباع ولا تقيّم. ومجلس التقييم يقيّم ولا يخصص. والهيئة تخصص ولا تقيّم ولا تراقب نفسها.

المادة (54): تبسيط الإجراءات. تصدر المفوضية دليلاً موحداً منشوراً للإجراءات يحدد لكل معاملة: الجهة المختصة، والمستندات، والمدة القصوى، ونقطة واحدة للتقديم. ولا يجوز أن يترتب على تعدد الجهات تعطيل المعاملة، ويُعد انقضاء المدة دون رد مخالفة تُبلّغ إلى مجلس الوزراء.

المادة (55): الفصل الوظيفي. من يقيّم لا يخصص، ومن يخصص لا يراقب. ولا يجوز الجمع بين العضويات إذا نشأ عنه تضارب مصالح، وتحدد اللائحة حالات عدم الجمع وجوباً.

المادة (56): الرقابة. تخضع الجهات لديوان المراجعة العام وللمكتب المركزي لمكافحة الفساد، وتقدم تقارير سنوية علنية إلى السلطة التشريعية، وتنشر الهيئة تقريراً ربع سنوي بالعقود والإيرادات والالتزامات.

الفصل الرابع عشر: الطعون والجرائم

المادة (57): مسارات الفصل.

موضوع النزاع	الجهة	ميعاد الطعن
التقييم المنشور	مجلس التقييم ثم القضاء الإداري	30 يوماً
إعادة تصنيف قطعة	المفوضية ثم القضاء الإداري	30 يوماً
نتيجة اختبار المصلحة العامة	المفوضية ثم القضاء الإداري	30 يوماً
قرار التخصيص أو استبعاد متنافس	المفوضية ثم القضاء الإداري	15 يوماً
استرداد حق الانتفاع أو إنهاء شراكة	الدائرة العقارية الابتدائية	30 يوماً
تسوية الحقوق المكتشفة بعد التخصيص	هيئة التسوية ثم الدائرة العقارية بالاستئناف	30 يوماً
الرسوم والضرائب العقارية	وفق قانون المالية العامة	وفق القانون

المادة (58): الجرائم. التخصيص بالمخالفة؛ والتلاعب بالتقييم؛ وإخفاء المستفيد الحقيقي؛ وتجزئة المعاملة للتحايل على العتبات؛ وإعادة التصنيف بقصد التحايل؛ وتخفيض حصة الدولة في شراكة بالمخالفة؛ والتصرف في أرض خارج الوعاء؛ وعرقلة عمل الجهات المنشأة بهذا القانون.

المادة (59): الجزاءات. فضلاً عن العقوبات الجنائية: بطلان التصرف؛ ورد الأرض؛ ومصادرة المنشآت المقامة بسوء نية؛ والحرمان من التعامل على الأراضي العامة مدة يحددها الحكم؛ ونشر الحكم.

الفصل الخامس عشر: أحكام انتقالية وختامية

المادة (60): حدود النقدنة في الانتقال. لا تُجرى عمليات نقدنة واسعة قبل انتخاب سلطة تملك تفويضاً شعبياً بالتصرف في الأصول الوطنية. ويُستثنى ما يلزم لمشروعات الإنعاش العاجل، بقرار من مجلس الوزراء تجيزه الجمعية التأسيسية الانتقالية.

المادة (61): وقف التخصيصات الكبرى. يُحظر خلال الفترة الانتقالية تخصيص أي أرض تتجاوز مئة هكتار، أو تتجاوز عتبة القيمة المقررة، أو تثبت لها أهمية استراتيجية، إلا بقرار من مجلس الوزراء تجيزه الجمعية بعد نشر المشروع وشروطه.

المادة (62): مراجعة التخصيصات السابقة بمنهج المخاطر.

1. تُراجع التخصيصات التي تمت خلال العشرين سنة السابقة وفق نظام لتقييم المخاطر لا بالمراجعة الشاملة.
 2. مؤشرات الأولوية: التخصيص دون مقابل أو بأقل بكثير من القيمة وقت التخصيص؛ أو لمسؤول أو قريب له أو لشركة مرتبطة به؛ أو لمساحة ضخمة؛ أو مع تغيير استعمال غير مبرر؛ أو بمخالفة إجراءات؛ أو على أرض استراتيجية؛ أو محل نزاع؛ أو في مناطق النزوح.
 3. معيار الحكم هو قانونية القرار ونزاهته وقت صدوره، لا ارتفاع قيمة الأرض بعده. وتُصنّف الحالات إلى: تخصيص فاسد يُلغى وتُلاحق أطرافه؛ وتخصيص غير سليم إدارياً يُصحح أو تُستكمل شروطه؛ وتخصيص سليم لا يُمس.
 4. تُراجع الملفات عالية المخاطر أولاً، بإجراءات فردية تكفل حق الدفاع والطعن.
- المادة (63): المصفوفة الانتقالية.

الشهر	المخرج
3	اللوائح التنفيذية الأولى؛ وتكوين مجلس التقييم
6	تكوين الهيئة العامة؛ واستلام قوائم الفئات من المفوضية؛ وإطلاق السجل الرقمي
12	لوائح الشراكة وحقوق التطوير؛ ودليل الإجراءات الموحد
18	أول جداول قيم منشورة
24	أول تقرير عن مراجعة المخاطر
30	نشر أول ميزانية للأصول العقارية العامة

المادة (64): العلاقة بقانون الحقوق. في حالة التعارض، تُغلب أحكام قانون الحقوق، لأن حماية الحق مقدّمة على إدارة الأصل.

المادة (65): التنسيق مع القوانين الأخرى. يُعمل بهذا القانون مع قانون القوات المسلحة في ما يتعلق بأراضي الجهات العسكرية والأمنية، ومع قانون المالية العامة في الرسوم والإيرادات، ومع قوانين التخطيط العمراني والبيئة والاستثمار، وتُحسم أي إشكالية في التطبيق وفق الدستور.

المادة (66): اللوائح. تصدر خلال تسعين يوماً عشر لوائح متخصصة تُنشر وتُراجع دورياً، وهي لوائح: التقييم؛ والمزادات والمنافسة؛ وحق الانتفاع؛ والشراكة بالأرض؛ وحقوق التطوير والكثافة؛ والسجل الرقمي؛ والمستفيد الحقيقي؛ والمراجعة القائمة على المخاطر؛ واسترداد القيمة؛ والأراضي العسكرية والأمنية.

المادة (67): قاعدة التفسير. يُفسّر هذا القانون بما يحقق قاعدته الأساسية: لا نقدنة قبل معرفة ما نملك، ولا تخصيص بلا تقييم ومنافسة، ولا تصرف في أصل عام لتمويل إنفاق جارٍ، ولا بيع حيث يكفي التأجير، ولا يتحمل صاحب الحق خطأ الدولة.