i INVEST
موقع توعية المستثمر المصرى

الهيئة العامة للرقابة المالية
Egyptian Financial Supervisory Authority (EFSA)

دليل المستثمر
للتعريف بدور الهيئة العامة للرقابة المالية
فى مجال الرقابة على نشاط التمويل العقارى

إصدار يوليو ٢٠١٠

سلسلة توعية المستثمر المصرى فى مجال التمويل العقارى

iINVEST
www.iinvest.org.eg

دليل المستثمر
للتعريف بدور الهيئة العامة للرقابة المالية
فى مجال الرقابة على نشاط التمويل العقارى

قائمة المحتويات

الموضوع	الصفحة
تمهيد	٥
مهام الهيئة	٦
دور الهيئة الرقابى على شركات التمويل العقارى	٧
أولاً:- اصدار التراخيص والموافقات	٧
ثانياً:- وضع المعاييرالمالية للشركات	٩
ثالثاً:- الرقابة والتفتيش على الشركات	٩
العقوبات الإدارية للشركات	
مكافحة غسل الأموال	
رابعاً:- حماية المستثمرين والمتعاملين بسوق التمويل العقارى	١٢

تمهيد :

يعتبر النشاط العقارى محرك هام للنمو الاقتصادي نظرا لكونه قاطرة للعديد من الصناعات والأنشطة بشكل مباشر أو غير مباشر تصل إلى نحو ١٠٠ صناعة ونظام التمويل العقارى من الأنظمة المستقرة والمعمول بها فى مختلف أنحاء العالم ،لذا كان من الضرورى صدور قانون التمويل العقارى الصادر بالقرار رقم ١٤٨ لسنة٢٠٠١ ليقوم بدور حيوى فى تفعيل نشاط التمويل العقارى من خلال انشاء هيئة رقابية "الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى" وفى ظل صدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ انشئت "الهيئة العامة للرقابة المالية" لتحل محل كافة هيئات الرقابة على الأسواق المالية غير المصرفية ومنها الهيئة العامة للتمويل العقارى.

وتقوم الهيئة العامة للرقابة المالية ـ فيما يتعلق بنشاط التمويل العقارى ـ بالإشراف على شئون التمويل العقارى ووضع الضوابط التي تكفل كفاءة السوق ومتابعة نشاطه ورقابته والعمل على تنميته واتخاذ الإجراءات والتدابير التى تحافظ على السوق و علي حقوق كافة المتعاملين فيه.

وتتمثل أهم مهام الهيئة فى:

- رسم السياسات العامة التى تتطلب توجيه نشاط التمويل العقارى وتطبيقها فى ضوء أحكام قانون التمويل العقارى.
- الترخيص لشركات التمويل العقارى بمزاولة نشاطها ومتابعة أعمالها ورقابتها.
- البت في طلبات اندماج شركات التمويل العقارى أو توقف نشاطها أو تصفية أصولها كلها أو الجزء الأكبر منها.
- إعداد وإمساك جداول وسجلات تقيد بها أسماء خبراء التقييم العقارى ووسطاء ووكلاء التمويل العقارى والإشراف على نشاطهم وكذلك قيد مراقبى الحسابات .

وتحرص الهيئة على تطبيق منظور يتلائم والمستجدات المحلية والعالمية وبما يساعد على أن تلعب دورا مؤثرا فى تنمية سوق التمويل العقارى وإيجاد سوق فعال يتسم بالكفاءة والتنظيم بتطبيق قواعد سليمة ومعايير رقابية قوية تضمن الحفاظ على حقوق كافة الأطراف المشاركين فى سوق التمويل العقارى والحد من مخاطر السوق والحفاظ على نزاهته وتطبيق مبادئ العدالة والشفافية.

تقوم الهيئة ـ فى مجال نشاط التمويل العقارى ـ بتحقيق دورها الرقابى على الشركات العاملة فى مجال التمويل العقارى وذلك عن طريق إصدار التراخيص والموافقات الخاصة بهذه الشركات هذا بالإضافة إلى تحديد لكل من القوائم المالية وفرض العقوبات الإدارية للشركات المخالفة وكذلك التفتيش على تلك الشركات وذلك لحماية حقوق المستثمرين فى سوق التمويل العقارى.

دور الهيئة الرقابى على شركات التمويل العقارى

أولاً :- اصدار التراخيص والموافقات

تقوم الهيئة كجهة رقابية بمنح التراخيص والموافقات لممارسة نشاط التمويل العقاري وإلزام كافة الشركات العاملة في نشاط التمويل العقاري بتطبيق أحكام القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة الصادرة في هذا الشأن، على أن تتخذ الشركة التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل شركة مساهمة مصرية وألا يقل رأسمالها المصدر عن حد أدنى مقرر يسمح لها بممارسة.

وهناك العديد من القرارات التى وضعها مجلس إدارة الهيئة استكمالاً لتحقيق الدور الرقابى والتنظيمى لها وتتمثل تلك القرارات فى :-

- إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بكل تعديل يراد إجراؤه فى عقد تأسيس شركة المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى وفى نظامها الاساسى ، كما يجب الإخطار بكل تعديل فى البيانات التى قدمت عند طلب التسجيل .
- تحديد الحد الأدنى لمهام مراقبى الحسابات القائمين بمراجعة ميزانيات اعتماد نتائج أعمال شركات التمويل العقارى.
- عدم جواز قيام شركات التمويل العقارى بتكليف مراقبين حسابات (اثنين) تابعين لمكتب واحد فى مراجعة حساباتها بالإضافة إلى عدم قيام مراقب الحسابات الواحد بمراجعة حسابات لأكثر من شركتين فى وقت واحد.
- مخاطبة الجهات الرقابية للاطلاع على سلامة موقف الإدارة العليا والمساهمين الرئيسيين لشركات التمويل العقارى.

- إجراء مقابلات شخصية فى الهيئة مع رئيس مجلس الإدارة ، العضو المنتدب ، المدير التنفيذى ، مدير عام الائتمان لشركات التمويل العقارى.
- إلتزام شركات التمويل العقارى المقيدة بسجلات الهيئة بإبلاغ الهيئة بأى تغييرات فى قيادات الشركة المذكورة والتى قامت على أساسها الهيئة بمنح الترخيص لها، وفى حالة المخالفة تقوم الهيئة بإتخاذ الإجراءات اللازمة ضد الشركة والتى ممكن أن تنتهى بوقف نشاط الشركة.

ثانياً:- وضع المعاييرالمالية للشركات

تحدد اللائحة التنفيذية المعاييرالمالية التى يتعين على الشركات الالتزام بها وتتضمن الأتى:

١.الأسلوب الذى يتبع فى تقييم أصول الشركات.

١. تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة التمويل.

٢. تحديد الحد الأدنى للأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة.

٣. القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء.

ثالثاً:- الرقابة والتفتيش على الشركات

يعد التفتيش على الشركات العاملة بالتمويل العقارى أحد أهم وظائف ومهام الهيئة وفقا للقانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية حيث يساعد الهيئة على التأكد من مدى التزام اطراف منظومة التمويل العقارى بإتباع كافة التشريعات والقواعد المنظمة والحاكمة للتمويل العقارى، وفى هذا الإطار تقوم الهيئة بدور هام في تنظيم سوق التمويل العقارى و توفير الحماية اللازمة للمستثمرين عن طريق الرقابة المستمرة على جميع الاطراف العاملة في مجال التمويل العقارى لذلك تقوم الهيئة ببعض الإجراءات الرقابية التي من شأنها حماية جميع الأطراف لذلك فإنها تقوم بمراقبة ومتابعة أداء الشركات سواءً من خلال الرقابة المكتبية عن طريق فحص البيانات وتحليلها، أو من خلال الرقابة الميدانية بقيام المختصين بالهيئة بفحص ملفات العملاء بمقار الشركات وإعداد تقارير عن نتيجة ذلك الفحص.

التزمت الهيئة منذ البداية على توجيه التوعية المستمرة لكافة الشركات من خلال عقد الندوات مع المسئولين بهدف الحد من مخالفات تلك الشركات وبالتالى تقليل المخاطر التى تتعرض لها مما ينعكس على السوق ككل، وقد قامت الهيئة فى بداية عملها بالتفتيش والفحص الدورى لملفات شركات التمويل العقارى لإجراء فحص شامل على عمليات التمويل والدعم الممنوح دون توقيع أى جزاءات تدعيما لسياسة التوعية المستمرة التى تتبعها الهيئة.

- مكافحة غسل الأموال

قامت الهيئة بإنشاء وحدة لمكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب التى من شأنها متابعة الضوابط الرقابية التى يتعين على الجهات التى تمارس نشاط التمويل العقارى الالتزام بها لمكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب والمشاركة فى إعداد الضوابط الداخلية لهذه الجهات، والتفتيش الدورى عليها للتأكد من التزامها بتنفيذ تلك الضوابط وقد تم إصدار ضوابط رقابية جديدة للجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري في شأن هذه المكافحة ، روعي فيها الأخذ في الاعتبار المستجدات العالمية وترسيخ ما هو قائم بالفعل في الممارسة العملية في مجال التمويل العقارى وإجراءات المكافحة ، مع تحسين وتفعيل تلك الجهود بما يتواءم مع المتغيرات العالمية في هذا المجال ، وبحيث يتم الالتزام بهذه الضوابط بكل دقة من قبل الجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري في مصر.

ومن اهم هذه الضوابط الالتزام بقواعد التعرف على الهوية والأوضاع القانونية للعملاء التي تصدر عن وحدة مكافحة غسل الأموال – إعمالاً لحكم البند (١٣) من المادة (٣) من اللائحة التنفيذية لقانون مكافحة غسل الأموال الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٩٥١) لسنة ٢٠٠٣م – وذلك لدى قيام كل جهة بوضع قواعدها الداخلية للتعرف

على الهوية والأوضاع القانونية للعملاء من الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص الاعتبارية وكذلك المستفيدين الحقيقيين ، وقد تم وضع معايير تحديد المدير المسئول عن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب – وصلاحياته ومهامه التى يلزم أن تتفق مع المعايير الدولية، كما تم تحديد إجراءات الإخطار عن العمليات التى يشتبه فى أنها تتضمن عمليات غسل أموال أو تمويل الإرهاب.

- **العقوبات الإدارية للشركات**

منح قانون التمويل العقارى ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ الحق للهيئة فى طلب اجراء التحقيق أو رفع الدعاوى الجنائية على الشركات التى تخالف أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية وذلك وفقاً للمواد الآتية:-

(مادة٤٥) مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها فى أى قانون آخر، يعاقب على الأفعال المبينة فى المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها.

(مادة٤٦) يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مائتى ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون دون أن يكون مرخصاً له فى ذلك.

(مادة٤٧) يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف فى مزاولة نشاط التمويل العقارى المعايير والقواعد المشار إليها فى المادتين (٤) و (٣٢) من هذا القانون والتى تحددها اللائحة التنفيذية.

(مادة٤٨) يعاقب من يخالف أياً من أحكام الفقرة الأولى من المادة (٣٤) بغرامة لا تقل عن مائتى ألف جنيه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيه.

(مادة٤٩) يجوز، فضلاً عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها فى المواد السابقة

الحكم على من قضى عليه بإحدى هذه العقوبات، بالحرمان من مزاولة المهنة أو بحظر مزاولة النشاط الذى وقعت الجريمة بمناسبته، وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات، ويكون الحكم بذلك وجوبياً فى حالة العود.

(مادة٥٠) لا يجوز تحريك الدعوى الجنائية باتخاذ أى إجراء فيها أو رفعها بالنسبة إلى الجرائم التى ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو اتخاذ أى من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص.

وللوزير المختص قبل صدور حكم بات فى الدعوى أن يقبل الصلح مع المخالف مقابل أداء الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها فى المواد السابقة، ويترتب على الصلح انقضاء الدعوى الجنائية.

رئيس هيئة الرقابة المالية فى هذا فضلا عن حق طلب اجراء أية تحقيقات أو رفع الدعاوى ضد من يخالف أحكام القانون التى اسندها قانون إنشاء الهيئة العامة للرقابة المالية.

رابعاً:- حماية المستثمرين والمتعاملين بسوق التمويل العقارى

فى إطار سعى الهيئة نحو تدعيم مهامها الرقابية وتنمية سوق التمويل العقارى والاسواق الأخرى غير المصرفية فقد أنشأت الهيئة ادارة خاصة بشئون حماية المستمرين فى الوقت الذى قامت فيه بإعادة تشكيل مكتب تلقى شكاوى المتعاملين بالتمويل العقارى، ويختص المكتب بدراسة كافة الشكاوى الواردة للهيئة والتعرف على آراء أطراف الشكاوى والعمل على إزالتها، وفى سبيل تحقيق ذلك تطلب الهيئة من أطراف الشكاوى تدعيم موقفهم من خلال استيفاء بعض الأوراق والمستندات التى تثبت صحة الشكاوى الواردة، كما تم استحداث نظم معلومات للشكاوى من خلال حفظ تلك الشكاوى الكترونياً لسهولة استرجاعها بالإضافة إلى إعداد نماذج للشكاوى.

i INVEST

www.iinvest.org.eg

عزيزى المستثمر: أعدت الهيئة العامة للرقابة المالية خصيصا لك موقعاً إلكترونيا يهدف إلى تقديم خدمات متنوعة للتوعية والرد على استفساراتك فى الأمور التى قد تواجهها كمستثمر أو متعامل فى الأسواق المالية غير المصرفية فى مصر وعلى الأخص فى سوق الأوراق المالية وسوق التمويل العقارى وسوق التأمين، وتعتبر الهيئة هذا الموقع أحد أهم قنوات ووسائل التواصل مع المستثمرين. ويتناول هذا الموقع العديد من المعلومات حول ادوات ووسائل الاستثمار فى البورصة المصرية والتعامل فى سوقى التمويل العقارى والتأمين، ويتضمن كذلك قسماً خاصاً ببيانات واحصائيات التداول بالبورصة وبيانات الشركات المقيدة بها.

وتؤكد الهيئة أن ما ينشر على صفحات الموقع الإلكترونى وما يصدر عنها من كتيبات ونشرات مطبوعة فى مجال توعية وتعليم المستثمر لايهدف مطلقاً إلى تحديد أفضل سبل الاستثمار التى يمكن أن تتخذ قراراً بشأنها ولكنه يقدم خدمات توعية تساعدك على الاستثمار بحكمة وتعريفك بحقوقك والتزاماتك فى مجال البورصة والتمويل العقارى والتأمين.

ويأتى الموقع الإلكترونى وسلسلة الكتيبات هذه كأحد أهم سبل وقنوات التواصل التى تنتهجها الهيئة لنشر الوعى الإستثمارى والثقافة المالية بصفة عامة والتى تعد من بين أهدافها وأولوياتها.

الهيئة العامة للرقابة المالية

Egyptian Financial Supervisory Authority (EFSA)