



قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية

رقم (١٠٩) لسنة ٢٠١٥ بتاريخ ٢٠١٥/٩/٣٠

بشأن ضوابط القيد والتجديد والشطب في جداول الوكلاء العقاريين والوسطاء العقاريين

والقواعد والمعايير المنظمة لمزاولة أعمالهم وفقاً لآخر تعديل بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٥

مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية

بعد الاطلاع قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية؛ وعلى القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ للتمويل العقاري والمعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤؛ وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٩ بشأن تنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية؛ وعلى قرارات مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري ورقم (١) ورقم (٢) لسنة ٢٠١٥ بتعديل اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري؛ وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٩٢) لسنة ٢٠٠٩ بإصدار النظام الأساسي للهيئة العامة للرقابة المالية؛ وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٣) المنعقدة بتاريخ ٢٠١٥/٩/٣٠.

قرر

(المادة الأولى)

الوكلاء ووسطاء التمويل العقاري

الوكيل العقاري: هو كل شخص طبيعي يقوم بمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في حالة توقف المستثمر في مجال التمويل العقاري عن السداد، بناء على تكليف من قاضي التنفيذ.

الوسيط العقاري (في مجال التمويل العقاري): هو كل شخص طبيعي أو اعتباري يقوم بمهام الوساطة بين الممول والمستثمر في التمويل العقاري من خلال تقديم المشورة الفنية للمستثمر وتعريفه بمخاطر التمويل وإعداد وتجهيز الملف لتقديمه للممول وذلك بمقابل مادي يتحمله الممول.

ولا يجوز ممارسة نشاط الوكيل أو الوسيط العقاري إلا بعد القيد بالسجل الذي تعده الهيئة لهذا الغرض وذلك وفقاً للشروط المبينة بهذا القرار.

وعلى أن يلتزم الوكلاء والوسطاء العقاريين بالقواعد والمعايير المنظمة لمزاولة نشاطهم الواردة بهذا القرار.

تم تعديل القرار بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٢ لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/١/١٨، وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١٧ لسنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٥.



الوكلاء العقاريين

(المادة الثانية)

شروط القيد في سجل الوكلاء العقاريين

يشترط للقيد في سجل الوكلاء العقاريين بالهيئة توافر الشروط التالية:

١. الحصول على مؤهل ليسانس حقوق أو ما يعادلها.
٢. أن يكون عضو بنقابة المحامين بدرجة الاستئناف لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، وأنه لم تصدر ضده أحكام تأديبية.
٣. اجتياز برنامج تدريبي لدى الهيئة أو إحدى الجهات المعتمدة من قبلها.
٤. ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية، أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره، ما لم يكون قد رد إليه اعتباره.^٢
٥. ألا يكون قد سبق فصله من عمله أو من وظيفة عامة أو شطبه من نقابة المحامين بقرار تأديبي نهائي ما لم يكن قد أعيد قيده أو رد إليه اعتباره.
٦. سداد مقابل خدمات القيد المقررة.
٧. أن يتقدم بطلب على النموذج المعد لذلك وفقاً لما هو موضح بالمادة الثالثة من هذا القرار.

وعلى الوكلاء العقاريين المقيدون بسجلات الهيئة ممن لا يستوفون الشرطين الواردين بالبندين ١ و ٢ أعلاه وقت صدور هذا القرار اجتياز دورة في الإجراءات القانونية من إحدى الجهات المعتمدة لدى الهيئة.

(المادة الثالثة)

طلب القيد في سجل الوكلاء العقاريين

على طالب القيد في سجل الوكلاء العقاريين أن يتقدم بطلب على النموذج الذي تعده الهيئة لهذا الغرض مرفقاً به ما يلي:

١. شهادة المؤهل الدراسي.
٢. شهادة بحضور البرنامج التدريبي لدى الهيئة أو إحدى الجهات المعتمدة لديها.
٣. اجتياز دورة تدريبية في الإجراءات القانونية من إحدى الجهات المعتمدة لدى الهيئة.
٤. شهادة قيد بنقابة المحامين وأنه لم تصدر ضده أحكام تأديبية.
٥. صحيفة حديثة للحالة الجنائية.
٦. شهادة بعدم صدور أحكام بالإفلاس أو الإعسار.

تم تعديل البند الرابع من المادة الثانية بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٢ لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/١/١٨.



رئيس الهيئة

٧. صورة بطاقة الرقم القومي.
٨. صورة البطاقة الضريبية.
٩. إقرار بالالتزام بالعمل وفقاً لقانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية وكافة القرارات الأخرى ذات الصلة الصادرة عن الهيئة.
١٠. إيصال سداد مقابل خدمات القيد.

(المادة الرابعة)

طلبات قيد غير المصريين في سجل الوكلاء العقاريين

على غير المصريين طالبي القيد في سجل الوكلاء العقاريين مراعاة إرفاق ما يلي بالنموذج المشار إليه في المادة الثالثة:

١. ما يفيد الترخيص بمزاولة المهنة في الخارج على أن تكون معتمدة من الجهة المختصة ببلده ومصدقاً عليها من وزارة الخارجية.
٢. شهادة المؤهل الدراسي على أن تكون معتمدة من الجهة المختصة ببلده ومصدقاً عليها من وزارة الخارجية.
٣. حضور البرنامج التدريبي لدى الهيئة أو إحدى الجهات المعتمدة لديها واجتياز الاختبار المعد بمعرفة الهيئة.
٤. صورة جواز السفر (ساري).
٥. تصريح بالإقامة والعمل.
٦. البطاقة الضريبية.
٧. ما يناظر صحيفة حديثة للحالة الجنائية على أن تكون معتمدة من الجهة المختصة ببلده ومصدقاً عليها من وزارة الخارجية.

(المادة الخامسة)

القيد في سجل الوكلاء العقاريين

تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده في جداول الوكلاء العقاريين ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات بشرط عدم إخلاله بأحكام القانون أو بشروط القيد واستمرار القيد المقررة.



(المادة السادسة)

تجديد القيد في سجل الوكلاء العقاريين

يكون لمن مضت ثلاثة سنوات على قيده أو على تاريخ آخر تجديد لقيده التقدم للهيئة على النموذج المعد لذلك لتجديد قيده في سجل الوكلاء العقاريين. ويشترط لتجديد القيد ما يلي:

١. اجتياز البرنامج التدريبي التحديثي الذي تعتمده الهيئة (وذلك قبل أول تجديد فقط).
٢. عدم توقيع تدابير عليه من قبل الهيئة خلال فترة القيد، ما لم تكن قد زالت أسباب العقوبة أو مدتها.
٣. أن يرفق بطلب التجديد المستندات المشار إليها بالبند ٤ إلى ٩ بالمادة الثالثة من هذا القرار.
٤. على غير المصريين تقديم ما يفيد سريان تصريح الإقامة والعمل.
٥. تقديم إيصال سداد مقابل خدمات تجديد القيد.
٦. اجتياز المقابلة الشخصية أو الاختبار الذي تحدده الهيئة لهذا الغرض.^٣

(المادة السابعة)

قواعد ومعايير موازنة نشاط الوكيل العقاري

على كل وكيل عقاري الالتزام بالقواعد والمعايير التالية في ممارسته للنشاط:

١. أن يؤدي الأعمال التي يكلف بها بأمانة وأن يبذل عناية الرجل الحريص والمتخصص عند القيام بها.
٢. الحرص على عدم وجود تعارض بين عمله كوكيل عقاري وعمله كوكيل دائنين أو مصرفي قضائي أو كحارس قضائي.
٣. أن يقيد في سجلاته جميع عمليات التنفيذ التي قام بها وان يحفظ الوثائق المتعلقة بها وان يعطى من كل ذلك صوراً طبق الاصل عند طلبها من قبل الهيئة أو المحكمة المختصة.
٤. العمل وفقاً لقانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية وكافة القرارات ذات الصلة الصادرة عن الهيئة.

(المادة الثامنة)

شروط استمرار القيد بسجل الوكلاء العقاريين

يشترط لاستمرار القيد بسجل الوكلاء العقاريين استمرار توافر الشروط الواردة بالبند (٢) و (٤) و (٥) من المادة الثانية من هذا القرار وعدم مخالفة الالتزامات الواردة بالمادة السابعة.

^٣ تم إضافة البند ٦ للمادة السادسة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١٧ لسنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٢٥/٥/٢٠٢٣.



الوسطاء العقاريين – الأشخاص الطبيعيين

(المادة التاسعة)

شروط القيد في سجل الوسطاء العقاريين – للأشخاص الطبيعيين

يشترط للقيد للأشخاص الطبيعيين في سجل الوسطاء العقاريين بالهيئة توافر الشروط التالية:

١. الحصول على مؤهل دراسي عالي مناسب.
٢. توافر خبرة لا تقل عن ٣ سنوات في مجال التمويل أو الائتمان أو أحد المجالات ذات العلاقة المعتمدة من الهيئة.
٣. اجتياز برنامج تدريبي لدى الهيئة أو إحدى الجهات المعتمدة لديها.
٤. ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية، أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره، ما لم يكون قد رد إليه اعتباره.^٤
٥. سداد مقابل خدمات القيد المقررة.
٦. أن يتقدم بطلب على النموذج المعد لذلك وفقاً لما هو موضح بالمادة التاسعة من هذا القرار.

(المادة العاشرة)

طلب القيد في سجل الوسطاء العقاريين - للأشخاص الطبيعيين

على طالب القيد من الأشخاص الطبيعيين في سجل الوسطاء العقاريين أن يتقدم بطلب على النموذج الذي تعده الهيئة لهذا الغرض مرفقاً به ما يلي:

١. شهادة المؤهل الدراسي.
٢. شهادة باجتياز البرنامج التدريبي المعد بمعرفة الهيئة أو إحدى الجهات المعتمدة لديها.
٣. شهادات خبرة.
٤. صحيفة حديثة للحالة الجنائية.
٥. شهادة بعدم صدور أحكام بالإفلاس أو الإعسار.
٦. صورة بطاقة الرقم القومي.
٧. صورة البطاقة الضريبية.
٨. إقرار بالالتزام بالعمل وفقاً لقانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية وكافة القرارات الأخرى ذات الصلة الصادرة عن الهيئة.

^٤ تم تعديل البند الرابع من المادة التاسعة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٢ لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٨.



٩. إيصال سداد مقابل خدمة القيد.

ويراعى تقديم غير المصريين للمستندات الواردة بالبند ٢ إلى ٦ بالمادة الرابعة من هذا القرار.

(المادة الحادية عشرة)

القيد في سجل الوسطاء العقاريين - للأشخاص الطبيعيين

تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده في جداول الوسطاء العقاريين ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات بشرط عدم إخلاله بأحكام القانون أو بشروط القيد واستمرار القيد المقررة.

(المادة الثانية عشرة)

تجديد القيد في سجل الوسطاء العقاريين - للأشخاص الطبيعيين

يكون لمن مضت ثلاثة سنوات على قيده أو على تاريخ آخر تجديد لقيده التقدم للهيئة على النموذج المعد لذلك لتجديد قيده في سجل وسطاء التمويل العقاري. ويشترط لتجديد القيد ما يلي:

١. اجتياز البرنامج التدريبي التحديثي الذي تعتمده الهيئة (وذلك عند أول تجديد فقط).
٢. عدم توقيع تدابير عليه من قبل الهيئة خلال فترة القيد، ما لم تكن قد زالت أسباب العقوبة أو مدتها.
٣. أن يرفق بطلب التجديد المستندات المشار إليها بالبند ٤ إلى ٩ بالمادة العاشرة من هذا القرار.
٤. على غير المصريين تقديم ما يفيد سريان تصريح الإقامة والعمل.
٥. تقديم إيصال سداد مقابل خدمات تجديد القيد.
٦. اجتياز المقابلة الشخصية أو الاختبار الذي تحدده الهيئة لهذا الغرض^٥.

الوسطاء العقاريين – الأشخاص الاعتبارية

(المادة الثالثة عشرة)

شروط القيد في سجل الوسطاء العقاريين – للأشخاص الاعتبارية

يشترط للقيد للأشخاص الاعتبارية في سجل الوسطاء العقاريين بالهيئة توافر الشروط التالية:

١. أن تتخذ شكل شركة مساهمة مصرية وعلى أن يقتصر غرضها على مزاوله نشاط الوساطة في مجال التمويل العقاري والتطوير العقاري والوساطة العقارية. ويجوز للهيئة

^٥ تم إضافة البند ٦ للمادة الثانية عشر بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١٧ لسنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٥.



رئيس الهيئة

- الموافقة على أن يكون للشركة أغراض أخرى لا تتعارض مع نشاط الوساطة في مجال التمويل العقاري.
٢. أن يكون العضو المنتدب أو المسئول عن الإدارة الفعلية مقيد كوسيط تمويل عقاري بسجلات الهيئة.
٣. ألا يكون قد صدر ضد الشركة أحكام بالإفلاس.
٤. سداد مقابل خدمات القيد المقررة.
٥. أن يتقدم الممثل القانوني بطلب على النموذج المعد لذلك وفقاً لما هو موضح بالمادة الرابعة عشرة من هذا القرار.

(المادة الرابعة عشرة)

طلب القيد في سجل الوسطاء العقاريين - للأشخاص الاعتبارية

- على الممثل القانوني للشخص الاعتباري طالب القيد في سجل الوسطاء العقاريين أن يتقدم بطلب على النموذج الذي تعده الهيئة لهذا الغرض مرفقاً به ما يلي:
١. عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي.
 ٢. مستخرج رسمي حديث من السجل التجاري للشركة.
 ٣. على الشركات التي مر على تأسيسها أكثر من سنة مالية، تقديم تقرير مراقب الحسابات والقوائم المالية عن آخر سنة.
 ٤. تقديم ما يفيد أن العضو المنتدب أو المسئول عن الإدارة الفعلية مقيد بسجلات بالهيئة في جدول الوسطاء العقاريين.
 ٥. السيرة الذاتية لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير المسئول إن وجد.
 ٦. شهادة بعدم صدور أحكام إفلاس ضد الشركة.
 ٧. إقرار الممثل القانوني للشركة بالالتزام بأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية، والقرارات الصادرة من الهيئة، وعدم إضافة أي أنشطة أخرى دون الحصول على موافقة الهيئة.
 ٨. إقرار الممثل القانوني للشركة بالالتزام بالأيزاول أعمال الوسطاء العقاريين بالشركة إلا من كان مقيداً بسجل الوسطاء العقاريين بالهيئة.
 ٩. إيصال سداد مقابل خدمات القيد.



(المادة الخامسة عشرة)

القيود في سجل الوسطاء العقاريين - للأشخاص الاعتبارية

تصدر الهيئة شهادة للشخص الاعتباري الذي تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده في جداول الوسطاء العقاريين ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات بشرط عدم إخلاله بأحكام القانون أو بشروط القيد واستمرار القيد المقررة.

(المادة السادسة عشرة)

تجديد القيد في سجل الوسطاء العقاريين - للأشخاص الاعتبارية

يكون للشخص الاعتباري الذي مضت ثلاثة سنوات على قيده أو على تاريخ آخر تجديد لقيده التقدم للهيئة على النموذج المعد لذلك لتجديد قيده في سجل الوسطاء العقاريين. ويشترط لتجديد القيد ما يلي:

1. ألا يكون الشخص الاعتباري قد فقد أحد شروط القيد الواردة بالمادة الثالثة عشرة.
2. عدم توقيع تدابير عليه من قبل الهيئة خلال فترة القيد، ما لم تكن قد زالت أسباب العقوبة أو مدتها.
3. أن يرفق بطلب التجديد المستندات المشار إليها بالبند ٢ إلى ٨ بالمادة الرابعة عشرة من هذا القرار.
4. تقديم إيصال سداد مقابل خدمات تجديد القيد.
5. اجتياز العضو المنتدب للمقابلة الشخصية أو الاختبار الذي تحدده الهيئة لهذا الغرض.^٦

كافة الوسطاء العقاريين

(المادة السابعة عشرة)

قواعد ومعايير مزاولة نشاط الوسيط العقاري

- على كل وسيط في مجال التمويل العقاري الالتزام بالقواعد والمعايير التالية في ممارسته للنشاط:
1. أن يؤدي الأعمال التي يكلف بها بأمانة وأن يبذل عناية الرجل الحريص والمتخصص عند القيام بها.
 2. تسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذي تعده الهيئة بالشروط الأساسية للتمويل العقاري، وبأن يعرض شروط التمويل ومخاطره على طالب التمويل ويجب أن يرفق مع اتفاق التمويل إقرار المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة وأطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل.

^٦ تم إضافة البند ٥ للمادة السادسة عشر بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١٧ لسنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٢٥/٥/٢٠٢٣.



رئيس الهيئة

٣. على الوسيط أن يقيد في دفاتره جميع عمليات التمويل العقاري التي يتوسط فيها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطى من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو للهيئة.
٤. يحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عمولة أو أن يحصل على أي منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذي فوضه في السعي إلى إبرام عقد التمويل العقاري.
٥. يتم تحديد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول على ألا يجاوز ٢,٥% من قيمة التمويل العقاري.
٦. في حالة الأشخاص الاعتبارية، ألا يكون العضو المنتدب أو المسئول عن الإدارة الفعلية بحسب الحالة -فقد أحد شروط القيد أو التجديد دون أن يتم استبداله خلال مدة لا تجاوز شهرين من تاريخ تحقق السبب. ويراعى عدم ممارسة الشخص الاعتباري للنشاط إلا من خلال عاملين آخرين مقيدين بسجل الوسطاء العقاريين بالهيئة.
٧. العمل وفقاً لقانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية وكافة القرارات ذات الصلة الصادرة عن الهيئة.

(المادة الثامنة عشرة)

شروط استمرار القيد بسجل الوسطاء العقاريين

يشترط لاستمرار القيد بسجل الوسطاء العقاريين للأشخاص الطبيعيين استمرار توافر الشروط الواردة بالبند (٤) من المادة التاسعة من هذا القرار وعدم مخالفة الالتزامات الواردة بالمادة السابعة عشرة.

كما يشترط لاستمرار القيد بسجل الوسطاء العقاريين للأشخاص الاعتبارية استمرار توافر الشروط الواردة بالبند (١) إلى (٣) من المادة الثالثة عشرة من هذا القرار وعدم مخالفة الالتزامات الواردة بالمادة السابعة عشرة.

أحكام عامة للوكلاء ووسطاء التمويل العقاري

(المادة التاسعة عشرة)

الشطب من سجلات الهيئة

يشطب من سجل الوكلاء العقاريين أو من سجل الوسطاء العقاريين ويلغى الترخيص بمزاولة النشاط - بحسب الحالة - بقرار من مجلس إدارة الهيئة في الأحوال التالية:

١. بناء على طلبه.
٢. في حالة الوفاة (بالنسبة للأشخاص الطبيعيين).
٣. إذا فقد أحد شروط القيد.
٤. إذا لم يتقدم بطلب لتجديد قيده خلال شهرين على الأكثر من تاريخ انتهاء مدة القيد.



رئيس الهيئة

٥. إذا ثبت أنه قد قدم بيانات أو معلومات تنطوي على غش أو على خطأ جسيم عند طلب القيد أو التجديد.
٦. إذا صدر ضده حكم نهائي بالإفلاس أو التصفية (بالنسبة للأشخاص الاعتبارية).

(المادة العشرون)

إعادة القيد في سجلات الهيئة

- يجوز لمن سبق شطبه من سجلات قيد الوكلاء العقاريين أو سجلات وسطاء التمويل العقاري التقدم بطلب إعادة قيده وفقاً للشروط الآتية:-
- ١- زوال أسباب الشطب.
 - ٢- استيفاء كافة اشتراطات تجديد القيد.
 - ٣- سداد مقابل خدمات القيد.

ولا يجوز إعادة قيد من سبق شطبه بسبب الغش أو الخطأ الجسيم قبل مضي سبع سنوات من تاريخ الشطب.

(المادة الحادية والعشرون)

النشر

ينشر هذا القرار على موقع الهيئة الإلكتروني وفي الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.