

رئيس الجمهورية

بناء على أحكام الدستور وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ 7-1-1431 هجرية الموافق 23-12-2009 ميلادية يصدر مايلي:

المادة (1):

يقصد بالكلمات والتعابير الآتية في مجال تطبيق هذا القانون مايلي:

الوزارة: وزارة المالية.

الوزير: وزير المالية.

الهيئة: الهيئة العامة للإشراف على التمويل العقاري.

مجلس الإدارة: مجلس إدارة الهيئة العامة للإشراف على التمويل العقاري.

المدير العام: مدير عام الهيئة العامة للإشراف على التمويل العقاري.

التمويل العقاري: نشاط التمويل للاستثمار سواء لغرض شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والمنشآت الخدمية والعقارات المخصصة للنشاط السكني أو التجاري أو الصناعي أو السياحي أو الزراعي أو الخدمي أو غير ذلك من الأغراض التي يصدر بها قرار من الوزير وسواء تم ذلك بالصيغ التقليدية أو بالصيغ الإسلامية كالإجارة المنتهية بالتملك والاستصناع وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً تأمينياً أو باحتفاظ المؤجر بملكية العقار في حال الإجارة المنتهية بالتملك أو بغير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والاجراءات التي تحددها التعليمات التنفيذية لهذا القانون.

خبير التقييم: هو كل شخص طبيعي مجاز من الهيئة يزاول باسمه أو لحساب شخص اعتباري وعلى مسؤوليته مهنة تقييم العقارات وإبداء الرأي حول القيمة العادلة للعقارات بأنواعها.

شركة التقييم: هي شركة مجازة من قبل الهيئة لممارسة مهنة التقييم العقاري ومؤسسة وفق أحكام القانون المدني والقانون التجاري وهذا القانون.

الاستصناع: هو عملية تمويل لتشييد بناء على عقار يملكه المستفيد يقوم بموجبه الممول بالتعاقد مع المستفيد لتشييد البناء بثمان متفق عليه ومواصفات يحددها المستفيد وبناء على هذا العقد يقوم الممول بالتعاقد مع مقول للقيام بالتشييد وفق المواصفات التي يضعها المستفيد.

المستفيد: كل شخص طبيعي أو اعتباري يملك عقاراً ويرغب بتشييد بناء عليه بمواصفات محددة من قبله وللغاية التي يرغب بها.

المادة (2):

تحدث في الجمهورية العربية السورية هيئة عامة تسمى "الهيئة العامة للإشراف على التمويل العقاري" تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري وترتبط بالوزير ويكون مقرها مدينة دمشق ويجوز إحداث فروع ومكاتب لها في المحافظات بقرار من الوزير بناء على اقتراح مجلس الإدارة.

ويصدر بقرار من الوزير بناء على اقتراح المدير العام:

أ- النظام الداخلي للهيئة.

ب- النظام المالي للهيئة.

المادة (3):

تهدف الهيئة إلى:

أ- تنظيم قطاع التمويل العقاري والإشراف عليه لتعزيز دوره في الاقتصاد الوطني وتنمية المدخرات في القطاع العقاري والعمل على تنظيم سوق التمويل العقاري في الجمهورية العربية السورية.

ب- حماية حقوق الأطراف المختلفة المشاركة في عمليات التمويل العقاري ومراقبة الملاءة المالية للجهات التي تعمل في نشاط التمويل العقاري وصندوق دعم التمويل العقاري.

ج- العمل على رفع أداء الجهات العاملة في مجال التمويل العقاري وكفاءتها والزامها بقواعد ممارسة المهنة وأدائها لزيادة قدرتها على تقديم خدمات أفضل للمستفيدين من التمويل العقاري وتحقيق المنافسة الإيجابية فيما بينها.

د- العمل على توفير هذا التمويل لمختلف فئات المجتمع وفقاً لحاجاتها وامكاناتها المالية مع مراعاة أوضاع أصحاب الدخل المحدودة والمتوسطة الدخل والأسر الجديدة سواء بالعمل على تخفيض كلفة الإقراض وتوفيره عبر آتنية الادخار والاستثمار وتحدد التعليمات التنفيذية المعايير اللازمة لتحديد ذوي الدخل المحدود.

المادة (4):

تقوم الهيئة بإعداد واستكمال إجراءات إصدار مشاريع الصكوك "التشريعية.. التنظيمية.. المراسيم.. القرارات" المتعلقة بأعمال التمويل العقارية والأنشطة والفعاليات الملحقه به ورقابته وخاصة مايلي:

1- اتفاق التمويل العقاري.

2- نظام قيد الضمان العقاري وحوالة الحق الناشئة عن اتفاق التمويل.

3- نظام تأسيس وترخيص شركات التمويل العقاري.

4- إحداث صندوق الضمان العقاري.

5- تنظيم مهنة خبراء وشركات التقييم العقاري.

6- إحداث المؤسسة الوطنية للتمويل العقاري.

المادة (5):

تمارس الهيئة في سبيل تحقيق أهدافها المهام التالية:

أ- دراسة ومتابعة الحالة العامة لسوق العقارات وتنظيم وتوجيه نشاط التمويل العقاري ووضع القواعد العامة لها في ضوء أحكام هذا القانون.

ب- وضع واقرار قواعد وأصول ممارسة المهنة.

ج- اتخاذ الاجراءات والتدابير التي تكفل كفاءة سوق التمويل العقاري والحفاظ على حقوق المتعاملين.

د- دراسة طلبات الترخيص لشركات التمويل العقاري والبت بها واقتراح منحها الرخصة اللازمة بمزاولة نشاطها ومتابعة أعمالها ورقابته.

هـ- البت في طلبات اندماج شركات التمويل العقاري أو توقيف نشاطها أو تصفية أصولها كلها أو جزء منها.

و- إعداد نماذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري.

ز- تمارس الهيئة تنظيم أعمال شركات التمويل العقاري باعتبارها شركات مالية بما لا يتعارض مع القوانين النافذة.

ح- وضع الشروط الناظمة لتقديم طلبات ترخيص مقدمي خدمات التمويل العقاري.

ط- اعداد ومسك جداول تفيد بها أسماء خبراء وشركات التقييم المعتمدين لدى الهيئة المشار إليهم في هذا القانون والإشراف على نشاطهم.

ي- تمكين كل ذي صلة بهذا الموضوع من الاطلاع على ما يتوفر لدى الهيئة من السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري أو الحصول على مستخرجات رسمية منها وذلك مع عدم الاخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات ووفقاً للقواعد والاجراءات التي تقررها الأنظمة والقرارات التي ستوضع بعد صدور هذا القانون لقاء بدل يحدد من قبل مجلس الإدارة.

ك- توفير ونشر المعلومات والإحصائيات والبيانات الكافية عن نشاط التمويل العقاري في الجمهورية العربية السورية.

ل- وضع نظام الإدارة الرشيدة الحوكمة وما يتعلق بطرق وإجراءات اجتماعات الهيئة العامة ومجلس الإدارة ومداولاتهما لشركات التمويل العقاري وأسلوب اتخاذ القرارات أو التوصيات ورقابة أنشطتها.

م- اعتماد النظم المحاسبية الواجب اتباعها من قبل شركات التمويل العقاري والنماذج اللازمة لاعداد التقارير والبيانات المالية وطريقة عرضها لتقديمها للهيئة.

ن- اعتماد أسس تنظيم الدفاتر المحاسبية وسجلات الهيئة وتحديد البيانات الواجب ادراجها في هذه الدفاتر والسجلات.

س- تحديد السجلات التي تلتزم شركات التمويل العقاري أو من يقوم بنشاط التمويل العقاري بتنظيمها والاحتفاظ بها وكذلك البيانات والوثائق التي يجب تزويد الهيئة بها.

المادة (6):

أولاً: تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون مباشرة بشرط قيدها في سجل تعده الهيئة لهذا الغرض:

أ- الأشخاص الاعتباريون من القطاع العام أو الخاص الذين يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضهم.

ب- شركات التمويل العقاري.

ج- الجهات التي يصدر قرار بتحديدتها من قبل الوزير.

د- ويجوز للمصارف المرخصة والمسجلة لدى مصرف سورية المركزي مزاولة نشاط التمويل العقاري بالقدر الذي لا يتعارض مع نظام النقد الأساسي والقرارات الصادرة بهذا الشأن عن مجلس النقد والتسليف.

ثانياً: تبين التعليمات التنفيذية المعايير المالية التي على الجهات التي تقوم بأعمال التمويل العقاري الالتزام بها وخاصة:

1- الأسلوب المتبع في تقييم أصول الشركة.

2- تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمة.

3- القواعد اللازمة لضمان حسن سير العمل.

4- حجم محفظة التمويل.

المادة (7):

يتولى إدارة الهيئة:

أ- مجلس إدارة.

ب- المدير العام.

المادة (8):

أ- يتألف مجلس الإدارة من كل من:

1- الوزير رئيساً

2- المدير العام للهيئة نائبا للرئيس

3- معاون وزير المالية عضوا

4- معاون وزير الاقتصاد والتجارة عضوا

5- معاون وزير السياحة عضوا

6- نائب حاكم مصرف سورية المركزي عضوا

7- نائب رئيس هيئة الأوراق والأسواق المالية عضوا

8- المدير العام لهيئة الاشراف على التأمين عضوا

9- المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان عضوا

10- المدير العام للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري عضوا

11- ثلاثة خبراء على الاكثر من ذوي الخبرة والاختصاص في التمويل العقاري اعضاء ويفضل أن يكونوا من العاملين في شركات التمويل العقاري او المصارف ذات العلاقة بالتمويل العقاري.. أعضاء يسميهم رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير لمدة ثلاث سنوات قابلة للتديد لمرّة واحدة مماثلة.

ب- يصدر رئيس مجلس الوزراء قرارا بتسمية رئيس واطعاء مجلس الإدارة.

المادة (9):

مجلس الإدارة هو السلطة المختصة برسم السياسة التي تسير عليها الهيئة لتحقيق الغرض الذي قامت من أجله وله في سبيل تحقيق ذلك:

أ- وضع السياسة العامة للهيئة واطرار الخطط والبرامج اللازمة لتنفيذها.

ب- اقرار مشاريع الانظمة والقرارات اللازمة لتطبيق احكام هذا القانون على ان تصدر بقرار من الوزير.

ج- اعتماد مشروع الموازنة السنوية للهيئة.

د- دراسة طلبات ترخيص شركات التمويل واقتراح الموافقة عليها.

هـ- إعداد مشاريع الصكوك التشريعية التي يتطلبها تنظيم اعمال التمويل العقاري ورفعها الى رئيس مجلس الوزراء لاستكمال اسباب صدورها.

و- دراسة كل ما يرى رئيس مجلس الإدارة عرضه من القضايا التي تتعلق بالمجلس.

ز- الإشراف على اعمال لجنة ترخيص خبراء التقييم العقاري والتي ستشكل لاحقا والعمل على رفع سوية المهنة بما يتناسب مع توقعات المستفيدين منها.

ح- اقتراح نظام المكافآت والحوافز التشجيعية للعاملين في الهيئة يتضمن اسس وقواعد منحها وحجبها وحدودها على ان يصدر بقرار من رئيس مجلس الوزراء وتستثنى من الحدود القصوى المنصوص عليها في القوانين والانظمة النافذة.

ط- اقرار التقرير السنوي.

ي- اقتراح البدلات التي تستوفيها الهيئة.

المادة (10):

أ- يجتمع مجلس الإدارة بدعوة من رئيس المجلس او بطلب من غالبية اعضائه مرة كل شهرين على الأقل او كلما دعت الحاجة لذلك.

ب- لا تعتبر اجتماعات مجلس الإدارة قانونية الا بحضور ثلثي الاعضاء من بينهم رئيس المجلس او نائبه في حال غيابه على وجه قانوني.

ج- تتخذ قرارات مجلس الإدارة بأغلبية اصوات الاعضاء وفي حال تساوي الاصوات يرجح جانب رئيس المجلس.

د- على رئيس المجلس دعوة مجلس الإدارة الى الانعقاد لبحث امور محددة اذا تلقى خطابا خطيا من ثلث اعضاء المجلس على الأقل وذلك خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ الطلب.

هـ- يجوز لمجلس الإدارة الاستعانة براء خبراء او مستشارين في مجال التمويل العقاري او خدمات شركات استشارية في مجال التمويل العقاري والتعاقد معهم عند الحاجة وتحدد اجورهم ومكافاتهم بقرار منه وفق الانظمة النافذة.

و- يقترح مجلس الإدارة امين سر له من العاملين في الهيئة وتحدد مهامه بقرار من الوزير.

المادة (11):

أ- يعين المدير العام للهيئة بمرسوم يحدد فيه أجره وتعويضاته باقتراح من الوزير.

ب- يكون للمدير العام معاون او اكثر وتوزع المهام بين معاونين بقرار من الوزير بناء على اقتراح المدير العام.

المادة (12):

يتولى المدير العام المهام والصلاحيات الآتية:

- أ- تمثيل الهيئة امام القضاء وامام الغير.
- ب- تنفيذ قرارات مجلس الادارة.
- ج- إدارة الهيئة وتطوير اساليب العمل فيها وتدعيم اجهزتها.
- د- منح المكافآت التشجيعية والحوافز وفق ما نصت عليه الفقرة "ح" من المادة 9.
- هـ- اقتراح مشاريع الانظمة اللازمة لعمل الهيئة وعرضها على مجلس الإدارة لإقرارها.
- و- رفع مشروع الموازنة السنوية للهيئة وعرضها على مجلس الإدارة للموافقة عليها.
- ز- عقد النفقات والامر بصرفها وتصفيتها.
- ح- متابعة تنفيذ خطط الهيئة وتوفير مستلزماتها.
- ط- يجوز للمدير العام التفويض ببعض صلاحياته واختصاصاته لمعاونيه والمديرين المركزيين من العاملين في الهيئة.

المادة (13):

يكون للهيئة موازنة مستقلة بفرع خاص في الموازنة العامة للدولة تحت رقم 19208 وترتبط بالموازنة العامة للدولة وفق مبدأ الصوافي.

المادة (14):

تتألف الموارد المالية للهيئة من المصادر التالية:

- أ- البدلات التي تستوفىها الهيئة والتي تتحقق من نشاطاتها والتي ستحدد وفق النظام المالي للهيئة.
- ب- المساعدات والمنح والهبات.
- ج- الإعانة السنوية التي ترصد في الموازنة العامة للدولة.

المادة (15):

- تحدد الهيئة مقدار البدلات التالية وتعديلها بموجب قرارات تصدر عن الوزير بناء على اقتراح مجلس الإدارة.
- أ- بدل سنوي على الجهات العاملة في التمويل العقاري.
- ب- بدل نفقات دراسة طلب ترخيص شركات التمويل العقاري.
- ج- بدل منح الترخيص لشركات التمويل العقاري وفروعها ومكاتبها.

المادة (16):

- أ- يعين المجلس مدقق حسابات من شركات التدقيق المعتمدة بموجب لائحة تصدرها الهيئة.
- ب- تخضع حسابات الهيئة بعد تدقيقها من مدقق الحسابات المعتمد من قبل المجلس لمراجعة الجهاز المركزي للرقابة المالية الذي يرفع تقريراً بذلك للوزير.

المادة (17):

يصدر قرار منح الترخيص لشركات التمويل العقاري بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح مجلس الإدارة.

المادة (18):

يحظر على اي من العاملين في الهيئة أن تكون له منفعة خاصة مباشرة او غير مباشرة في أي عمل من أعمال شركات التمويل العقاري او اعادة التمويل العقاري او خبراء التقييم العقاري طوال مدة عمله ويستمر هذا الحظر لمدة عامين بعد الانفكاك من الخدمة ويلتزم بتبليغ الهيئة عن اي منفعة قد تطرأ خلال مدة عمله تحت طائلة المساءلة القانونية.

المادة (19):

أ- تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري وفق المعايير والضوابط التي تحددها التعليمات التنفيذية لهذا القانون والقرارات التنظيمية التي تصدرها الهيئة وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية للمستفيد وذلك في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات في الجمهورية العربية السورية.

وتحدد التعليمات التنفيذية قواعد واجراءات التمويل العقاري والحدود الائتمانية ونسبة التمويل الى قيمة العقار مقدرة بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة لهذا الغرض.

ب- يخضع الجانب المصرفي في عمل شركات التمويل العقاري لللائحة والقرارات الصادرة عن مجلس النقد والتسليف.

المادة (20):

أ- يتمتع العاملون المكلفون والذين يقومون بضبط المخالفات لهذا القانون والتعليمات التنفيذية الخاصة به بصفة الضابطة العدلية وتجري تسميتهم بقرار من الوزير ويمارسون عملهم بعد ادائهم اليمين القانونية امام رئيس محكمة البداية المدنية في منطقة عملهم على ان يقوموا بعملهم بصدق وامانة.

ب- يحق لهم الاطلاع على كافة السجلات والدفاتر والمستندات لدى الجهات المعنية.

ج- على مسؤولي الجهات المعنية تسهيل مهمة عمل موظفي الضابطة العدلية المشار اليهم في ضبط المخالفات مع ضرورة تقيدهم بأحكام القوانين النافذة واحكام السرية المهنية.

د- تسجل ضبوط المخالفات وتقدم للمدير العام تمهيدا لطلب تحريك الدعوى العامة بحق المخالفين وفقا لاحكام هذا القانون بناء على طلب من المدير العام.

المادة (21):

تفرض العقوبات التالية بحق المخالفين لأحكام هذا القانون:

أ- يعاقب بالحبس لمدة ثلاثة أشهر وبغرامة لاتقل عن 500 ألف ليرة سورية أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقاري المنصوص عنه في هذا القانون دون الحصول على الترخيص اللازم.

ب- يعاقب بغرامة لاتقل عن 300 ألف ليرة سورية وبمصادرة المنفعة المتحققة من كل من خالف أحكام المادة 18 من هذا القانون.

ج- مع مراعاة احكام الفقرتين "أ، ب" المشار إليهما أعلاه يعاقب بالحبس شهراً وبغرامة لاتقل عن 400 ألف ليرة سورية او بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام هذا القانون خلال مزاولة نشاط التمويل العقاري.

المادة (22):

فيما لم يرد عليه نص في هذا القانون تخضع الهيئة للقوانين والانظمة المطبقة على الهيئات العامة ذات الطابع الإداري ويسري على العاملين في الهيئة أحكام القانون رقم 50 لعام 2004 وتعديلاته.

المادة (23):

تصدر التعليمات التنفيذية لهذا القانون بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح مجلس الإدارة.

المادة (24):

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعتبر نافذاً من أول الشهر الذي يلي تاريخ نشره.

دمشق في 14-1-1431 هجري الموافق لـ 30-12-2009 ميلادي.