

SİRKÜLER
Sayı: 2012/192

İstanbul, 28.08.2012
Ref:4/192

Konu:

TÜRKİYE'DE KURULU YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ MÜLKİYETİ VE SINIRLI AYNÎ HAK EDİNİMLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK YAYINLANMIŞTIR

16.08.2012 tarih ve 28386 sayılı Resmi Gazete'de "2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 36'ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik" yayınlanmıştır. **Yönetmelik 18.08.2012 günü yürürlüğe girmiştir.** 18.08.2012 tarihinden önce başlanılan ancak henüz sonuçlandırılmamış olan başvurular ve diğer işlemler hakkında yine bu yönetmelik hükümlerinin uygulanacağını belirtmek isteriz.

Hatırlanacağı üzere, 18.05.2012 tarih ve 28296 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun" ile 2644 sayılı Tapu Kanunu ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda değişiklikler yapılmış ve bu değişikliklere ilişkin açıklamalarımızı içeren **29.05.2012 tarih ve 2012/122 sayılı sirkülerimiz** tarafınıza gönderilmişti. 6302 sayılı kanun ile değişik 2644 sayılı kanunun 36'ncı maddesinin sekizinci fıkrasına göre bu maddenin uygulama usul ve esasları çıkarılacak yönetmelik ile belirlenecekti. Söz konusu yönetmelik sirkülerimiz ekinde yer aldığı üzere 16.08.2012 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesinde yapılan değişikliği kısaca hatırlamak gerekirse;

5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere,

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler,
- Yabancı tüzel kişiler ve
- Uluslararası kuruluşların;

yüzde 50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları **veya** yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye'de kurulu **tüzel kişiliğe** sahip şirketler, **ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere** taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir.

5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 28'inci maddesi kapsamındaki kişiler ile yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşlarının Türkiye'de ortak oldukları şirketlerde veya iştiraklerde sahip oldukları hisseler, şirketteki yabancı yatırımcıların ortaklık oranının belirlenmesinde dikkate alınmayacaktır. Bu şirketlerde veya iştiraklerde, yabancı ortak

olmaması halinde söz konusu şirketler, Türk vatandaşlarının tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinebilir ve bunları kullanabilecektir.

Bu şirketler (yukarıda tanımlanan; yabancıların %50'den fazla ortak olduğu veya yönetim hakkına sahip olduğu Türkiye'deki şirketler), Türkiye'de kurulu **başka bir şirkete** doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki **nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde;** yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerli olacaktır.

Buna karşın,

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler,
- Yabancı tüzel kişiler ve
- Uluslararası kuruluşların;

yüzde 50'den daha az oranda hissesine sahip oldukları **veya** yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip **olmadıkları** Türkiye'de kurulu **tüzel kişiliğe** sahip yabancı sermayeli şirketler yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir. Dolayısıyla bu şirketlerin **faaliyet konusu ile ilgili olsun olmasın** her türlü amaçla gayrimenkul edinmeleri mümkün bulunmaktadır.

Bu yönetmelik hükümleri;

- 2644 sayılı Kanununun 36'ncı maddesi kapsamı **dışında** kalan yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde,
- Şirketlerin veya iştiraklerin taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde,
- Şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde,
- Organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde ve
- İlgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda,

uygulanmayacaktır.

Söz konusu yönetmelikte yukarıda bahsi geçen şirketlerin ve iştiraklerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinimine ilişkin **başvuru, taşınmazın bulunduğu bölgenin belirlenmesi, taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinimi, kullanımı ve tasfiyesi** ile ilgili detaylı açıklamalarda bulunulmuştur. Bu çerçevede askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, 2565 sayılı Kanun'un 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi içinde ve dışında kalan alanlarda taşınmaz mülkiyeti edinimine ilişkin ayrı ayrı açıklamalar yapılmıştır.

Yukarıda belirtilen şirketlerin Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti edinmek için yönetmelikte belirtilen bilgi ve belgelerle birlikte taşınmazın bulunduğu yerdeki Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne başvuruları gerekmekte olup, taşınmaz edinimine ilişkin süreç yönetmelikte yer alan sürelerde tamamlanacaktır.

Ayrıca **hisse devri** sonucunda bu yönetmelik kapsamına giren şirket, **hisse devrine ilişkin bilgileri**, 20/8/2003 tarihli ve 25205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 5'inci maddesi çerçevesinde hisse devrini müteakip **bir ay içinde** Ekonomi Bakanlığı'na bildirmek zorundadır. Bildirim yükümlülüğü iştirakler için yalnızca taşınmaz sahibi olmaları halinde geçerli olacaktır. Hisseleri borsada işlem gören şirketler bu bildirimini, hisse devri sonucunda yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı kesintisiz biçimde en az üç ay süreyle şirketin % 50 veya daha fazla oranda hissesine sahip olmaları halinde, borsa yoluyla en az % 10 ve üzerinde hisse oranına sahip olan yabancı yatırımcılar için yapacaklardır. Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ise bu bilgileri, aylık olarak elektronik ortamda Ekonomi Bakanlığı'na iletacaktır. Bu bildirimler sonrasında ilgili kurumlar tarafından taşınmaz, bulunduğu bölge açısından ülke güvenliğini tehdit eder durumda olup olmadığı açısından incelenecektir.

Bu yönetmelik kapsamında edinilen taşınmazların veya sınırlı aynî hakların, **şirketin veya iştirakin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konuları çerçevesinde** kullanılıp kullanılmadığı ilgili birimler tarafından denetlenecek, taşınmazların veya sınırlı aynî hakların yönetmelik hükümlerine aykırı edinildiği veya kullanıldığının tespit edilmesi halinde söz konusu taşınmaz veya aynî hakkın tasfiyesi yoluna gidilebilecektir. Bu nedenle taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynî hak edinimi yapacak yabancı sermayeli şirketler veya hisse devri yoluyla yabancı sermayeli şirket durumuna gelmiş taşınmazı olan şirketlerin yönetmelik hükümlerini dikkatle incelemelerini tavsiye ederiz.

Saygılarımızla,

**DENGE DENETİM YEMİNLİ
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

EK:

2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 36'ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik

(* Sirkülerlerimizde yer verilen açıklamalar sadece bilgilendirme amaçlıdır. Tereddüt edilen hususlarda kesin işlem tesis etmeden önce konusunda uzman bir danışmandan görüş ve destek alınması tavsiyemiz olup; sadece sirkülerlerimizdeki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan müşavirliğimiz sorumlu olmayacaktır.

(**) Sirkülerlerimiz hakkında görüş, eleştiri ve sorularınız için aşağıda bilgileri yer alan uzmanlarımıza yazabilirsiniz.

Erkan YETKİNER

YMM

Mazars/Denge Vergi Departmanı, Ortak

eyetkiner@mazarsdenge.com.tr

Güray ÖĞREDİK

SMMM

Mazars/Denge Vergi Departmanı, Kıdemli Müdür

gogredik@mazarsdenge.com.tr

YÖNETMELİK

Ekonomi Bakanlığından:

**2644 SAYILI TAPU KANUNUNUN 36 NCI MADDESİ KAPSAMINDAKİ
ŞİRKETLERİN VE İŞTİRAKLERİN TAŞINMAZ MÜLKİYETİ VE
SINIRLI AYNÎ HAK EDİNİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK
BİRİNCİ BÖLÜM**

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı maddesi kapsamında yer alan şirketlerin ve bu şirketlerin Türkiye'deki iştiraklerinin, Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinimine ve kullanımına ilişkin usûl ve esasları düzenlemektir.

(2) 29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler ile yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşlarının Türkiye'de ortak oldukları şirketlerde veya iştiraklerde sahip oldukları hisseler, şirketteki yabancı yatırımcıların ortaklık oranının belirlenmesinde dikkate alınmaz. Bu şirketlerde veya iştiraklerde, yabancı ortak olmaması halinde söz konusu şirketler, Türk vatandaşlarının tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinebilir ve bunları kullanabilir.

(3) 2644 sayılı Kanunun 36 ncı maddesi kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinimi ile şirketlerin veya iştiraklerin taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinimlerinde ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaz.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı maddesinin sekizinci fıkrasına dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Askerî yasak bölge ve askerî güvenlik bölgesi: 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında yer alan askerî yasak bölgelerini ve askerî güvenlik bölgelerini,
- b) Bakanlık: Ekonomi Bakanlığını,
- c) İştirak: Yabancı yatırımcının nihai ortaklık oranının %50 veya daha fazla olması koşuluyla, şirketin doğrudan veya dolaylı olarak ortak olduğu Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketi,
- ç) Kanun: 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı maddesini,
- d) Komisyon: Valilik bünyesinde oluşturulan Komisyonu,
- e) Özel güvenlik bölgesi: 2565 sayılı Kanun kapsamında yer alan özel güvenlik bölgesini,
- f) Sınırlı aynî hak: Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hak ile taşınmaz rehni dışındaki sınırlı aynî hakkı,
- g) Şirket: Yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip buldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketi,
- ğ) Taşınmaz mülkiyeti: Arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerin mülkiyetini,
- h) Yabancı yatırımcı: Türkiye'de yeni şirket kuran ya da menkul kıymet borsaları dışında hisse edinimi veya menkul kıymet borsalarından en az %10 hisse oranı veya aynı oranda oy hakkı sağlayan edinimler yoluyla mevcut bir şirkete ortak olan yabancı ülke vatandaşlığına sahip gerçek kişiyi, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiyi ve uluslararası kuruluşu, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Başvuru, Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Belirlenmesi, Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimi, Kullanımı ve Tasfiyesi

Başvuru usûlü ve sürelerin başlangıcı

MADDE 4 – (1) Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti edinmek isteyen şirketler, aşağıdaki bilgi ve belgelerle birlikte taşınmazın bulunduğu yerdeki Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne başvururlar:

- a) Başvuru dilekçesi.
- b) Taşınmaza ilişkin tapu kayıt bilgileri ve koordinatlı çap örneği.
- c) Taşınmaz mülkiyetinin veya taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak tesisinin, şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere talep edildiğine ve taşınmazın bu amaçla kullanılacağına ilişkin taahhütname (Ek-1) ile taahhütnameyi imzalayan şirket yetkilisine ait imza sirküleri.
- ç) Şirketin taşınmaz tasarrufuna izinli olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi.
- d) Şirket hisselerinin borsada işlem görmemesi halinde, yabancı ortakların isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren şirket merkezinin kayıtlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğünden son bir ay içinde alınan mevcut durumu gösteren belge.
- e) Şirket hisselerinin borsada işlem görmemesi halinde, borsada işlem gören hisselerden şirket sermayesinin %10'una veya daha fazlasına sahip yabancı yatırımcılar ile borsada işlem görmeyen hisselerine sahip olan yabancı yatırımcıların isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nden alınan mevcut durumu gösteren belge.
- f) Yabancı yatırımcıların, ortaklık oranının %50'nin altında olmakla birlikte, yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olduğu şirketlerde, şirket merkezinin kayıtlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğünden onaylı ana sözleşme örneği.
- (2) İştirakin taşınmaz edinme başvurusunda bulunması halinde, iştirakle ilgili birinci fıkranın (a), (b), (c) ve (ç) bentlerinde yer alan belgelerin yanı sıra, yabancı yatırımcıya/yatırımcılara ulaşmaya kadar iştirakin ortaklarının isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren belge/belgeler de birinci fıkranın (d) veya (e) bentlerinde belirtilen mercilerden iştirak tarafından temin edilerek başvuruya eklenir.
- (3) Bu maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde yer verilen belgenin, anonim şirketler ile ilgili olarak tanzimi kapsamında, şirketin ortaklık yapısını gösteren pay defterinin ilgili sayfalarının noter onaylı örneklerinin de ilgili şirket tarafından ticaret sicil müdürlüğüne sunulması zorunludur.
- (4) Şirket ortakları arasında kendileri hakkındaki bilgilerin şirkete verilmemesini yazılı olarak talep eden yatırımcılar bulunması halinde, birinci fıkranın (e) bendindeki belge, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından talep tarihinden itibaren 5 gün içinde doğrudan Valiliğe gönderilir.
- (5) Şirket hisselerinin borsada işlem görmemesi halinde, birinci fıkranın (ç) ve (d) bentlerinde yer alan bilgiler için tek belge düzenlenir.
- (6) Şirketten, yukarıda yer verilen belgelerden başka belge istenmez.
- (7) Yukarıda yer verilen belgelerin aslının ibrazı halinde, belge süreleri Valilik tarafından onaylanarak asli başvuru sahibine iade edilir.
- (8) Başvuru talebinin sadece sınırlı aynî hak edinimine ilişkin olması durumunda birinci fıkranın (b) bendindeki belgeler, (d) veya (e) bentlerindeki belgeler ile ikinci fıkrasındaki belgeler istenmez.
- (9) Başvuru belgeleri iki nüsha olarak temin edilir. Ancak talebin aynı il sınırları içinde yer alan birden fazla taşınmaza ilişkin olması halinde, sadece birinci fıkranın (b) bendindeki belgelerin ve (c) bendinde yer alan taahhütnamenin, her bir taşınmaz için ayrı ayrı ibrazı gerekir; diğer belgelerin ayrı ayrı ibrazı gerekmez.
- (10) Başvurunun bizzat, posta veya elektronik posta yoluyla yapılması mümkündür. Bizzat yapılan başvurular sırasında başvuru belgeleri incelenir, anında giderilebilecek eksiklikler ve yanlışlıklar, yazışmaya gerek kalmadan tamamlattırılır. Sonradan tespit edilen eksiklikler ve yanlışlıklar ise, şirkete veya iştirake yazılı olarak bildirilir. Bu Yönetmelik kapsamındaki işlemler, tüm belgelerin Valiliğe tam ve eksiksiz teslimi ile başlatılır.
- (11) Aynı şirket veya iştirak tarafından aynı Valiliğe ilk başvurudan itibaren bir yıl içinde yeni bir başvuru yapılması halinde belge içeriğinde bir değişiklik olmadığını yetkili temsilci tarafından beyan edilmesi kaydıyla, birinci fıkranın (c) bendinde yer alan imza sirküleri ve (ç) bendinde yazılı belge tekrar istenmez.
- (12) Başvuru sürecine ve belgelerine ilişkin bilgiler, Valilikler tarafından kamuoyuna duyurulur.
- (13) Bu Yönetmelikte yer verilen süreler, yazının görüşü talep edilen kurumlara tesliminden itibaren başlar.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin belirlenmesi

MADDE 5 – (1) Valilik, taşınmaz edinimi başvurusunun yapılmasını müteakip üç iş günü içinde, taşınmaza ilişkin tapu kayıt bilgileri ve koordinatlı çap örneğini Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kalıp kalmadığını, on beş gün içinde bildirmesini talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın belirtilen alanlar içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılır.

(2) Valilik, başvuruyu müteakip üç iş günü içinde taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalıp kalmadığını on beş gün içinde bildirmesini, il emniyet müdürlüğünden veya il jandarma komutanlığından talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın özel güvenlik bölgesi içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılır.

Askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgede taşınmaz mülkiyeti edinimi

MADDE 6 – (1) Taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanunun 28 inci

maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kaldığının bildirilmesi halinde Valilik, söz konusu bildirim müteakip üç iş günü içinde diğer başvuru belgelerinin birer sùretini Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, mülkiyet edinimi talebinin ÷lke güvenliği açısından uygun olup olmadığını, otuz gün içinde bildirmesini talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde mülkiyet edinimi talebinin ÷lke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır.

(2) Başvuru sonucunun olumlu olması veya olumlu sayılması halinde, tescil işleminin yapılması için Valilik tarafından şirket veya iştirak ile tapu sicil müdürlüğüne üç iş günü içinde yazılı bilgi verilir.

(3) Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren altı ay içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir.

(4) Başvuru sonucunun olumsuz olması halinde Valilik tarafından şirkete üç iş günü içinde işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulabilecek yargı yolu ve süresi yazılı olarak bildirilir.

Özel güvenlik bölgesinde taşınmaz mülkiyeti edinimi

MADDE 7 – (1) Taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalması halinde, taşınmaz mülkiyeti edinimi talebinin ÷lke güvenliği açısından uygun olup olmadığı Komisyon tarafından beş gün içinde değerlendirilir. Bu süre içinde değerlendirme yapılmadığı takdirde mülkiyet edinimi talebinin ÷lke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır.

(2) Başvuru sonucunun olumlu olması veya olumlu sayılması halinde, tescil işleminin yapılması için Valilik tarafından şirket veya iştirak ile tapu sicil müdürlüğüne üç iş günü içinde yazılı bilgi verilir.

(3) Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren altı ay içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir.

(4) Başvuru sonucunun olumsuz olması halinde Valilik tarafından şirkete üç iş günü içinde işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulabilecek yargı yolu ve süresi yazılı olarak bildirilir.

Askeri yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, 2565 sayılı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi dışında kalan alanlarda taşınmaz mülkiyeti edinimi

MADDE 8 – (1) Edinilmek istenen taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, 2565 sayılı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi dışında kaldığının tespit edilmesi halinde, tescil işleminin yapılması için Valilik tarafından şirket veya iştirak ile tapu sicil müdürlüğüne üç iş günü içinde yazılı bilgi verilir.

(2) Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren altı ay içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir.

Sınırlı aynî hak edinimi

MADDE 9 – (1) Sınırlı aynî hak edinimi başvurularında tescil işleminin yapılması için, Valilik tarafından şirket veya iştirak ile tapu sicil müdürlüğüne üç iş günü içinde yazılı bilgi verilir.

(2) Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren altı ay içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, sınırlı aynî hak edinimi başvurusu yenilenir.

Komisyonun çalışma usûl ve esasları

MADDE 10 – (1) Komisyon, Valinin veya görevlendireceği Vali yardımcısının başkanlığında faaliyet gösterir.

(2) Bu Yönetmeliğin 7, 11 ve 12 nci maddelerinin uygulanması kapsamında Komisyon, ilgili il emniyet müdürlüğüne veya il jandarma komutanlığının, garnizon komutanlığının ve varsa sahil güvenlik komutanlığının yetkili temsilcilerinden; 13 üncü maddenin uygulanması kapsamında ise, bilim, sanayi ve ticaret il müdürlüğü ile defterdarlığın yetkili temsilcilerinden oluşur. Komisyon başkanı, gerekli gördüğü diğer birim yetkililerini görüşlerini almak üzere Komisyon toplantılarına çağırabilir.

(3) Komisyon, daimi üyelerin tamamının katılımı ile toplanır ve oy çokluğu ile karar alır. Oyların eşitliği halinde Başkanın oyu yönünde karar alınır.

(4) Komisyonun sekreteryaya hizmetleri, Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğü tarafından yürütülür.

(5) Komisyon, taşınmaz edinimi talebi olması halinde, ayda en az iki defa toplanır.

(6) Komisyon kararları, karar defterine işlenir ve Komisyon üyelerince imzalanarak Valiliğe bildirilir.

Hisse devri yoluyla ortaklık yapısının değişimi

MADDE 11 – (1) Hisse devri sonucunda bu Yönetmelik kapsamına giren şirket, hisse devrine ilişkin bilgileri, 20/8/2003 tarihli ve 25205 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Uygulama Yönetmeliđinin 5 inci maddesi çerçevesinde hisse devrini müteakip bir ay içinde Bakanlığa bildirir. Bildirim yükümlülüğü iştirakler için yalnızca, taşınmaz sahibi olmaları halinde geçerlidir.

(2) Hisseleri borsada işlem gören şirketler birinci fıkrada belirtilen bildirim, hisse devri sonucunda yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı kesintisiz biçimde en az üç ay süreyle şirketin %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip olmaları halinde, borsa yoluyla en az %10 ve üzerinde hisse oranına sahip olan yabancı yatırımcılar için yaparlar. Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. de bu bilgileri, aylık olarak elektronik ortamda Bakanlığa iletir.

(3) Bakanlık bu bilgileri, aylık olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderir.

(4) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, söz konusu şirketlerin ve iştiraklerin sahip oldukları tüm taşınmazlara ilişkin bilgileri valiliklere bildirir.

(5) Valilik, 12/11/2008 tarihinden itibaren sahip olunan taşınmaza ilişkin tapu kayıt bilgileri ve koordinatlı çap örneğini taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu ve kadastro müdürlüğünden temin etmesinin ardından üç iş günü içinde Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kalıp kalmadığını, on beş gün içinde bildirmesini talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın belirtilen alanlar içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılır.

(6) Valilik, taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalıp kalmadığını on beş gün içinde bildirmesini ise, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bildirimini müteakip üç iş günü içinde il emniyet müdürlüğünden veya il jandarma komutanlığından talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın özel güvenlik bölgesi içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılır.

(7) Taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, 2565 sayılı Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi dışında kaldığının tespit edilmesi halinde, şirketle veya iştirakle üç iş günü içinde irtibata geçilerek 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan belgelerin ibraz edilmesi yazılı olarak talep edilir.

(8) Taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, 2565 sayılı Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi içinde kaldığının bildirilmesi halinde Valilik, şirketle veya iştirakle üç iş günü içinde irtibata geçerek 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan belgeler ile şirketlerden birinci fıkranın (d) veya (e) bentlerinde yer alan belgenin; iştiraklerden ise ikinci fıkrada yer verilen ortaklık yapısını gösterir belgenin/belgelerin iki nüsha olarak ibraz edilmesini yazılı olarak talep eder. On beş gün içinde bu belgelerin temin edilmesi zorunludur. Talep edilmesi ve haklı gerekçelerin varlığı halinde, bu süre bir defaya mahsus olmak üzere on beş gün uzatılabilir.

(9) İlgili birimler durumu, ülke güvenliği yönünden, bu Yönetmeliğin 6 ve 7 nci maddelerinin birinci fıkralarında belirtilen sürelerde değerlendirir.

(10) Yapılan değerlendirme sonucunda, mülkiyet edinimi durumunun ülke güvenliğine aykırı olduğu kanaatine varılması halinde, bu durum Valilik tarafından şirkete veya iştirake üç iş günü içinde yazılı olarak bildirilir. Bildirime, otuz gün içinde yazılı cevap verilmesi zorunludur. Aksi takdirde, bildirim içeriği kabul edilmiş sayılır. Valilik, şirketin veya iştirakin cevabı ile birlikte konuyu Komisyona iletir. Yapılacak değerlendirmenin ardından Komisyon, mülkiyet edinim durumunun ülke güvenliğine uygun hale getirilmesi için şirkete veya iştirake kırk beş günlük süre verebilir. Talep edilmesi ve haklı gerekçelerin varlığı halinde, bu süre bir defaya mahsus olmak ve altı ayı geçmemek üzere uzatılabilir.

(11) İnceleme sonucunun olumsuz olması halinde Komisyon, bu Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin uygulanmasını teminen üç iş günü içinde Valiliğe bildirimde bulunur.

(12) İnceleme sonuçları Valilik tarafından şirkete veya iştirake üç iş günü içinde yazılı olarak bildirilir. Sonucun olumsuz olması halinde ise işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulabilecek yargı yolu ve süresi bildirilir.

(13) Özelleştirme programı kapsamında yer alan taşınmaz sahibi şirketlerle ilgili olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, özelleştirme işlemleri sonucunda oluşacak ortaklık yapısı değişimine ilişkin bilgileri, özelleştirme ihalesinin yapılmasından sonra, ancak Özelleştirme Yüksek Kurulu Kararının verilmesinde önce ilgili valiliğe/valiliklere bildirirler. Bu çerçevede valilik/valilikler, bölge tespiti ve değerlendirme işlemlerinin 5 ila 7 nci maddeler uyarınca sonuçlandırılmasını sağlayarak işlemlerin tamamlanmasını müteakip üç iş günü içinde Özelleştirme İdaresi Başkanlığına bilgi verir.

Askerî yasak bölgede, askerî güvenlik bölgesinde ve 2565 sayılı Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgede taşınmaz mülkiyeti edinen şirketlerin veya iştiraklerin ortaklık yapısının değişmesi

MADDE 12 – (1) Askerî yasak bölgede, askerî güvenlik bölgesinde ve 2565 sayılı Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgede taşınmaz mülkiyeti edinimi uygun görülen şirketlere veya iştiraklere ilişkin bilgiler ve taşınmazın bulunduğu iller Genelkurmay Başkanlığınca Bakanlığa bildirilir.

(2) Bu şirketlere veya iştirakin ortağı olan şirkete/şirketlere yeni yabancı ortak iştirakinin gerçekleştiğinin şirket, iştirak veya ilgili kurumlar tarafından kendisine bildirilmesi halinde Bakanlık, bu bilgileri üç iş günü içinde Genelkurmay Başkanlığına iletir.

(3) Genelkurmay Başkanlığının yapacağı değerlendirme sonucunda gerek duyulması halinde Valilik, şirketle veya iştirakle üç iş günü içinde irtibata geçerek şirketten, 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (d) veya (e) bentlerinde yer alan belgenin; iştiraktan ise 4 üncü maddenin ikinci fıkrasında belirtilen ortaklık yapısını gösterir belgenin/belgelerin ibraz edilmesini yazılı olarak talep eder. On beş gün içinde bu belgenin temin edilmesi zorunludur. Talep edilmesi ve haklı gerekçelerin varlığı halinde, bu süre bir defaya mahsus olmak üzere on beş gün uzatılabilir. Valilik, şirket veya iştirak tarafından sunulan belgelerin bir suretini üç iş günü içinde Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara iletir.

(4) Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklar, taşınmaz mülkiyeti edinim durumunu, ülke

güvenliği yönünden, 6 ncı maddenin birinci fıkrasında belirtilen sürede değerlendirir. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır.

(5) Yapılan değerlendirme sonucunda, mülkiyet edinimi durumunun ülke güvenliğine aykırı olduğu kanaatine varılması halinde, bu durum Valilik tarafından şirkete veya iştirake üç iş günü içinde yazılı olarak bildirilir. Otuz gün içinde bildirim yazılı bir cevap verilmesi zorunludur. Aksi takdirde, bildirim içeriği kabul edilmiş sayılır. Valilik, şirketin veya iştirakin cevabı ile birlikte konuyu Komisyona iletir. Yapılacak değerlendirmenin ardından Komisyon, mülkiyet edinim durumunun ülke güvenliğine uygun hale getirilmesi için şirkete veya iştirake kırk beş günlük süre verebilir. Talep edilmesi ve haklı gerekçelerin varlığı halinde, bu süre bir defaya mahsus olmak ve altı ayı geçmemek üzere uzatılabilir.

(6) İnceleme sonucunun olumsuz olması halinde Komisyon, 14 üncü madde gereğince üç iş günü içinde Valiliğe bildirimde bulunur.

(7) İnceleme sonuçları Valilik tarafından şirkete veya iştirake üç iş günü içinde yazılı olarak bildirilir. Sonucun olumsuz olması halinde ise işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulabilecek yargı yolu ve süresi bildirilir.

Edinilen taşınmazların kullanımı

MADDE 13 – (1) Bu Yönetmelik kapsamında edinilen ve 11 inci maddenin dördüncü fıkrası çerçevesinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce valiliğe bildirilen taşınmazların veya sınırlı aynî hakların, şirketin veya iştirakin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konuları çerçevesinde kullanılıp kullanılmadığı, Komisyon tarafından değerlendirilir. Değerlendirme süreci, re'sen ya da kişi veya kuruluşların yazılı başvuruları üzerine başlatılabilir.

(2) Valilik, şirketlerin veya iştiraklerin taşınmazlarına ilişkin bilgilerini, her yıl Aralık ayı sonunda ilgili tapu sicil müdürlüğünden temin ederek bu bilgileri; taşınmaz sayısı, taşınmazın yüzölçümü, taşınmazın türü ve kullanım amacı çerçevesinde inceler. Yapılan inceleme sonucunda kullanım amacı açısından şüpheli görüldüğü durumları, Komisyonun bilgisine sunar.

(3) Komisyon, kullanımın değerlendirilmesi kapsamında, şirketin veya iştirakin faal durumda olup olmadığını ve mevcut veya ileride gerçekleştirilmesi öngörülen faaliyetleri dikkate alır. Komisyon, ilgili kurum ve kuruluşlardan taşınmazın kullanımına ilişkin ihtiyaç duyulacak bilgi ve belge isteyebilir.

(4) Kullanımın değerlendirilmesi kapsamında öncelikle mevcut bilgiler çerçevesinde inceleme yapılır. Gerekli görülmesi halinde yerinde inceleme de yapılabilir. Yerinde inceleme kapsamında Komisyon, yerel birimleri de görevlendirebilir.

(5) Yapılan inceleme sonucunda taşınmazın veya sınırlı aynî hakkın, bu madde hükümlerine aykırı kullanıldığı değerlendirilmesi halinde, bu durum yazılı olarak şirkete veya iştirake üç iş günü içinde bildirilir. Bildirime, otuz gün içinde yazılı cevap verilmesi zorunludur. Aksi takdirde, bildirim içeriği kabul edilmiş sayılır.

(6) Komisyon tarafından, ana sözleşmede belirtilen faaliyet konusuna aykırı kullanımın tespiti halinde kullanımın ana sözleşmede belirtilen faaliyet konusuna uygun hale getirilmesi için bir defaya mahsus olmak üzere altı aylık süre tanınabilir.

(7) Yapılacak değerlendirmenin olumsuz olması halinde Komisyon, 14 üncü madde gereğince üç iş günü içinde Valiliğe bildirimde bulunur.

(8) Valilik, incelemenin sonuçları hakkında üç iş günü içinde şirket veya iştirak ile varsa ihbarda bulunan kişiye veya kuruluşa yazılı olarak bilgi verir. Sonucun olumsuz olması halinde ise işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulabilecek yargı yolu ve süresi bildirilir.

Taşınmazın ve sınırlı aynî hakların tasfiyesi

MADDE 14 – (1) Taşınmaz veya sınırlı aynî hakların, bu Yönetmelik hükümlerine aykırı biçimde edinildiğinin veya kullanıldığı tespit edilmesi halinde, edinilen taşınmaz veya sınırlı aynî hakların tasfiye işlemlerine başlanması hususu; şirketin veya iştirakin aykırı edinim veya kullanımının tespiti ve değerlendirmesine ilişkin belgeler, malik ve hak sahibi şirketin veya iştirakin unvanı ve tebligata esas adresini gösteren belgeler ve ilgili taşınmazlar ile sınırlı aynî hakların tapu kayıt bilgilerini gösteren ilgili mercilerce onaylı belgelerin örnekleri eklenecek, Valilik tarafından Maliye Bakanlığına bildirilir. Yabancı sermayeli gayrimenkul yatırım ortaklıklarının edindikleri taşınmazların ve/veya sınırlı aynî hakların tasfiyeye konu olması durumunda, Valilik Maliye Bakanlığı ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulunu da bilgilendirir.

(2) Maliye Bakanlığı, taşınmaz maliki veya sınırlı aynî hak sahibi şirkete veya iştirake, taşınmazın veya sınırlı aynî hakkın altı ay içinde tasfiye edilmesini yazılı olarak bildirir. Bu süre, haklı sebeplerin varlığı halinde, bir defaya mahsus olmak üzere altı aya kadar uzatılabilir. Şirketin veya iştirakin, taşınmazı veya sınırlı aynî hakkı, Maliye Bakanlığınca verilen süre içinde tasfiye etmemesi halinde bunlar, Maliye Bakanlığı tarafından genel hükümlere göre tasfiye edilir ve tasfiye harcamaları düşüldükten sonra bedeli hak sahibi adına açılacak bir banka hesabına yatırılır. İşlemlerin sonucu hak sahibi ile ilgili Valiliğe yazılı olarak bildirilir. Yabancı sermayeli gayrimenkul yatırım ortaklıklarının edindikleri taşınmazların ve/veya sınırlı aynî hakların tasfiye işlemleri, Sermaye Piyasası Kurulu ile işbirliği halinde gerçekleştirilir.

Sorumluluk

MADDE 15 – (1) Anonim şirketler ile ilgili olarak bu Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d)

bendinde belirtilen belgenin tanzimi kapsamında ticaret sicil memuru, müdürlük nezdindeki dosyada yer alan ve başvuru sahibi şirket tarafından sunulan pay defterinde yer alan ortaklık yapısıyla ilgili bilgileri belgeye doğru şekilde yansıtmakla yükümlü olup, sunulan bilgilerin mevcut ortaklık yapısına uygunluğundan şirket sorumludur. Ticaret sicil dosyasındaki bilgiler ile şirketin pay defterindeki bilgilerin farklı olması durumunda, şirket pay defteri esas alınarak işlem yapılır.

(2) Bu yükümlülüğe uymayanlar veya gerçeğe aykırı belge verenler ya da beyanda bulunanlar hakkında Valilik tarafından, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu ve ilgili mevzuat gereğince ilgili Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM **Çeşitli ve Son Hükümler**

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 16 – (1) 6/10/2010 tarihli ve 27721 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

Devam eden işlemler

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce başlanılan ancak henüz sonuçlandırılmamış olan başvurular ve diğer işlemler hakkında bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni hakların değerlendirilmesi

GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Bu Yönetmeliğin yayımlandığı tarihten önce şirketlerce veya iştiraklerce edinilen taşınmazlar veya sınırlı ayni hakların şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konuları çerçevesinde kullanılıp kullanılmadığı, 13 üncü madde uyarınca değerlendirilir.

Yürürlük

MADDE 17 – (1) Bu Yönetmelik 18/8/2012 tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 18 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Ekonomi Bakanı yürütür.

TAAHHÜTNAME**(2644 SAYILI TAPU KANUNUNUN 36 NCI MADDESİ KAPSAMINDAKİ
ŞİRKETLERİN VEYA İŞTİRAKLERİN TAŞINMAZ MÜLKİYETİ VE SINIRLI
AYNI HAK EDİNİMİ İÇİN)**

Başvuru Numarası		
Başvuru Tarihi		
Şirket/İştirak Bilgileri		
Şirketin/İştirakin Unvanı		
Ticaret Sicil Numarası		
Vergi Numarası		

Yukarıda yazılı bilgileri doğru olarak beyan ettiğimi, şirketin/iştirakin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyetleri gerçekleştirmek üzere İli, İlçesi, mahallesinde/köyünde, ada, parselde kayıtlı yüzölçümüne (m2) sahip taşınmazın mülkiyetini/taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak tesisini talep ettiğimi ve edindiğim taşınmazı/sınırlı ayni hakkı bu çerçevede kullanacağımı, aksi takdirde 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelikte yer alan yaptırımların uygulanmasını kabul edeceğimi, beyan ve taahhüt ederim.

Tarih, Adı-Soyadı, İmza, Kaşe