

Arkan&Ergin Uluslararası
Denetim ve Y.M.M. A.Ş.

İstanbul, 12.11.2008

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik Yayınlandı

DUYURU NO:2008/112

12.11.2008 tarih ve 27052 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan yönetmelik ile yabancı yatırımcıların Türkiye de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimi ve kullanımına ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

Mevcut yönetmelik ile yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimi sırasındaki kurallar ile yerli sermayeli olup taşınmaz edinen şirketlerin daha sonradan yabancı sermayeli şirket haline dönüşmesi durumunda yapılacak işlemler tanımlanmıştır.

Bilginize Sunulur.

Arkan & Ergin Uluslararası Denetim ve Y.M.M. A.Ş.

Yıldız Posta Cad.
Dedeman İş Hanı No.48, Kat.6
34349 Gayrettepe – İstanbul
Turkey

T + 90 212 370 07 00
F +90 212 274 63 25

Arkan&Ergin Uluslararası Denetim ve Y.M.M. A.Ş.

12 Kasım 2008 Tarihli Resmi Gazete
Sayı: 27052

Bayındırlık ve İskan Bakanlığından:

YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimine ve kullanımına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Dayanak

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

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Askeri yasak bölge ve askerî güvenlik bölgesi: 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında yer alan kara askerî yasak bölgesini ve askerî güvenlik bölgesini,
- b) Kanun: 2644 sayılı Tapu Kanununu,
- c) Komisyon: Valilik bünyesinde oluşturulan Komisyonu,
- ç) Özel güvenlik bölgesi: 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında yer alan özel güvenlik bölgesini,
- d) Sınırlı aynı hak: Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar dışındaki sınırlı aynı hakları,
- e) Stratejik Bölge: 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgeyi,
- f) Şirket: Yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketleri,
- g) Taşınmaz mülkiyeti: Arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerin mülkiyetini

ifade eder.

Yıldız Posta Cad.
Dedeman İş Hanı No.48, Kat.6
34349 Gayrettepe – İstanbul
Turkey

T + 90 212 370 07 00
F +90 212 274 63 25

Arkan&Ergin Uluslararası Denetim ve Y.M.M. A.Ş.

İKİNCİ BÖLÜM

Başvuru, Başvuruların Değerlendirilmesi, Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimi, Kullanım ve Tasfiye Şirketlerin taşınmaz mülkiyeti ve/veya sınırlı ayni hak edinimi başvuruları için gerekli belgeler

MADDE 4 – (1) Türkiye’de taşınmaz mülkiyeti ve/veya sınırlı ayni hak edinmek isteyen şirketler, aşağıdaki bilgi ve belgelerle birlikte taşınmazın bulunduğu yerdeki Valilik İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne başvururlar:

- Talebin amacını ve taşınmaza ilişkin bilgileri içeren başvuru dilekçesi,
- Şirketin taşınmaz tasarrufuna izinli olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi,
- Şirketin bağlı olduğu vergi dairesi ve vergi numarası,
- Şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusunu, ortaklarının isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren şirket merkezinin kayıtlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğünden son bir ay içinde alınan mevcut durumu gösteren belge,
- Yabancı gerçek kişi ortakların kimlik belgelerinin noter tasdikli suretleri, ortağın yabancı tüzel kişi olması halinde ise, şirketin ilgili Türk Konsoloslukuna veya Lahey Devletler Özel Hukuku Konferansı çerçevesinde hazırlanan Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi hükümlerine göre tasdik edilmiş Faaliyet Belgesi,
- Şirketin yöneticilerinin isimleri, kimlik belgeleri ve adresleri,
- Varsa son üç yıla kadar şirket bilançosu.

(2) Başvuru talebinin sadece sınırlı ayni hak edinimine ilişkin olması durumunda birinci fıkranın (d), (e) ve (f) bentlerinde yazılı belgeler istenmez.

Taşınmaz edinimi başvurularının değerlendirilmesi

MADDE 5 – (1) Valilik, taşınmaz edinimi başvurusunun yapılmasını müteakip, mülkiyet edinimi talebinin şirketin a-l-o-m-a-l-i-y-e-c-o-m ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusu çerçevesinde olup olmadığını sanayi ve ticaret il müdürlüğünden yedi gün içinde; taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya stratejik bölgede kalıp kalmadığını, bu bölgelerde kalması halinde taşınmaz mülkiyeti ediniminin uygun olup olmadığını Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklardan otuz gün içinde; taşınmazın özel güvenlik bölgesinde kalıp kalmadığını ise, Emniyet Genel Müdürlüğünden yirmi gün içinde bildirmesini yazılı olarak talep eder. Taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalması halinde taşınmaz mülkiyeti edinimi talebi Komisyon tarafından değerlendirilir.

(2) Birinci fıkrada yazılı süreler, yazının görüş talep edilen kurumlara intikal tarihinden itibaren başlar.

Askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, stratejik bölge ve özel güvenlik bölgesi dışında kalan alanlarda taşınmaz mülkiyeti edinimi

MADDE 6 – (1) Edinilmek istenen taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, stratejik bölge veya özel güvenlik bölgesi dışında kaldığının ilgili birimlerden gelen cevaplar doğrultusunda tespit edilmesi halinde, bu bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimi talebi, şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusuna ilişkin olarak sanayi ve ticaret il müdürlüğünün görüşü çerçevesinde Valilik tarafından sonuçlandırılır.

Yıldız Posta Cad.
Dedeman İş Hanı No.48, Kat.6
34349 Gayrettepe – İstanbul
Turkey

T + 90 212 370 07 00
F +90 212 274 63 25

Arkan&Ergin Uluslararası Denetim ve Y.M.M. A.Ş.

(2) Değerlendirmenin olumlu olması halinde sonuç, şirkete ve ilgili tapu sicil müdürlüğüne yazılı olarak bildirilir.

(3) Değerlendirmenin olumsuz olması halinde ise sonuç, şirkete yazılı olarak bildirilir.

Askerî yasak bölgede, askerî güvenlik bölgesinde ve stratejik bölgede taşınmaz mülkiyeti edinimi

MADDE 7 – (1) Taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya stratejik bölge içinde kalması halinde, Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklar, taşınmaz mülkiyeti edinimine ilişkin talebi ülke güvenliği yönünden değerlendirerek sonucu valiliğe bildirir. Değerlendirmenin olumlu olması halinde Valilik, sanayi ve ticaret il müdürlüğünün şirketin taşınmaz edinimi talebinin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusuna uygunluğuna ilişkin görüşü çerçevesinde talebi sonuçlandırır.

(2) Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklar, bu değerlendirme kapsamında ilgili kurum ve kuruluşlardan ve/veya şirketten, taşınmaz edinimine ilişkin ihtiyaç duyulacak ek bilgi ve belge talep edebilir.

(3) Valilik, değerlendirmesinin olumlu olması halinde sonucu, şirkete ve ilgili tapu sicil müdürlüğüne; olumsuz olması halinde ise şirkete, yazılı olarak bildirir.

Özel güvenlik bölgesinde taşınmaz mülkiyeti edinimi

MADDE 8 – (1) Taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalması halinde Komisyon, taşınmaz edinimi talebini, ülke güvenliği ve şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusu çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluşların yazılı görüşlerini değerlendirerek karara bağlar. Taşınmaz ediniminin şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusu çerçevesinde gerçekleşip gerçekleşmediği konusunda sanayi ve ticaret il müdürlüğünün bu Yönetmeliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan değerlendirmesi esas alınır.

Sınırlı aynı hak edinimi başvurularının değerlendirmesi

MADDE 9 – (1) Valilik, sınırlı aynı hak edinimi başvurusunun yapılmasını müteakip, talebin şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusu çerçevesinde olup olmadığının yedi gün içerisinde bildirilmesini sanayi ve ticaret il müdürlüğünden yazılı olarak talep eder.

(2) Birinci fıkrada yazılı süre, yazının sanayi ve ticaret il müdürlüğüne intikal tarihinden itibaren başlar.

(3) Valilik, sınırlı aynı hak edinimi başvurusunu, sanayi ve ticaret il müdürlüğünün görüşü çerçevesinde sonuçlandırır.

(4) Değerlendirmenin olumlu olması halinde sonuç, şirkete ve ilgili tapu sicil müdürlüğüne yazılı olarak bildirilir.

(5) Değerlendirmenin olumsuz olması halinde ise sonuç, şirkete yazılı olarak bildirilir.

Komisyonun çalışma usul ve esasları

MADDE 10 – (1) Komisyon, valinin veya görevlendireceği vali yardımcısının başkanlığında faaliyet gösterir.

(2) Komisyon ilgili kadastro müdürlüğünün, defterdarlığın, sanayi ve ticaret il müdürlüğünün, il emniyet müdürlüğünün, garnizon komutanlığının yetkili temsilcilerinden oluşur. Komisyon başkanı, gerekli gördüğü diğer birim yetkililerini Komisyon toplantılarına çağırabilir.

(3) Komisyonun sekreteryaya hizmetleri, Valilik İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü tarafından yürütülür.

Yıldız Posta Cad.
Dedeman İş Hanı No.48, Kat.6
34349 Gayrettepe – İstanbul
Turkey

T + 90 212 370 07 00

F + 90 212 274 63 25

Arkan&Ergin Uluslararası Denetim ve Y.M.M. A.Ş.

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

(5) Komisyon, çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan ve/veya şirketten, taşınmaz edinimine ilişkin ihtiyaç duyulacak ek bilgi ve belge talep edebilir.

(6) Taşınmaz edinimine, Komisyon daimi üyelerinin oybirliğiyle izin verilir.

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

(8) Valilik, taşınmaz edinimine izin verilmesi halinde sonucu şirkete ve ilgili tapu sicil müdürlüğüne; izin verilmemesi halinde ise şirkete, yazılı olarak bildirir.

Yerli sermayeli şirketlerin yabancı sermayeli hale gelmesi

MADDE 11 – (1) Yabancı sermayeli hale geldiği Hazine Müsteşarlığına bildirilen şirketlere ilişkin bilgileri Hazine Müsteşarlığı, aylık olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderir.

(2) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, bu şirketlerin sahip oldukları taşınmazlara ilişkin bilgileri valiliklere bildirir.

(3) Valilik, taşınmaz mülkiyeti edinim durumunun, şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusu çerçevesinde olup olmadığını sanayi ve ticaret il müdürlüğünden yedi gün içinde; taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya stratejik bölgede kalıp kalmadığını, bu bölgelerde kalması halinde taşınmaz mülkiyeti ediniminin uygun olup olmadığını Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklardan otuz gün içinde; taşınmazın özel güvenlik bölgesinde kalıp kalmadığını ise, Emniyet Genel Müdürlüğünden yirmi gün içinde bildirmesini yazılı olarak talep eder. Taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalması halinde taşınmaz mülkiyeti edinimi talebi Komisyon tarafından değerlendirilir.

(4) İlgili birimler talebi, bu Yönetmeliğin 6, 7, 8 ve 10 uncu maddeleri çerçevesinde sonuçlandırır.

(5) Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklar, Komisyon ile sanayi ve ticaret il müdürlüğü tarafından yapılacak değerlendirmenin olumsuz olması halinde söz konusu birimler, bu Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin uygulanmasını teminen valiliğe bildirimde bulunur.

Şirketlerin ortaklık yapısının değişmesi

MADDE 12 – (1) Mevcut yabancı sermayeli şirkete yeni yabancı ortak iştirakinin gerçekleştiği Hazine Müsteşarlığına bildirilen şirketlere ilişkin bilgileri aylık olarak, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderir.

(2) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, bu şirketlerin sahip oldukları taşınmazlara ilişkin bilgileri valiliklere bildirir.

(3) Valilik, taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya stratejik bölgede kalıp kalmadığını, bu bölgelerde kalması halinde taşınmaz mülkiyeti edinim durumunun uygun olup olmadığını Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklardan otuz gün içinde; taşınmazın özel güvenlik bölgesinde kalıp kalmadığını ise, Emniyet Genel Müdürlüğünden yirmi gün içinde yazılı olarak bildirilmesini talep eder. Taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalması halinde taşınmaz mülkiyeti edinim talebi Komisyon tarafından değerlendirilir.

(4) İlgili birimler talebi, bu Yönetmeliğin 7, 8 ve 10 uncu maddeleri çerçevesinde sonuçlandırır.

Yıldız Posta Cad.
Dedeman İş Hanı No.48, Kat.6
34349 Gayrettepe – İstanbul
Turkey

T + 90 212 370 07 00
F +90 212 274 63 25

Arkan&Ergin Uluslararası Denetim ve Y.M.M. A.Ş.

(5) Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklar ve Komisyon tarafından yapılacak değerlendirmenin olumsuz olması halinde söz konusu birimler, bu Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin uygulanmasını teminen valiliğe bildirimde bulunur.

Edinilen taşınmazların kullanımı

MADDE 13 – (1) Edinilen taşınmazların ve/veya sınırlı ayni hakların, şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konuları çerçevesinde kullanılıp kullanılmadığı, Komisyon tarafından değerlendirilir. Değerlendirme süreci, resen ya da kişi veya kuruluşların yazılı başvuruları üzerine başlatılabilir.

(2) Bu değerlendirme kapsamında Komisyon, şirketin ana sözleşmede belirtilen konularda faal durumda olup olmadığını değerlendirir ve ilgili kurum ve kuruluşlardan taşınmaz edinimine ilişkin ihtiyaç duyulacak bilgi ve belge isteyebilir.

(3) Şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konularına aykırı kullanıldığı değerlendirilen taşınmazlara ve/veya sınırlı ayni haklara ilişkin olarak öncelikle dosya üzerinde inceleme başlatılır. Dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda gerekli görülmesi halinde yerinde inceleme de yapılabilir.

(4) Yapılan inceleme sonucunda taşınmazın ve/veya sınırlı ayni hakkın, şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konularına aykırı kullanıldığı tespit edilmesinde, bu durum yazılı olarak şirkete ve varsa ihbarda bulunan kişiye veya kuruluşa bildirilir. Şirketin on gün içinde bildirim yazılı bir cevap vermesi zorunludur. Aksi takdirde şirket, bildirim içeriğini kabul etmiş sayılır. Komisyon gerekli görürse, şirket yetkililerini görüşmeye çağırır.

(5) Komisyon tarafından, ana sözleşmede belirtilen faaliyet konusuna aykırı kullanımın tespiti halinde kullanımın ana sözleşmede belirtilen faaliyet konusuna uygun hale getirilmesi için şirkete süre tanınabilir.

(6) İnceleme sonuçları valilik tarafından şirkete yazılı olarak bildirilir.

(7) Yapılacak değerlendirmenin olumsuz olması halinde Komisyon, bu Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin uygulanmasını teminen valiliğe bildirimde bulunur.

Taşınmazın tasfiyesi

MADDE 14 – (1) Taşınmazların ve/veya sınırlı ayni hakların, Kanun hükümlerine aykırı biçimde edinildiğinin veya kullanıldığı tespit edilmesi halinde, edinilen taşınmazların ve/veya sınırlı ayni hakların tasfiye işlemlerine başlanması hususu, şirketin aykırı edinim veya kullanımının tespiti ve değerlendirmesine ilişkin belgeler ile malik ve hak lehtarları şirketin unvanı ve tebligata esas adresini gösteren belgeler ve ilgili taşınmazlar ile sınırlı ayni hakların tapu kayıt bilgilerini gösteren belgelerin onaylı örnekleri eklenerek, Valilik tarafından Maliye Bakanlığına bildirilir.

(2) Maliye Bakanlığı, taşınmaz maliki veya sınırlı ayni hak lehdarı şirkete, taşınmazın veya sınırlı ayni 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, taşınmazı veya sınırlı ayni 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.

Yıldız Posta Cad.
Dedeman İş Hanı No.48, Kat.6
34349 Gayrettepe – İstanbul
Turkey

T+ 90 212 370 07 00
F +90 212 274 63 25

Arkan&Ergin Uluslararası Denetim ve Y.M.M. A.Ş.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM Son Hükümler

Yürürlük

MADDE 15 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 16 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini, Bayındırlık ve İskan Bakanı yürütür.

Yıldız Posta Cad.
Dedeman İş Hanı No.48, Kat.6
34349 Gayrettepe – İstanbul
Turkey

T + 90 212 370 07 00
F +90 212 274 63 25