



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı

Sayı : 75439090.350-353/ 1465
Konu : Yabancıların Yapısız Taşınmaz Edinimleri.

27 /11/2013

GENELGE: 1752
2013/ 15

TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: 06/08/2012 tarihli ve 2012/12 (1734) sayılı genelge.

Bilindiği üzere; yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, ülkemizde taşınmaz mal tasarruflarına ilişkin talepleri, 18.05.2012 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanunla değişik 22.12.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci maddesinde belirtilen hususlara göre düzenlenen ilgi genelgemizde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilerek sonuçlandırılmaktadır.

2012/12 (1734) sayılı ilgi genelgemizde yabancı uyruklu gerçek kişilerin yapısız taşınmaz edinimlerine ilişkin olarak;

"Ayrıca edinilen taşınmazın üzerinde bir yapı bulunmaması halinde (Niteliği arsa, tarla, bağ, bahçe gibi olan taşınmazlar) edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde taşınmaza ilişkin projenin geliştirilip ilgili Bakanlığa onaylatma zorunluluğu bulunduğundan, onaylı projenin veya projenin onaylandığına dair ilgili Bakanlığın yazısının Tapu Müdürlüğü'ne gelmesi halinde Tapu kütüğü beyanlar hanesine "...Bakanlığınca...projesi onaylanmıştır. Tarih, Yevmiye" şeklinde belirtme yapılacaktır.

Bu süre içerisinde onaylanmış projeye ilişkin bir belirtme yapılamadığı hallerde edinimden itibaren iki yılın sonunda Maliye Bakanlığına (Mahalli Birimine) taşınmaz ya da sınırlı ayni hakkın tasfiyesi için bildirimde bulunulacaktır. Projenin süresi içerisinde tamamlanmadığının ilgili idarece bildirilmesi halinde de aynı işlem uygulanacaktır." Denilmektedir.

2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci maddesinde; yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştirecekleri projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorunda oldukları, ilgili Bakanlığın ise projeyi başlama ve bitirilme sürelerini belirleyerek onaylama ve onaylanan projenin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderme yükümlülüğü düzenlenmiştir.

B.T.C.
L L N

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı

Sayı : 75439090.350-353/

/11/2013

Konu :

Yapı kavramı, “bir taşınmazın üstünde veya altında az çok sürekli kalmak üzere inşa edilen ve onunla teknik araçlarla birleştirilen her türlü yapı ve tesisler” olarak tanımlanmaktadır.

Yapısız taşınmaz, tapuda kayıtlı niteliğinde yukarıdaki tanımda belirtildiği şekilde yapı unsuru içermeyen taşınmazlardır.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin yapısız taşınmaz edinimlerinde Tapu Müdürlüklerince izlenecek yol;

A- Tarım Arazisi Niteliğindeki Taşınmazlarda;

1) Yabancı uyruklu gerçek kişi tarafından tarım arazisi niteliğindeki taşınmazların edinim başvurularında; Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ilgili birimine gönderilmek üzere taşınmazın hangi amaçla edinileceğine yönelik bir taahhütname alınması (Ek.1),

2) Alınan taahhüt ve taşınmaz bilgilerinin Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra birimlerine elden gönderilmesi,

3) Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının taşra birimlerince ilgisine elden verilen cevabın,

a) Olumlu olması halinde talebin karşılanmasını takiben, işlemin tamamlandığı tarih ve yevmiye numarası ile Tapu Kütüğü beyanlar hanesine “**Geliştireceği projeyi iki yıl içinde Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının onayına sunma zorunluluğu vardır**” şeklinde belirtme yapılarak taşınmazın yabancı gerçek kişi adına tescil tarihinin Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının taşra birimlerine yazı ile bildirilmesi;

b) Olumsuz olması halinde ise ilgili Tapu Müdürlüğünce talebin karşılanmaması,

B-Tarım arazisi niteliğinde olmayan diğer yapısız taşınmazların edinim başvurularında ise; herhangi bir taahhüt ve izin alınmaksızın genel mevzuat çerçevesinde işlemlerin tamamlanmasını takiben işlemin tamamlandığı tarih ve yevmiye numarası ile Tapu Kütüğü beyanlar hanesine “**Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığının onayına sunma zorunluluğu vardır**” şeklinde belirtme yapılması,

C- Resmi Senet Düzenlenmesi;

Tarım arazisi niteliğinde olsun olmasın tüm yapısız taşınmazların edinim taleplerine ait işlemler için düzenlenen resmi senetlerde, tarafların “**edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde taşınmaza ilişkin projenin geliştirilip ilgili Bakanlığının onayına sunma zorunluluğu bulunduğu, bu süre içerisinde projenin sunulduğuna ya da onaylatıldığına dair tapu kütüğünün beyanlar hanesinde herhangi bir belirtme yapılmaması durumunda, taşınmaz ya da sınırlı aynı hakkın tasfiyeye tabi tutulacağı**” hususunu bildiklerine dair beyanlarının alınması,

D- Belirtme Yapılması;

Onaylı projenin ya da ilgili Bakanlığın projenin başlangıç ve bitiriliş tarihlerinin belirlenerek onaylandığına dair yazısının Tapu Müdürlüğüne gelmesi halinde; yevmiyeye alınarak Tapu Kütüğü beyanlar hanesinde mevcut olan yukarıdaki belirtme terkin edilerek,

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı

Sayı : 75439090.350-353/
Konu :

/11/2013

“...projesi...Bakanlığınca...tarihinde onaylanmıştır. Tarih, Yevmiye” şeklinde belirtme yapılması,

E- Tasfiye Halleri;

Yabancı uyruklu gerçek kişi tarafından edinilen yapısız taşınmazların tasfiyesine ilişkin olarak;

1) Taşınmaz malın edinim tarihinden itibaren başlayan iki yıllık sürenin bitmesine rağmen, ilgilisi tarafından ya da ilgili Bakanlık tarafından “projenin ilgili Bakanlığın onayına sunulduğuna ya da onaylandığına dair” resmi bir yazı getirilemediği ve TAKBİS’de bu konuda bir uyarı geldiğinde,

2) Taşınmaz malın edinim tarihinden itibaren başlayan iki yıllık süre içerisinde sunulan projenin, bu süre sonunda onaylanmadığının ilgili Bakanlıkça bildirilmesi halinde,

3) Projenin süresi içerisinde tamamlanmadığının ilgili idarece bildirilmesi halinde,

Maliye Bakanlığına (Mahalli Birimine) taşınmaz ya da sınırlı ayni hakkın tasfiyesi için bildirimde bulunulması,

Gerekmektedir.

İlgi genelgemizin yapısız taşınmazlara ilişkin yukarıda anılan fıkraları yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi edinilmesini, bu genelgenin Bölgenize bağlı tüm Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine duyurularak genelge hükümleri doğrultusunda işlem yapılmasının temini ile uygulamanın titizlikle takibini önemle rica ederim.


Davut GÜNEY
Genel Müdür

EK: 1)Taahhütname Örneği (1 sayfa)

DAĞITIM

GEREĞİ :
Bölge Müdürlükleri

BİLGİ :
Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı
(Tarım Reformu Genel Müdürlüğü)
Kültür ve Turizm Bakanlığı
(Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü)
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
(Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü)
Tüm Merkez Birimlerimiz

TAAHHÜTNAME

Edinilecek Taşınmaz Malın

İli :.....

İlçesi :.....

Mahalle/Köyü :.....

Ada Numarası :.....

Parsel Numarası :.....

Niteligi :.....

Yüzölçümü :.....m²

Yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazın payını/tamamını tarımsal proje geliştirmek/..... amacıyla edinmek istiyorum. Başka amaçla kullanmam halinde 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35' inci maddesi gereğince gerekli yasal işlemlerin yapılacağını kabul ve taahhüt ediyorum...../...../.....

Alıcı

.....

(İmza)

Alıcının

Adı Soyadı :.....

Adresi :.....

Eki: Kimlik veya Pasaport Fotokopisi

Btc. 