**YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ EDİNMELERİ**

Yabancı  Sermayeli Şirketlerin Mülk Edinimine İlişkin usul ve esasları düzenleyen 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 18.05.2012 tarih ve 28296 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 6302 Sayılı kanun ile değişen 36'ını maddesinin uygulaması ile ilgili olarak hazırlanan Yönetmelik 16.08.2012 Tarih ve 28386 Sayılı Resmi Gazetede yayınlandı. Yönetmelik, 18.08.2012 tarihinde yürürlüğe girecek.

[6302 Sayılı  Tapu Kanunu Ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'nun](http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120518-1..htm)2'inci maddesi ile  2644 sayılı Kanunun 36 ncı maddesi değiştirilmiş, yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimi yeniden düzenlenmişti.

Söz konusu kanunun değişen 36'ıncı maddesinde 29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların **yüzde elli 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, "yabancı sermayeli" şirket sayılmaktadır. Bu şirketlerin sadece ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilecekleri hüküm altına alınmıştı. **Bu kapsamın dışında kalan yabancı sermayeli şirketler ise,  yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilecekler.**Yine kanuna "Tapu kanunun 36'ıncı maddesinin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınmasını müteakip Ekonomi Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle düzenlenir.” hükmü getirilmişti

Konu ile ilgili olarak Ekonomi Bakanlığı Tarafından hazırlanan [2644 Sayılı Tapu Kanununun 36 . Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin Ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik](http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/08/20120816-3.htm) 16.08.2012 tarih ve 28386 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak 18.08.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir.

**Anılan kanun ve yönetmelik gereğince;**

**1**. Sadece yabancı yatırımcıların (Türkiye’de yeni şirket kuran yada 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 kişi, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişi,uluslar arası kuruluşlar) **yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları şirketler** veya,  
   
**2.** Yabancı  yatırımcıların, **ortaklık oranının yüzde ellinin altında olmakla birlikte, yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları** şirketler,  
  
**3.** 2644  Sayılı Tapu Kanunu’nun 36 ncı maddesi kapsamındaki yabancı sermayeli  şirketlerin Türkiye’ de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı ortak olması durumunda söz konusu şirketlerin ( iştirakin) taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak ediniminin, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olduğu şirketler, **2644  Sayılı Tapu Kanunu’nun 36 ncı maddesi kapsamındaki yabancı sermayeli şirketler** olup, yukarıda belirtilen şirketler dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, **yerli sermayeli şirketlerle eşit koşullarda taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir.**

Söz konusu kanun ve yönetmelik kapsamı dışımndaki **(Yerli Sermayeli Şirketlerle Eşit Koşullarda Taşınmaz Edinebilecek)**yabancı sermayeli şirketlerin gayrimenkul alımı ile ilgili olarak Ticaret Sicili  Müdürlüğündeki işlemleri,

**1**.[Dilekçe,](http://www.altso.org.tr/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=1149&Itemid=167) (Şirketin anonim şirket olması halinde, dilekçe ekinde, şirketin ortaklık yapısını gösteren pay defterinin ilgili sayfalarının noter onaylı örneklerinin de ilgili şirket tarafından ticaret sicil müdürlüğüne sunulması gerekmektedir.)

\* [2644 Sayılı Kanunun 36'cı Maddesi Kapsamında Olup Olunmadığına İlişkin Ticaret Sicil Memurluğuna Verilecek Dilekçe Örneği Ek1](http://www.altso.org.tr/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=1149&Itemid=167)

**2**.Ticaret Sicili Müdürlüğünce; başvuru sahibi şirketin 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36 ncı maddesi kapsamında olmayan yabancı sermayeli şirket olarak tespit edilmesi halinde, şirketin temsil ve ilzamı, şirket ortaklarının isimlerini veya ünvanlarını, uyruklarını ve ortaklık oranlarını içeren ortaklık durum ve yetki belgesi  düzenlenir.

**3**.Ticaret Sicili Müdürlüğünce, düzenlenen  ortaklık durum ve yetki belgesine, şirket ana sözleşmesi ile şirketin faaliyet konusunda herhangi bir tadilat yapılmış ise değişikliğe ait ticaret sicili gazetelerinin tasdikli suretleri eklenir.

**4.**Yabancı yatırımcıların ortaklık oranı %50 nin altında olmakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları şirketler için Ticaret Sicili Müdürlüğünce ortaklık durum ve yetki belgesi düzenlenmeden, sadece şirket ana sözleşmesi ile şirketin yönetim, temsil ve ilzam maddelerinde herhangi bir tadilat yapılmış ise değişikliğe ait ticaret sicili gazetelerinin tasdikli suretleri verilir.

**5**.2644 Sayılı Tapu Kanunu’nun 36 ncı maddesi kapsamı dışındaki yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerle eşit koşullarda taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı  ayni hak edinebilecek ve kullanabilecekler olup, Müdürlüğümüz tarafından düzenlenen belge ile tapu sicillerinde işlem yapabileceklerdir.

**2644  Sayılı Tapu Kanunu’nun 36 ncı Maddesi Kapsamındaki Yabancı Sermayeli Şirketler**

Yönetmelik uyarınca, Türkiye'de taşınmaz edinmek isteyen 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 bulundukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketlerin  yönetmelikte belirtilen belgelerle taşınmazın bulunduğu yerdeki Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne başvurmaları gerekecek

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 edecek. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın belirtilen alanlar içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılacak.

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 edecek. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın özel güvenlik bölgesi içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılacak

Taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kaldığının bildirilmesi  halinde Valilik, söz konusu bildirimi müteakip üç iş günü içinde diğer başvuru belgelerinin birer sûretini Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığını, otuz gün içinde  bildirmesini talep edecek  Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılacak

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 verilecek. Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren altı  ay içinde tescil edilmesi gerekecek. Bu sürenin aşılması halinde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenecek 

\* [2644 Sayılı Tapu Kanununun 36 ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimi için Gerekli Belgeler](http://www.altso.org.tr/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=1151&Itemid=167) Ek2

**HİSSE DEVRİ YOLUYLA ORTAKLIK YAPISININ DEĞİŞİMİNDE BİLDİRİM ZORUNLULUĞU**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 Yönetmeliğinin 5 inci maddesi çerçevesinde hisse devrini müteakip bir ay içinde Ekonomi Bakanlığa'na bildirecek. Bildirim yükümlülüğü iştirakler için yalnızca, taşınmaz sahibi olmaları halinde geçerlidir.

**EDİNİLEN TAŞINMAZLARIN KULLANIMI DENETLENECEK AMAÇ DIŞI KULLANMIMDA TAŞINMAZ TASFİYE EDİLEBİLECEK**

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 değerlenecek

Yapılan inceleme sonucunda taşınmazın veya sınırlı aynî hakkın, bu madde hükümlerine aykırı kullanıldığının değerlendirilmesi halinde, bu durum yazılı olarak şirkete veya iştirake üç iş günü içinde bildirilir. Bildirime, otuz gün içinde yazılı cevap verilmesi zorunludur. Aksi takdirde, bildirimin içeriği kabul edilmiş sayılacak. 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 tanınabilecek.

Taşınmaz veya sınırlı aynî hakların, bu Yönetmelik hükümlerine aykırı biçimde edinildiğinin veya kullanıldığının tespit edilmesi halinde, edinilen taşınmaz veya sınırlı aynî hakların tasfiye işlemlerine başlanılabilecek .