



T.C.
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Yabancı Yatırımlar Dairesi Başkanlığı



Sayı : 36189470-125.01.01-E.666918
Konu : Yapısız Taşınmaz ve Proje
Yükümlülüğü

12.06.2020

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 27.11.2013 tarih ve 2013/15 (1752) sayılı genelge.
b) 27.10.2016 tarihli ve 31404105-755.06.02-E.2190435 sayılı yazımız.
c) 18.11.2016 tarihli ve 31404105-755.06.02-E.2542123 sayılı yazımız.
ç) 24.11.2016 tarih ve 31404105-755.06.02-E.2597876 sayılı talimat.
d) 15/7/2018 tarih ve 30479 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4 sayılı
Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 798-(1)b maddesi.

2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin dördüncü fıkrasında yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın (Mahalli Kuruluşunun) onayına sunma zorunluluğu bulunduğu, son fıkrasında ise süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyen taşınmazların tasfiyeye tabi olacağı hüküm altına alınmış ve izlenecek yol ilgi (a) Genelge ile birimlerimize bildirilmişti.

Genel Müdürlüğümüzce yapılan incelemelerde bu hususlara tam olarak riayet edilmediği gözlemlendiğinden ilgi (b ve c) sayılı yazılar ile yazı ekinde gönderilen listede yer alan taşınmazlardan süresi dolmayıp da işlem sırasında "**Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır**" belirtmesi yapılmamış olanlara bu belirtmelerin işlenmesi, belirtme olmasına ya da belirtme olmamakla birlikte iki yıllık proje yükümlülüğü bulunmasına karşın proje geliştirdiğine yönelik herhangi bir belge sunmamış olanların da tasfiye işlemlerinin başlatılması istenilmiş;

Ancak daha sonra ilgi (ç) sayılı yazımız ile "**İlgi (b) ve (c) yazılarımız ekinde yer alan taşınmazların beyanlar hanesinde gerekli belirtme bulunmayanların belirtmelerinin yapılması, proje geliştirme süresi dolan ve tasfiye sürecinin başlatılması gerektiği talimatlandırılan taşınmazlarla ilgili yapılmakta olan değerlendirme süreci henüz sonuçlandırılmadığından**" bahisle tasfiye sürecine yönelik Maliye Bakanlığının ilgili birimleri ile bu aşamada herhangi bir yazışma yapılmaması bildirilmişti.

Yapısız taşınmaz edinimlerine yönelik edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde proje geliştirme yükümlülüğü 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi gereğince yasal

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Evrak Doğrulama Kodu : GTUHHKND Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>
Dikmen Cad. No:14-06100 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 551 42 56Faks: 0312 413 68 52
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için: Gürbüz GÜNE
Genel Müdür



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



Sayı :36189470-125.01.01-E.666918
Konu :Yapısız Taşınmaz ve Proje
Yükümlülüğü

12.06.2020

bir zorunluluk olduğundan müdürlüğünüz yetki alanı içerisinde yabancı gerçek kişilerce edinilmiş, iki yıllık proje geliştirme süresi tamamlanmış olsun ya da olmasın, yapısız ya da yapılı ve tarımsal nitelik içeren taşınmaz mallara ilişkin mevcut bilgiler liste halinde ilişikte gönderilmiştir. (Ek.1)

Buna göre Bölge Müdürlüğünüze bağlı her bir Tapu Müdürlüğünce kendi yetki alanı içerisinde yer alan taşınmaz mallara ilişkin bilgileri kontrol etmek suretiyle;

A. Uygulamanın başladığı **06.08.2012** tarihinden sonra yabancı gerçek kişilerce edinilmiş olup da sicilde proje geliştirme yükümlülüğüne ilişkin belirtme bulunan ve edinim tarihinden itibaren iki yıl geçmesine karşın herhangi bir proje geliştirilmemiş ve bu kapsamda da sicilde proje geliştirildiğine yönelik bir belirtme bulunmayan taşınmaz mallarda,

Hak kayıplarına neden olabilecek bir durumun oluşturulmaması bakımından evrakı müsbitelerine müracaat edilerek anılan işlemin bu kapsamda olduğunun tespiti halinde 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin son fıkrası gereğince tasfiye işlemlerinin yapılması için Maliye Bakanlığının ilgili birimlerine (***İlgi -d-de belirtilen "Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görevleriyle ilgili olarak Maliye Bakanlığına veya birimlerine yapılmış olan atıflar Çevre ve Şehircilik Bakanlığına veya birimlerine... yapılır" hükmü gereğince Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri bünyesindeki Milli Emlak birimlerine***), durum hakkında da ilgisine bildirimde bulunulması,

İlgili idareye bildirim yapıldıktan sonra ilgisince taşınmaza ilişkin proje geliştirildiğine ya da taşınmaz üzerinde yapı bulunduğuyla ilişkin taşınmazın bağlı bulunduğu Belediyeden yapı veya inşaat ruhsatı, onaylı mimari proje, bu durumu belirtir resmi yazı gibi bir belge sunulması halinde belirtmenin sunulan belgeye uygun olarak düzeltilmesi ve tasfiye bildirimiminin işlemde kaldırılması için durumun Milli Emlak birimlerine bildirilmesi,

B. **06.08.2012** tarihinden sonra yabancı gerçek kişilerce satın alınmış, sicili üzerinde proje geliştirme yükümlülüğüne yönelik herhangi bir belirtme bulunmayan ve ancak edinim tarihinden itibaren iki yıl geçmesine karşın herhangi bir proje geliştirilmemiş ve halen yabancı gerçek kişi adına kayıtlı olan yapısız taşınmazların,

i- Yine evrakı müsbitelerine müracaat edilerek işleme ilişkin resmi senette "***edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde taşınmaza ilişkin projenin geliştirilip ilgili Bakanlığın***

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : GTUHHKND Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>
Dikmen Cad. No:14-06100 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 551 42 56Faks: 0312 413 68 52
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için:Gürbüz GÜNE
Genel Müdürü





T.C.
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Yabancı Yatırımlar Dairesi Başkanlığı



Sayı :36189470-125.01.01-E.666918
Konu :Yapısız Taşınmaz ve Proje
Yükümlülüğü

12.06.2020

onayına sunma zorunluluğu bulunduğu, bu süre içerisinde projenin sunulduğuna ya da onaylatıldığına dair tapu kütüğünün beyanlar hanesine herhangi bir belirtme yapılmaması durumunda, taşınmaz ya da sınırlı ayni hakkın tasfiyeye tabi tutulacağı" yolunda bilgilendirme yapılmış ve ancak gerek tapu kütüğünde ve gerekse TAKBİS de proje geliştirme yükümlülüğü belirtmesi bulunmayan taşınmaz malların beyanlar hanesine "**Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır**" belirtmesinin tescili ile yukarıdaki (A) fıkrası uyarınca işlem yapılması;

ii- Evrakı müsbitesinin tetkikinden resmi senesinde proje geliştirme yükümlülüğüne ilişkin herhangi bir bilgilendirme bulunmayan, tapu kütüğü ve TAKBİS ortamında da proje geliştirme yükümlülüğüne ilişkin herhangi bir belirtme yapılmamış ve ancak proje geliştirme yükümlülüğü kapsamında bir işlem olduğunun tespiti halinde ise yeni bir yevmiye numarası verilerek "**Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır**" belirtmesinin siciline (TAKBİS'e) işlenmesi ve **yalnızca bu işlemlerde Ek: 3 de verilen örneğe uygun olarak** Türk Medeni Kanununun 1019 uncu maddesi ile 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre durumun ilgisine tebliğ edilmesi, ilgisince herhangi bir proje geliştirilerek onaya sunulduğuna ilişkin resmi bir yazı, onaylı proje, onaylı inşaat ruhsatı gibi bir belge sunulması halinde buna göre işlem tesisi, bu kapsamda bir belge sunulmaması halinde ise tebliğ tarihinden itibaren iki yıllık bir süre verilerek bu süre içerisinde de proje geliştirildiğine ilişkin bir belge sunulmaması halinde yukarıda (A maddesinde) belirtildiği şekilde taşınmazın tasfiye işlemlerinin yapılması için Milli Emlak birimlerine bildirimde bulunulması;

C. Türk Vatandaşlığı Haklarını Kullanmasına İzin Verilenler (**Mavi Kartlılar**) ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının edinimleriyle 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 nci maddesi kapsamında Yabancı Sermayeli Ticaret Şirketlerinin edindikleri taşınmaz mallar ve yine **06.08.2012** tarihinden önce edinilmiş olan taşınmazlar ve bu taşınmazlar üzerindeki intikal, ifraz, tevhit işlemleri sonucu ya da **06.08.2012** tarihinden sonra edinilmiş olup da satış yoluyla edinilmemiş taşınmaz mallarda proje geliştirme yükümlülüğü bulunmadığından, siciline söz konusu belirtmenin yapıldığı durumlarda "**Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır**" belirtmesinin terkin edilmesi,

Ancak 06.08.2012 tarihinden sonra yabancı gerçek kişi tarafından satış yoluyla edinilmiş olup da daha sonra intikal, ifraz, tevhit vesair nedenlerle tedavül gören

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Evrak Doğrulama Kodu : GTUHHKND Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>
Dikmen Cad. No:14-06100 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 551 42 56Faks: 0312 413 68 52
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için:Gürbüz GÜNE
Genel Müdürü



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



Sayı :36189470-125.01.01-E.666918
Konu :Yapısız Taşınmaz ve Proje
Yükümlülüğü

12.06.2020

taşınmazlarda proje geliştirme yükümlülüğü devam edeceğinden bu şekilde olanların yukarıda (A ve B) maddelerinde belirtildiği şekilde işleme tabi tutulması;

D. Anılan yükümlülük; K.K.T.C. vatandaşları ile 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler (Mavi Kartlılar) dışında kalan bütün yabancı uyruklu gerçek kişilerin satış suretiyle edindikleri yapısız taşınmazlara ilişkin olduğundan "Uyruklu" durumu belirlenmemiş olup da siciline "**Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır**" belirtmesi konulmuş olanların "uyruklu" durumlarının tespiti ile buna göre yukarıdaki maddelerde açıklandığı şekilde işlemlere yön verilmesi;

E. Ekli listede yer almayıp da sonradan taşınmaz üzerinde proje yükümlülüğüne ilişkin belirtme bulunmaması gerekirken bu yönde bir belirtmenin tespit edilmesi halinde usulünce terkin işlemlerinin gerçekleştirilmesi, tersi durumda ise "**Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır.**" belirtmesinin siciline işlenerek yukarıda (B Maddesinde) açıklandığı şekilde işlem yapılması,

F. "**Proje Geliştirme Yükümlülüğü**" belirli bir hisseye ait iken söz konusu belirtmenin zemine konulduğu tespit edilenlerde "**Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır.**" belirtmesinin ilgili hisseye taşınması,

Bu kapsamda A, B, C, D maddelerinin Ek 1 listede yer alan, F maddesindeki hususun da Ek 2 listesinde yer alan bilgilerden yararlanmak suretiyle yerine getirilmesi;

Evrakı müsbitenin tetkikine rağmen yapılacak işlemlerde tereddüde düşüldüğü durumlarda ise bütün bilgi ve belge örnekleriyle birlikte konunun Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına intikal ettirilerek verilecek talimata göre hareket edilmesi,

Gerekmektedir.

İlgi (ç) sayılı talimat yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinizi ve ekte yer alan bilgilerin her bir müdürlük için ayrı ayrı gönderilmesi ile Bölgenize bağlı tüm Tapu Müdürlüklerince bildiriş doğrultusunda işlem yapılmasının teminini önemle rica ederim.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Durum Kodu : GTUHHKND Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>
Dikmen Cad. No:14-06100 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 551 42 56Faks: 0312 413 68 52
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için:Gürbüz GÜNE
Genel Müdür






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



Sayı :36189470-125.01.01-E.666918
Konu :Yapısız Taşınmaz ve Proje
Yükümlülüğü

12.06.2020

 e-imzalıdır
Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Ek :

- 1 - Yapısız taşınmaz listesi
- 2 - Zemine belirtme yapıları
- 3 - Resen belirtme tebligat örneği (1 sayfa)

Dağıtım:

Bölge Müdürlüklerine

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Evrak Doğrulama Kodu : GTUHHKND Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>
Dikmen Cad. No:14-06100 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 551 42 56Faks: 0312 413 68 52
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için:Gürbüz GÜNE
Genel Müdürü