



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

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

Sayı : 36189470-125.01.01- **4016914**
Konu : Türk Vatandaşlığı Kanununun
Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Hk.

10/12/2018

GENELGE: 1793
2018/ **14**

- İlgi: a)18.09.2018 tarih ve 106 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile yürürlüğe konulması kararlaştırılan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik.
b)12.01.2017 tarih 29946 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2016/9601 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik.
c)06.04.2010 tarih ve 27544 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/139 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik.
d)Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğünün 03.10.2018 tarih ve 119300 sayılı yazısı.
e)Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğünün 04.10.2018 tarih ve 119807 sayılı yazısı.
f)12.01.2017 tarih ve 29946 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik.
g)07.12.2018 tarihli ve 30618 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 06.12.2018 tarih ve 418 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı.
h)15.10.2018 tarih ve 1791 (2018/12) sayılı Genelge.

Bilindiği üzere; ilgi (a) sayılı Karar ile ilgi (c) Yönetmelikteki “*En az 1.000.000 Amerikan Doları tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi konulmak şartıyla satın aldığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen*” hükmündeki “*En az 1.000.000 Amerikan Doları*” ibaresi “*250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası*” şeklinde değiştirilmişti. Aynı Kararda 20’nci maddenin 6’ncı fıkrasında yer alan “*efektif satış kuru*” ibaresinden sonra gelmek üzere “*ve/veya çapraz döviz kuru*” ibaresi de eklenmişti. (*Tapu müdürlüklerince Türk Lirası esas alınarak resmi senet düzenlendiğinden 250.000 Amerikan Doları değerinin tespiti efektif satış kuru üzerinden yapılacaktır.*)

Bu kez; ilgi (g) sayılı Karar ile ilgi (c) Yönetmeliğin 20 nci maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “*satın aldığı*” ibaresinden sonra gelmek üzere “*veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkinin yapılmayacağı taahhüdüyle tapu siciline şerh edildiği*” ibaresi eklenmiştir.

Bu kapsamda tapu müdürlüklerine yapılan taşınmaz edinim başvurularına ilişkin işlemlerin anılan Yönetmelik değişikliklerinin yürürlük tarihleri ile Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğünün ilgi (d,e) sayılı yazıları dikkate alınarak aşağıda belirtildiği şekilde gerçekleştirilecektir.



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

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

Sayı : 36189470-125.01.01- 4016914
Konu : Türk Vatandaşlığı Kanununun
Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Hk.

10 /12/2018

Buna göre;

1. İlgili (a) Yönetmeliğin 20 nci maddesinin 2 nci fıkrasının (b) bendi kapsamında talepte bulunabilmek için 12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmazlar için taşınmazın/taşınmazların değerinin en az 1.000.000; 19.09.2018 tarihi ve sonrası satın alınmış taşınmazlar ile 07.12.2018 tarihi ve sonrasında satış vaadine konu olmuş taşınmazın/taşınmazların değerinin en az 250.000 Amerikan Doları tutarında olması gerekmektedir.
2. Yönetmeliğin anılan maddesinde yer alan tutarın tespitinde yararlanmak üzere değerlendirme standartlarına uygun olarak hazırlanmış ve ilgili (f) Yönetmeliğin 11'inci maddesi kapsamında faaliyet gösteren değerlendirme kuruluşunca* onaylanmış, piyasa değerini gösterir taşınmaz değerlendirme raporu aranır. Edinim başvurusu sırasında sunulan değerlendirme raporunun düzenlenme tarihinin başvuru tarihinden en fazla üç ay öncesine ait olması gerekir. Söz konusu değerlendirme raporu işlem tamamlanıncaya kadar geçerli sayılacaktır. Edinim süreci tamamlanmış taşınmazlar için talepte bulunulmuş ise taşınmazın/taşınmazların edinim tarihi esas alınarak düzenlenmiş taşınmaz değerlendirme raporu istenir.
3. Taşınmazın/taşınmazların Amerikan Doları cinsinden değeri, işlemin yapıldığı tarihteki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın efektif satış kuru esas alınarak hesaplanır. (İşlem tarihinde henüz ilan edilmemiş ise bir önceki günün efektif satış kuru esas alınır.) Taksitle satın alınmış olup da satış işlemi 19.09.2018 tarihinden sonra yapılan taşınmazlar için her bir taksit bedelinin bu tarihten sonra olması kaydıyla yatırıldıkları tarihteki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru dikkate alınacaktır. 19.09.2018 tarihinden önceki taksitli ödemeler dikkate alınmayacaktır. Resmi senette yer alan satış bedeli ile değerlendirme raporundaki bedellerin her birinin ayrı ayrı Yönetmelikte belirlenen bedellerden yüksek olması gerekmektedir.
4. Kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda bir ya da birden fazla bağımsız bölümün satış vaadine konu olması halinde peşin olarak yatırılan miktarın en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirasının 07.12.2018 tarihinden sonra yatırıldığının 5 inci maddede belirtildiği şekilde tevsik edilmesi gerekmektedir.
5. Bu kapsamda yapılacak yeni başvurularda satış bedeli transferinin bankalar aracılığıyla gerçekleştirilmesi; bedelin alıcı hesabından çıktığının ve satıcı hesabına yatırıldığının bankalar tarafından onaylanmış dekontlar ile tevsik edilmesi gerekmektedir. (Bu dekontların Genel Müdürlüğe bildirim aşamasına kadar sunulması gerekmektedir.)

*Bu kuruluşlar BDDK'nın resmi internet sayfasında ilan edilmektedir.



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

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

Sayı : 36189470-125.01.01- 4016314

10/12/2018

Konu : Türk Vatandaşlığı Kanununun
Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Hk.

6. Yine bu kapsamda edinime konu taşınmazın/taşınmazların; kişinin eşi veya çocukları da dahil herhangi bir yabancı gerçek kişi adına kayıtlı ya da kişinin kendisi, eşi, çocukları veya herhangi bir yabancı gerçek kişi tarafından 12.01.2017 tarihinden sonra devredilmiş taşınmazlardan olmaması gerekmektedir.
7. Edinilecek taşınmazın ipoteye konu olması ya da ipotekli olarak satın alınması hallerinde aranan değer tespitinde ipotek bedeli düşülmek suretiyle kalan kısım dikkate alınacaktır. İpotenin işlemi takiben en geç 5 iş günü içerisinde terkin edilmesi halinde ipotek miktarı dikkate alınmayacaktır.
8. Edinime konu taşınmazın, edinecek olan yabancı gerçek kişinin ortağı ya da yöneticisi olduğu şirket adına kayıtlı taşınmazlardan olmaması gerekmektedir.

Tüm bu hususlar doğrultusunda;

1. a) Edinim süreci tamamlanmış taşınmaz/taşınmazlar üzerinde bir talep sözü konusu ise diğer bir anlatım ile; ilgi (b) Yönetmeliğin yürürlük tarihi olan 12.01.2017 tarihinden sonra edinilmiş ve resmi senetlerinde ilgi (c) Yönetmeliğin 20 nci maddesine ilişkin hüküm bulunmayan taşınmaz/taşınmazların üzerine, malik tarafından ilgili beyanın tescili talep edilmiş ise başvuru tapu müdürlüğünce tescil istem belgesi düzenlenerek ilgili taşınmaz/taşınmazların beyanlar hanesine gerekli belirtme yapılacaktır.

b) Edinim süreci tamamlanmış ancak bedelinin eksik olduğu hallerde bu bedeli tamamlamak üzere alınacak yeni taşınmazın resmi senedine, öncekiler için ise düzenlenecek tescil istem belgesine aşağıda yer alan beyana yer verilerek ilgili taşınmazların beyanlar hanesine gerekli belirtme yapılacaktır.

2. Birden fazla Tapu Müdürlüğünün yetki alanına giren taşınmazların söz konusu olduğu talepler, yetki alanı dışı tapu işlemlerine ilişkin mevzuat kapsamında başvurunun yapıldığı tapu müdürlüğünce karşılanır.

Belirtmenin Tescili

Satış yoluyla yapılan başvurular sonucu düzenlenecek tescil istem belgesi veya resmi senede **“Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla edindiğim bu taşınmazı/taşınmazları 3 yıl süre ile satmayacağımı taahhüt ederim.”** ibaresine yer verilerek taşınmazın siciline **“Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında edinim/beyan tarihinden itibaren (tescil istem belgesi ile talep edilmişse beyan tarihinden itibaren) 3 yıl içerisinde satılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.”** şeklinde belirtme yapılır.



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

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

Sayı : 36189470-125.01.01- 4016914
Konu : Türk Vatandaşlığı Kanununun
Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Hk.

10 /12/2018

Satış vaadi yoluyla yapılan başvurularda ise; düzenlenecek tescil istem belgesine **“Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla taşınmaz/taşınmazları edinmeme yönelik sözleşmenin 3 yıl süre ile devri ve terkinini yapmayacağımı taahhüt ederim.”** ibaresine yer verilerek taşınmazın siciline **“Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.”** şeklinde belirtme yapılır.

Belirtmenin Terkini

- Anılan Yönetmelik hükmü kapsamında beyanlar hanesine işlenmiş olan belirtmede yer alan üç yıllık sürenin dolmasından sonra yapılacak terkin başvurularında, terkinin yapılması;
- 3 yıllık süre dolmadan malik tarafından terkin talebi halinde ise nüfus ve vatandaşlık il müdürlüklerine hususun soru konusu yapılması ve alınacak cevaba göre işlemlere yön verilmesi,

Gerekmektedir.

Beyanın İşlenmiş Olduğu Taşınmazlar Üzerindeki İşlemler

- Bu şekilde edinilmiş taşınmazlarda her türlü şerh ile sınırlı aynı hak tesisi mümkün bulunmakla birlikte şerh süresince malikin talebi dışında yapılan işlem sonuçları nüfus ve vatandaşlık il müdürlüklerine ivedilikle bildirilecektir.

İşlem Sonucu Yapılacak Bildirim:

- İlgili (c) Yönetmeliğin (b) bendi kapsamında hazırlanacak uygunluk belgesi doğrudan Genel Müdürlüğümüzce (Yabancı İşler Dairesi Başkanlığınca) verileceğinden, yapılan taleplere yönelik işlemlerin tamamlanması ve ilgili belirtmenin beyanlar hanesine işlenmesini müteakip tapu müdürlüğünce resmi senet, satış vaadi sözleşmesi, değerlendirme raporları, bankalar tarafından onaylanmış dekontlar ile yabancıya ait kimlik belgesi (ülke kimliği ya da pasaport), adres ve özellikle iletişim bilgileri (elektronik posta, telefon numarası) eklenmiş üst yazı ile (Bölge Müdürlüğü aracılığı olmadan) doğrudan Genel Müdürlüğümüze (Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına) EBYS aracılığı ile gönderilmesi,



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

Sayı : 36189470-125.01.01- 4016314

10 /12/2018

Konu : Türk Vatandaşlığı Kanununun
Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Hk.

- Yine ilgi (c) Yönetmeliğin 20 nci maddesinin (b) bendi kapsamında Genel Müdürlüğümüzce düzenlenecek olan uygunluk belgesine esas alınmak üzere satış veya satış vaadi işlemine ait resmi senet veya satış vaadi sözleşmeleri ile tescil istem belgeleri ve taşınmaza/taşınmazlara ait değerlendirme raporları ile bankalar tarafından onaylanmış dekontların taranarak eksiksiz olarak TAKBİS ortamına aktarılması (Tescil istem belgesi ile yapılan taleplerde edinimine ilişkin resmi senedin taranmış olması),

Gerekmektedir.

İlgi (h) sayılı genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

Bildiriş doğrultusunda bilgi ve gereğini rica ederim.


M. Zeki ADLI
Genel Müdür V.

DAĞITIM:

GEREĞİ _____ :
Bölge Müdürlükleri

BİLGİ _____ :
Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü
Göç İdaresi Genel Müdürlüğü
Merkez Birimleri