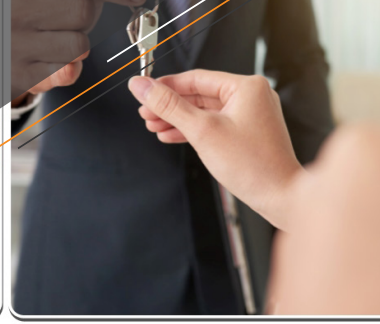




TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



Peşin
Ödemede %20
İndirim

Yarisını
Ödemede
%10 İndirim ve
Taksit
İmkânı

Doğrudan
Satın Alma
İmkânı

Hazine Taşınmazlarının İmar Barışı Kapsamında Satışında Başvuru Süresi Uzatıldı El Rehberi

"Mülkiyet Sorunlarını Çözüme Kavuşturuyoruz."
"Son Başvuru 31/12/2022"



ANKARA - 2022

www.milliemlak.gov.tr



HAZİNE TAŞINMAZLARININ İMAR BARIŞI KAPSAMINDA SATIŞINDA;

- Satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde % 20 indirim,
- En az yarısının ödenmesi hâlinde % 10 indirim,
- Taksitli satışlarda satış bedelinin en az % 10'u peşin, kalanı 5 yıla kadar taksit,
- Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısının uygulanması,
- Yapı kayıt belgesinin alındığı tarih ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaması,
- Satışı takip eden yıldan itibaren 5 yıl süreyle emlak vergisi muafiyeti,
- KDV muafiyeti,
- Damga vergisi muafiyeti,
- Tapu harcı muafiyeti.

**İMKÂNLARINDAN
YARARLANABİLİRSİNİZ.**

S U N U Ő



Ülkemizde afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 16. madde uyarınca imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi alınan yapıların bulunduğu Hazineye ait taşınmazların yapı kayıt belgesi sahiplerine satış işlemlerine başlanmıştır.

Yapılan bu düzenleme ile belediye ve mücavir alan sınırları içindeki ve dışındaki Hazineye ait taşınmazlar üzerine yapılan yapıların yapı kayıt belgeleriyle kayıt altına alınması ve yapı sahiplerine satılması suretiyle de mülkiyet sorunlarının çözülmesi amaçlanmaktadır.

Bu rehberde, Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar için yapı kayıt belgesi almış olan gerçek ve özel tüzel kişilere söz konusu taşınmazların satışı sürecine ilişkin açıklamalar yer almaktadır.

Vatandaşlarımızın mülkiyet sorunlarının çözümüne katkı sağlayacağına inandığım bu düzenlemenin ülkemize hayırlı olmasını dilerim.

Murat KURUM
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı



Yapı Kayıt Belgesi Nasıl Alınır?

Yapı kayıt belgesi, afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için alınır. Yapı kayıt belgesi başvuruları 31/10/2018 tarihinde sona ermiştir.



Yapı Kayıt Belgesi Alınmış Yapıların Hazine Taşınmazı Üzerinde Bulunması Halinde Bu Taşınmazların Satın Alınması Mümkün Müdür?

31/10/2018 tarihine kadar yapı kayıt belgesi alınmış yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar yapı kayıt belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine doğrudan satılır.



Yapı Kayıt Belgesi Alınmış Yapıların Bulunduğu Hazine Taşınmazlarının Satışı İle İlgili Mevzuat Düzenlemeleri Nelerdir?

Yapı kayıt belgesi alınmış yapıların bulunduğu Hazine taşınmazlarının satış işlemleri;

3194 sayılı İmar Kanunu,

313 ve 396 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği,

Hükümleri çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılmaktadır.

İlgili mevzuat düzenlemelerine;

www.milliemlak.csb.gov.tr

adresinden ulaşılabilmektedir.



Hazine Taşınmazının Tamamı Satın Alınabilir Mi?

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan Hazine taşınmazları 600 m², belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki Hazine taşınmazları ise 2.000 m² ye kadar satılmaktadır. Yapının taban alanının bu alanlardan fazla olması halinde yapı taban alanının tamamı bu kısıtlamalara tabi olmadan satılır.



Hazine Taşınmazlarının Satış Şartları Nelerdir?

- Üzerinde 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapı bulunması
- Yapı kayıt belgesi alınmış olması
- 31/12/2022 tarihinden önce satın alma başvurusunda bulunulmuş olması



Hazine Taşınmazını Satın Almak Ne Tür Kolaylıklar Sağlamaktadır?

- Satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde % 20 indirim
- En az yarısının ödenmesi hâlinde % 10 indirim
- Taksitli satışlarda satış bedelinin en az % 10'u peşin, kalanı 5 yıla kadar taksit imkânı
- Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısının uygulanması
- Yapı kayıt belgesinin alındığı tarih ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaması

- Satışı takip eden yıldan itibaren 5 yıl süreyle emlak vergisi muafiyeti
- KDV muafiyeti
- Damga vergisi muafiyeti
- Tapu harcı muafiyeti



Satışı Mümkün Olmayan Hazine Taşınmazları Hangileridir?

- Meralar
- Ormanlar
- Kıyılar
- Milli parklar
- Sit alanında kalan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca izin verilmeyen taşınmazlar
- Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörüm Bölgesi içinde kalan ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununa eklenmiş krokide belirtilen taşınmazlar
- Sosyal donatı için tahsisli alanlarda kalan taşınmazlar
- İmar planlarında kamu hizmeti için ayrılmış taşınmazlar
- Tapu siciline tescili mümkün olmayan taşınmazlar
- Herhangi bir kamu kurum ve kuruluşuna tahsisi, devri ve terki gereken taşınmazlar
- 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı Hakkında Bazı Düzenlemeler Yapılmasına Dair Kanununun 2. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda bulunan taşınmazlar
- Yapı kayıt belgesi iptal edilen taşınmazlar



İmar Barışı Kapsamında Kimler Hak Sahibidir?

Yapı kayıt belgesi alınan yapının veya yapıdaki bağımsız bölümlerin sahibi ya da sahipleri ile bunların kanuni veya akdi halefleri hak sahibidir.



Satın Alma Başvuruları Kimler Tarafından ve Nasıl Yapılmalıdır?

Hak sahibi veya noter aracılığıyla vekil tayin ettiği kişiler tarafından yapı kayıt belgesinin bir örneğinin eklendiği bir dilekçe ile elden veya posta yoluyla yapılmalıdır.



Satın Alma Başvuruları Nereye Yapılmalıdır?

Satın alma başvuruları,

- Taşınmazların bulunduğu illerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne (Emlak Müdürlükleri, Milli Emlak Müdürlükleri),
- Taşınmazların bulunduğu ilçelerde Kaymakamlıklara (Milli Emlak Müdürlükleri, Milli Emlak Şeflikleri)

yapılmalıdır.



Satın Alma Başvuruları İçin Son Tarih Ne Zamandır?

Başvurular **31/12/2022** tarihine kadar yapılmalıdır.



Başvuru Sırasında İstenecek Belgeler Nelerdir?

- T.C. kimlik numarası beyanı
- Başvuranın vekil olması durumunda onaylı vekâletname sureti
- Yapı kayıt belgesi başvuru numarası
- Aşağıda belirtilen, yapının veya bağımsız bölümün adresi ile sahibi olunduğunu gösteren belgelerden **en az biri**
 - Noter Onaylı Satış Sözleşmesi
 - Mahkeme Kararları
 - Veraset İlamı
 - Yapı Tatil Veya Kaçak İnşaat Zaptı
 - Yapı Sahipliğine İlişkin Resmi Kurum Yazıları
 - Tapu Kayıtlarında Bulunan Yapı Sahipliğine İlişkin Kayıt
 - Ecrimisil İhbarnamelerinde Yer Alan Yapı Sahipliğine İlişkin Bilgi
 - Elektrik-Telefon-Su Vb. Aboneliklere İlişkin Belgeler
 - Muhtar Ve En Az İki Bilirkişi Tarafından Verilen İmzalı Beyan
- Yapının 31/12/2017 tarihinden önce yapıldığını ispatlayacak nitelikte her türlü belgeden **en az biri**
 - Hava Fotoğrafı
 - Tespit Tutanağı
 - Yapı Tatil Veya Kaçak İnşaat Zaptı
 - İdari Veya Adli Yargı Mercilerince Verilmiş Kararlar
 - Seçmen Kütük Kayıtları
 - Yapıya Ait Elektrik, Su Vb. Abonelik Belgeleri
- Tüzel kişiler için yetki belgesi
- Hazinesinin paydaş olduğu taşınmazlarda, diğer paydaşlardan alınacak noter onaylı muvafakatname istenir.



Satın Alma Başvurusunun Sonucu Hak Sahibi Tarafından Nasıl Öğrenilir?

Başvurulan taşınmazın satışının mümkün olmaması halinde İdarece tebligat yapılmak suretiyle talebin reddedildiği hak sahibine bildirilir.

Satın alma talebinin uygun görülmesi halinde; satış bedeli de belirtilmek suretiyle hak sahibine taşınmazın peşin veya taksitle satın alınması için tebligat gönderilir.



Satış Tebligatını Alan Hak Sahibi Ne Yapmalıdır?

Hak sahibinin tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde satış bedelini peşin veya taksitle ödemek üzere İdareye başvurması gerekmektedir.



Satış Bedeli Nasıl Belirlenir?

Satış bedeli, satılacak taşınmazın bulunduğu yerdeki piyasa alım-satım rayici dikkate alınarak İdare tarafından tespit ve takdir edilmektedir. Yapı kayıt belgesi alınan yapılar için sadece zemin bedeli belirlenecek olup muhdesat için ayrı bir bedel hesaplanmayacaktır.



Ödeme Koşulları Nelerdir?

Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilmektedir. Bedelin tamamının peşin ödenmesi hâlinde % 20, en az yarısının ödenmesi hâlinde % 10 indirim uygulanır.

Taksitli satışlarda satış bedelinin en az % 10 u peşin ödenir, kalan tutar 5 yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır.



Ödeme Nereye ve Nasıl Yapılır?

Satış bedeli ve taksitler Defterdarlık muhasebe müdürlükleri veya malmüdürlüklerinin veznelerine nakit ödenebileceği gibi ilgili banka hesaplarına EFT veya havale yoluyla da ödenebilir.



Satış İşlemleri Nasıl Sonuçlandırılır?

- Satış bedelinin peşin ödenmesi halinde tapuda ferağ verilerek işlem sonuçlandırılır.
- Taksitli satışlarda ise "Taksitli Satış Sözleşmesi" düzenlenerek sözleşmenin bir örneği alıcıya verilir.



Taksitli Satışlarda Satış Bedelinin Tamamı Ödenmeden Tapu Alınabilir Mi?

- Taksitlendirilmiş satışlarda kalan taksit tutarı ile kanuni faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi,
- Satın alınan taşınmazın tapu kaydına kalan taksit tutarıyla kanuni faizlerini karşılayacak miktarda Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi,

Hallerinde kişiler adına tapu tescil işlemi yapılmaktadır.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

“Mülkiyet
Sorunlarını
Çözüme
Kavuşturuyoruz”

MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52
Çankaya / Ankara



www.milliemlak.gov.tr



Tasarım - Mizanpaj / Millî Emlak Genel Müdürlüğü
Web ve Görsel İletişim Tasarımı Müdürlüğü - Evren EROL

