

İÇİNDEKİLER

<u>Sayfa No</u>	<u>Konu</u>
3	Tarihçe
5	Başvuru ve İzlenen Yöntem
8	Tapu Müdürlüklerinde İbraz Edilecek Belgelerin Özellikleri
12	Satış
13	Bağış (Hibe)
14	Trampa
15	Ölünceye Kadar Bakma Akdi
17	Miras Yoluyla İntikal İşlemleri
19	Taksim (Paylaşma)
21	İpotek
22	İntifa Hakkı
24	Kat İrtifakı Kurulması
25	Kat Mülkiyeti Kurulması
26	Ayırma (İfraz) İşlemleri



<u>Sayfa No</u>	<u>Konu</u>
27	Birleştirme (Tevhit) İşlemleri
28	Cins Değişikliği
29	İrtifak Hakkı
30	D?zeltme (Tashih) İşlemleri
31	Aile Konutu şerhi
32	Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin T?rkiye'de Taşınmaz Edinimleri
33	Yabancı Sermayeli şirketlerinin Taşınmaz Edinimleri
34	Yabancı T?zel Kişilerin T?rkiye'de Taşınmaz Edinimleri
35	Vatandaşın iř ve işlemlerinin kolaylaştırmaya y?nelik alışmalar
36	SMS Uyarı Sistemi ve E-Tahsilat
37	On Line Randevu Sistemi ve ađrı Merkezi
38	M?zemizden G?r?nt?ler
40	Server Efendi

TARİHÇE

Ülkemizde ilk Tapu Teşkilatı 21 Mayıs 1847 tarihinde Defterhane-i Amire Kalemî adıyla kurulmuş ve Cumhuriyete kadar çeşitli isimler altında görevini sürdürmüştür.

Tesis edilen ilk kayıtlar tamamen mülkiyete ve tapu işlemlerine yönelik olmuş ve bu dönemlerde hiçbir harita çalışması, kadastro tesisi ve güncelleştirilmesi konusunda da bir çalışma yapılmamıştır.

Cumhuriyetin kurulmasından sonra bağımsız bir tapu teşkilatının oluşturulması konusu; özel bir dal olması, bu hususta özel bir deneyim gerektirmesi ve kapsamının genişliği sebepleriyle önem kazanmıştır.

Bunun üzerine 1924 yılında Tapu Umum Müdürlüğü Teşkilatı kurulmuştur. Bu teşkilat bünyesine 1925 yılında 658 sayılı Kanunla kadastro birimi ilave edilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bugünkü yapısı ve hedefleri 29 Mayıs 1936 tarih ve 2997 sayılı Kanunla belirlenen Kurumumuz sırasıyla Maliye Bakanlığı, Adalet Bakanlığı ve Başbakanlığa bağlandıktan sonra 22 Kasım 2002 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığına bağlanmıştır. 25 Kasım 2010 yılında çıkarılan 6083 sayılı Kanunla bugünkü statüsüne kavuşan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün görevleri şu şekilde özetlenebilir.

a) Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, taşınmazlarla ilgili her türlü aktif ve akitsiz tapu işlemleri ile tescil işlerinin yapılmasını, siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak.

b) Ülkenin kadastrasını yapmak, değişiklikleri takip etmek, tapu planlarının yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, bunlara ilişkin kontrol ve denetim hizmetlerini yürütmek.

c) Büyük ölçekli kadastral ve topografik haritaların üretilmesi amacı ile jeodezik altyapı, havadan fotoğraf alımı, 1/5000 ve daha üst ölçekli fotogrametrik ve yersel harita üretim hizmetlerini yapmak veya

yaptırmak, kontrol etmek, denetlemek ve temel prensipleri tespit etmek.

ç) Mekansal bilgi sistemi altyapısını ve harita üretim izleme merkezini oluşturmak, verilerden gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarının faydalanmasını sağlamak, coğrafi bilgi sistemleri konusunda verilecek görevleri yapmak.

d) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini yapmak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurtdışındaki taşınmazları ile ilgili hak ve menfaatlerini korumak, devletlerarası emlak müzakerelerine katılmak.

e) Görev alanıyla ilgili konularda, diğer ülkeler ve uluslararası kuruluşlar ile işbirliği yaparak müşterek projeler planlamak, yürütmek.

f) 16/6/2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun hükümlerine göre harita ve kadastro mühendislik bürolarına lisans vermek, bu büroların faaliyet usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.

g) Taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, lisans vermek, bu faaliyetlerin usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.

ğ) Genel Müdürlüğün görev, hizmet ve faaliyetleri ile ilgili olarak, diğer kamu kurum ve kuruluşları ile meslek kuruluşlarınca uyulacak esasları belirlemek, koordinasyonu sağlamaktır.

6083 Sayılı yasa ile sektöründe düzenleyici ve esasları belirleyen, birikimi ve kullandığı teknoloji ile güçlü bir kurum haline gelen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, kamuoyunda "kamuda değişimin yeni yüzü" olarak yer alarak Ülkemizin milli ve stratejik hedeflerine uygun, insan odaklı hizmet vermeyi temel politikası olarak benimsemiştir.

BAŞVURU VE İZLENEN YÖNTEM

Tapu Müdürlüklerine Başvuru Şekli :

Tapu Müdürlüklerine farklı şekillerde başvurulabilir.

Başvuru ve başvuruda izlenen yöntem Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 2014/1 sayılı genelgede belirlenmiştir.

1- Taşınmaz Maliki veya Temsilcisinin Müracaatı

Tapu Müdürlüklerinde işlem yaptırmak isteyen taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisi işlem için gerekli evrakı hazırlayarak müdürlüklerimizde mevcut olan sıramatik cihazlarından sıra numarası alırlar. Sıramatik sistemi bulunmayan müdürlüklerimizde başvuru müdürlüklerimizde belirlenen usule göre gerçekleştirilir.

2- İnternet Bağlantılı Başvuru

Taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisi e-devlet (<http://turkiye.gov.tr>) veya Genel Müdürlüğümüz (<http://randevu.tkgm.gov.tr>) sisteminden yapılacak işlem için almış olduğu şifre ile birlikte sıra numarasını alır. İnternet üzerinden başvurunun yararı randevu saatinde sistem otomatik olarak bu sıra numarasına öncelik vereceğinden doğrudan başvuru bölümüne yönlendirerek gereksiz zaman kaybının ve yığılmaların önüne geçilmiş olacaktır. olacaktır.



Her iki başvuru şeklinde sıra numarası alındıktan sonra işlem yaptırmak isteyen kişi Müdürlüklerimizdeki Başvuru Bölümünde yetkili personele yapmak istediği işlemi bu rehberde her işlem için gerekli olduğu belirtilen belgeleri ibraz ederek bildirir.

Başvuru masasında görevli personel gelen başvuruyla ilgili olarak;

- TAKBİS sisteminden taşınmazla ilgili bilgileri kontrol eder.
- İşlemin yapılmasını engelleyici bir durum ya da evrak eksikliği yoksa başvuru belgesini iki suret hazırlayarak, talep sahibinin cep telefonu numarasını ve imzası almak suretiyle kayıt altına alır. Başvuru belgesinin bir sureti talep sahibine verir.
- Eksik evrak ya da işlemin yapılmasına engel bir kısıtlama bulunması halinde işleme başlanılmayıp, başvuru belgesine eksiklikler/engeller yazılır. Bu durumda başvuru belgesinin bir sureti ile ibraz edilen belgeler eksikliklerin giderilmesi için talep sahibine geri verilir.
- Bu aşamadan sonra başvuru sahiplerine Tapu Müdürlükleri dışındaki işlerini takip etmek üzere serbest bir zaman tanınır ya da istekleri halinde Müdürlüklerimizdeki bekleme salonlarında misafir edilirler.



- Talep sahiplerinin işlemi Kurumumuzca sahiplenerek çalışmalarına başlanır. Devam eden her işlemden SMS yolu ile başvuru sahibi bilgilendirilir.



ÖRNEK - 1

8510 nolu başvurunuza ait evrak kayıt altına alınmış olup randevu ve harçlarla ilgili ayrıca bilgilendirileceksiniz.

- Başvuru belgesi ile kayıt altına alınan müracaat müdürlükte iç işleyişi sağlayan personel tarafından birim amiri ya da yardımcısına getirilir.
- Birim amiri gelen müracaatın evrakını kontrol ederek işlemi hazırlayacak olan personele havale eder.
- İşlem havalesi kendisine gelen personel yapılacak olan işleme ait tapu kütüğü üzerinde gerekli kimlik kontrollerini tamamlayarak işlem sahibine ön başvuru masasında bildirmiş olduğu cep telefonu numarasından SMS göndererek işlemin durumu hakkında bilgi verir.
- Görevli personelimizin hazırlamış olduğu işlemin birim amirince kontrolünün yapılmasından sonra işleme ait tapu harçlarını Harç takip sistemi ile internet bağlantılı olarak ilgili bankaya gönderir.
- İşlem sahibine tapu harçlarını ve Döner Sermaye Ücretini ilgili banka şubesine ödeyebileceğine ilişkin SMS gönderilir.

ÖRNEK - 2

8510 nolu işleminize ait 150TL. Döner Sermaye ve 3600TL. Tapu Harcı bedelinin ödemesini 055014085202 nolu makbuz ile Ziraat/Halk Bnk.na yapabilirsiniz. Başvurunuz için 09/07/2014-14:30 da randevu verilmiştir. Lütfen belirtilen randevu saatinde müdürlüğümüzde hazır bulununuz.

- İşlem sahibi SMS aldıktan sonra ilgili bankaya giderek hiçbir makbuz olmadan başvuru numarası ile tapu harçlarını yatırarak işleme dahil olan tüm taraflarla birlikte kendisine bildirilen saatte Tapu Müdürlüğünde imzaya hazır olur.
- Görevli personelimiz tüm tarafları akit masasına davet ederek hazırlanan resmi senede/tescil istem belgesine imzaları alarak işlemi sonlandırır.
- Taraflar arasında okuma-yazma bilmeyenlerin olması durumunda iki tanık, Sağır-dilsiz veya Türkçe bilmeyen kişilerin olması halinde de iki tanık ve yeminli tercümanın düzenlenen resmi senede/tescil istem belgesine iştiraki etmeleri sağlanarak imzaları alınır.

TAPU MÜDÜRLÜKLERİNDE İBRAZ EDİLECEK BELGELERİN ÖZELLİKLERİ

A- Kimlik belgesi:

Tapu Sicil Tüzüğüne göre tapu müdürlüklerinde kimlik belgesi olarak kullanılabilen olan belgeler;

- ✓ Fotoğraflı TC Kimlik numaralı nüfus cüzdanı,
- ✓ Pasaport (Yabancı uyruklular için),
- ✓ Avukat kimliği,
- ✓ 4203/5211 Sayılı Yasalara tabii gerçek kişiler için Türk Vatandaşlığından Çıkma Belgesi (pembe kart/mavi kart) ile birlikte uyuşuna geçtiği ülke makamlarınca verilmiş kimlik belgesi,
- ✓ Bu belgeler dışında başka bir belgenin(pasaport, sürücü belgesi, memur kimlik kartı ...vb) kimlik belgesi olarak kullanılması söz konusu değildir,
- ✓ Ayrıca belgesinde bulunmasa dahi tüm tapu işlemlerinde gerçek kişilerin TC Kimlik numaralarının, Tüzel kişilerde Vergi Kimlik Numarasının/MERSİS Numarasının ibrazı zorunludur.

B- Fotoğraf:

- ✓ Son 6 ay içinde çekilmiş,
- ✓ Vesikalık
- ✓ 6x4cm ebadında orijinal fotoğraf olmalıdır. (Fotokopi fotoğrafların işlemlerimizde kullanması mümkün değildir)
- ✓ Ayrıca özellikle işlem yoğunluğu fazla olan Müdürlüklerimizde vatandaşlarımızın iş ve işlemlerini hızlandırmak ve fotoğrafla ilgili olabilecek sıkıntılarının ortadan kaldırmak amacıyla Genel Müdürlüğümüzce "Fotokabin İşletme İşbirliği Protokolü" yapılarak foto kabin hizmeti uygulamaya konulmuştur.



C-Yetki Belgesi:

Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi şirketler için;

- ✓ Ticaret Sicil Memurluğunca düzenlenmiş,
- ✓ 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 2. Maddesi kapsamında verilen ve yetkililerin kimlik bilgilerinin ve TC Kimlik numaralarının açıkça yer aldığı,
- ✓ İşlemin yapıldığı yıla ait olan, yetki belgesi olmalıdır.

D-Vekaletname:

Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinde yapılacak her hangi bir işlem için hak sahibi tarafından verilen vekaletnamenin şekli ve içeriğinde aşağıdaki hususların bulunması gerekmektedir.

- ❖ Noterlikçe veya Konsolosluklarca “Düzenleme” şeklinde yapılmalıdır.
- ❖ Vekaletname, nüfus cüzdanı veya geçerli kimlik belgelerine göre düzenlenmiş olmalıdır.
- ❖ Vekaletname üzerinde vekalet verenin yakın tarihte çekilmiş vesikalık fotoğrafı yapıştırılmış olmalıdır.
- ❖ Vekaletnamede, yapılacak işleme vekalet verenin verdiği yetki, duraksamaya yol açmayacak şekilde açıkça belirtilmelidir (Örneğin; satış, bağışlama, trampa, taksim, ifraz, intikal gibi işlemlerde mutlaka vekilin açıkça yetkili olduğu vekaletname metninde belirtilmelidir).
- ❖ Vekaletname tevkenen (Birinci vekil yetkisini başkasına devretmişse) düzenlenmiş ise, ilk vekaletnamede vekilin bu devir yetkisine sahip olduğu açıkça belirtilmiş olmalı ve bu yetki ikinci vekaletnamede açıkça belirtilmelidir. İşlem sırasında her iki vekaletnamede ibraz edilmelidir
- ❖ Vekaletnamelerde düzeltmeler varsa, bu konudaki çıkıntılar ve düzeltmeler vekaletnameyi düzenleyen merci tarafından imza ve mühür ile onaylanmış olmalıdır.
- ❖ Yabancı ülkelerde düzenlenen vekaletnamelerde ayrıca aşağıdaki hususlar göz önünde bulundurulmalıdır.
 1. Yabancı ülkelerdeki Türk Elçilik ve Konsolosluklarınca düzenlenen vekaletnameler Türkiye'de vekaletnameye ilişkin hükümlere tabidir.
 2. Yabancı devletlerin yetkili makamlarınca kendi kanunlarına göre düzenlenen vekaletnameler ise düzenlendiği ülkenin yetkili makamlarınca 5 Ekim 1961 tarihli La Haye sözleşmesine göre tasdik edilip, “Apostille” (Convention de La Haye du Octobre 1961) ibaresini taşıyan vekaletnamelerde o yerdeki Türk Konsololuğunun tasdiki aranmadan işlem yapılacaktır.

“Apostille” tasdiki bulunmayan vekaletnamelerde ise, ilgili noter imzasının bağlı bulunduğu makam tarafından, bu mercinin imza ve mühürünün de o yerdeki

Türk Konsoloslüğünca tasdik edilmiş olması aranılacaktır.

Ancak, muhtemel sahteciliklerin ve dolayısıyla Hazine sorumluluğunun ve zararının önlenmesi bakımından, yurt dışındaki elçilik veya konsolosluklarımız veya yabancı ülkelerin yetkili makamlarınca ve yurt içindeki noterliklerce düzenlenen vekaletnamelerin tanzim şekli ve içeriği ile yetkilinin imzası ve mühürün doğruluğu yönünden tereddüt edilerek kanaata varılamaması durumunda, tereddüt edilen hususlar da açıklanmak suretiyle konu, bölge müdürlükleri yoluyla Merkez'e intikal ettirilecektir.

E- Zorunlu Deprem Sigortası :

❖ Tapu Müdürlüğünde işleme konu taşınmazın ev, bina, mesken, konut...vb niteliğinde olması,

❖ 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında mesken, konut..vb ile ticarethane, büro, iş yeri, dükkan vasıflı bağımsız bölümlerin aynı ana gayrimenkulde bir arada olması durumunda,

❖ İşleme konu taşınmazın cinsinin arazi veya arsa olmasıyla birlikte beyanlar hanesinde bina ve evin muhdesat olarak belirtilmesi halinde,

6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu ile Zorunlu Deprem Sigortası yapma ve yaptıрма yükümlülüğü taşınmaz mal maliki ile intifa hakkı sahiplerine getirildiğinden, **tapu kütüğü üzerinde tescilli veya terkin gerektiren malikin veya intifa hakkı sahibinin talebiyle yapılan tüm tapu işlemlerinde yetkili sigorta şirketleri ve acenteler tarafından yapılmış bulunan Zorunlu Deprem Sigortası poliçelerinin **ibraz edilmesi zorunludur.****



SATIŞ

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	Satıcının 1 adet Alıcının 2 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
Satışa konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)20-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere, satış için beyan edilen değer üzerinden satıcı ve alıcı için ayrı ayrı binde 20 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	6544 sayılı Kanun'a ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır
Diğer Vergiler	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf tavis bedeli ilişkisi kestirilir



BAĞIŞ (HİBE)

Gerekli	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	Bağışlayanın 1 adet Bağışı kabul edenin 2 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
Bağışa konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)4-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilen değeri üzerinden binde 68.31 oranında tapu harcı, bağışı kabul edenden tahsil edilir.
Döner Sermaye	6544 sayılı Kanun'a ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır
Diğer Vergiler	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir
NOT	Bağış işleminden sonra, veraset ve intikal vergisi yönünden Tapu Müdürlüğüne vergi dairesine duyuruda bulunulur.



TRAMPA

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	Her tarafa 2 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
Trampaya konu taşınmazlara ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)20-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere ilgililerce beyan edilecek değerleri üzerinden, her iki taraftan ayrı ayrı binde 20 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	6544 sayılı Kanun'a ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır
Diğer Vergiler	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir

ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDI

Gerekli Belgeler	Açıklama
İŞLEM TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILACAK İŞE	
Kimlik Belgesi	Taraflara, tanıklara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	Bakım alacaklısının 1 adet Bakım borçlusunun 2 adet
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
İŞLEM NOTER VEYA SULH HAKİMLİĞİNDE YAPILMIŞ İŞE	
Ölünceye kadar bakma sözleşmesi	Sözleşmede bakım borçlusuna tescil isteme yetkisi verilmişse
Tescile yönelik mahkeme kararı veya Bakım alacaklısının (taşınmazı temlik edenin) talebi	Sözleşmede bakım borçlusuna tescil isteme yetkisi verilmemişse
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir



ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDI

İşlemin Mali Yönü

İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)20-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere ilgililerce beyan edilecek değeri üzerinden bakım borçlusu ve bakım alacaklısından ayrı ayrı binde 20 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	6544 sayılı Kanun'a ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır
Diğer Vergiler 1	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir .
Diğer Vergiler 2	Kanuni İpotek Tesisi talebinde bulunulur ise; teminat gösterilecek miktar üzerinden binde 4,55 oranında harç ve binde 9,48 oranında damga vergisi tahsil edilir .

MİRAS YOLUYLA İNTİKAL İŞLEMLERİ

Gerekli Belgeler	Açıklama
ELBİRLİĞİ HALİNDE MÜLKİYET (HİSSE BELİRTİLMEYEN) ESASINA GÖRE	
Kimlik Belgesi	Taraf veya varsa temsilcisine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Veraset belgesi	Sulh Hukuk Mahkemesinden veya Noterden alınan aslı veya onaylı örneği
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
PAYLI HALİNDE MÜLKİYET (HİSSE BELİRTİLEREK) ESASINA GÖRE	
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Veraset belgesi	Sulh Hukuk Mahkemesinden veya Noterden alınan aslı veya onaylı örneği
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)3-b Tapu harcı yoktur
Döner Sermaye	6544 sayılı Kanun'a ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.
Diğer Vergiler 1	Taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ilişkisi ile var olması halinde vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir



MİRAS YOLUYLA İNTİKAL İŞLEMLERİ

(TEBLİGATLA YAPILAN İNTİKALLER)

Gerekli Belgeler	Açıklama
TEBLİGAT ESASLARINA GÖRE PAYLI MÜLKİYET (HİSSE BELİRTİLEREK)	
Mirasçılardan biri/birkaçının talebi; Kimlik Belgesi	Taraf veya varsa temsilcisine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Veraset belgesi	Sulh Hukuk Mahkemesinden veya Noterden alınan aslı veya onaylı örneği
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
PAYLI MÜLKİYET (HİSSE BELİRTİLEREK) ESASINA GÖRE	
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Veraset belgesi	Sulh Hukuk Mahkemesinden veya Noterden alınan aslı veya onaylı örneği
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
Tebliğat için Posta Pulu	Tebliğat Yapılacak Mirasçı Sayısı Kadar
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)3-b Tapu Harcı Yoktur Elbirliği halinde tescilli taşınmaz/ların müşterek mülkiyete çevrilmesinde 492 sayılı Harç Kanununun (IV) sayılı Tarifenin 13/c maddesine paylı mülkiyete çevrilen iştirak başına 81,30 TL tahsil edilmesi gerekir (2014 yılı için)
Döner Sermaye	6544 sayılı Kanun'a ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.
Diğer Vergiler 1	Taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ilişkisi ile var olması halinde vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir

TAKSİM (PAYLAŞMA)

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1'er adet
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
(Var olması durumunda) Paylı mülkiyete dönüşmemiş taşınmaz mallarda mirasçılar arasında noterce düzenlenmiş fotoğraflı miras taksim sözleşmesi	Sözleşmede her bir mirasçıya tescil isteme yetkisi verilmişse her biri kendisine düşen taşınmazın tescilini isteyebilir. Aksi takdirde tüm mirasçıların talebi veya mahkeme kararı gerekir
Encümen kararı ve Değişiklik dosyası	İfrazen taksim işlemlerinde Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilmiş değişiklik dosyası ile mücavir alan içinde Belediye encümen kararı , mücavir alan dışında İl Özel İdaresi Kararı gerekir.

TAKSİM (PAYLAŞMA)

İşlemin Mali Yönü

İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı 1 (Mirasın Taksimi)	492 HK/(IV)3-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden, Terekeye dahil taşınmaz malların kanuni ve atanmış mirasçılar arasında aynen veya ifrazen yapılacak taksiminde binde 22,77 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Tapu Harcı 2	492 HK/(IV) 6-b İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden, İmar parselasyon planları uygulama sonucu şuyulanan parsellerin pay sahipleri arasında rızaen veya hükmen taksiminde binde 11,38 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Tapu Harcı 3	492 HK/(IV) 6-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 11,38 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Tapu Harcı 4	492 HK/(IV) 6-c Yukarıdaki fıkralar dışında kalan ve müşterek mülkiyete konu olanların rızaen veya hükmen pay sahipleri arasında aynen veya ifrazen taksiminde ilgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri
Döner Sermaye	6544 sayılı Kanun'a ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır
Diğer Vergiler	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir



İPOTEK (*)

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1'er adet
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, yetki belgesi ...vb
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)7-â,b İpotekle sağlanan borç miktarı (kredi tutarı) üzerinden binde 4,55 oranında ipotek borçlusundan tahsil edilir.
Damga Vergisi	488 DVK/(I)1-a İpotek miktarı üzerinden binde 9,48 oranında ipotek borçlusundan tahsil edilir.
Döner Sermaye	6544 sayılı Kanun'a ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.
AÇIKLAMA (Harç Muafiyeti)	<ul style="list-style-type: none">- 5035 Sayılı yasa ile Bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri, yurtdışı kredi kuruluşları ile uluslararası kurumlarca kullanılan kredilerle ilgili olarak teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemlerinde.- Zirai krediler, esnaf kredileri, finansal kiralama nedeniyle tesis edilecek ipotekler de tapu harcı ve damga vergisinden muafittir.



İNTİFA HAKKI

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1'er adet
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı 1	492 HK/(IV)20-e İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilen değeri üzerinden lehine intifa hakkı tanınandan binde 20 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Tapu Harcı 2	İntifa Hakkı Bedelsiz Olarak Tanınıyor İse 492 HK/(IV)4-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilen değeri üzerinden lehine intifa hakkı tesis edilenden binde 68,31 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarifeye göre ücret alınır.

İNTİFA HAKKI

<p>AÇIKLAMA 1 Tapu Harcı Açısından, İntifa Hakkının Taşınmazdaki Değere Oranı</p>	<p>Tahsil edilecek tapu harçlarının hesabında, taşınmazın emlak vergisi beyan değerinin 2/3'ü intifa hakkı olarak kabul edilmektedir. Örnek vermek gerekirse, işleme konu taşınmazın emlak vergisi beyan değeri 7.500.TL.sı ise 5.000.TL.sı intifa hakkı, 2.500.TL.sı kuru mülkiyete (çıplak mülkiyete) ayrılır.</p>
<p>AÇIKLAMA 2 İntifa Hakkının Terkinde Alınacak Harç</p>	<p>1- Kanuni mirasçılar dışında, intifa hakkından, kuru mülkiyet sahibi lehine ivazsız (bedelsiz) feragat edilmesinde veya süreli intifa haklarında, sürenin dolması sebebiyle intifa hakkının terkinde, işleme konu taşınmazın ilgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere, bildirilen değer üzerinden (4/a) nolu pozisyon uyarınca binde 68,31 oranında tapu harcı, kuru mülkiyet sahibinden tahsil edilir.</p> <p>2- İntifa hakkından feragat, bir bedel karşılığında yapılmakta ise, yine, lehine feragat edilen kuru mülkiyet sahibinden (20/e) pozisyonu uyarınca binde 20 oranında tapu harcı tahsil edilir.</p> <p>3- İntifa Hakkı Sahibinin Bu Hakkından, Kanuni Mirasçı olan kuru mülkiyet sahipleri lehine bedelsiz feragat edilmesi halinde, (14) nolu pozisyon uyarınca, sadece terkin harcı tahsil edilir. Ancak, bu halde ayrıca intifadan dolayı, veraset ve intikal vergisinin tarih ve tahakkuku için, ilgili vergi dairesine bilgi verilir.</p> <p>4- İntifa hakkı sahibinin ölümü sebebiyle terkinde, (14) nolu pozisyon uyarınca sadece terkin harcı tahsil edilir ve veraset ve intikal yönünden ilgili vergi dairesine duyuru yapılır.</p>

KAT İRTİFAKI KURULMASI

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1'er adet
İşlemdede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Mimari proje	Yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve bağımsız bölümün numarasını, katını, arsa payını, niteliğini, varsa eklentisini gösteren anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje. Bir arsa üzerine birden fazla inşa edilen yapıların her birinin projede ayrı ayrı gösterilmesi ve blok yapılarda, her blok için ayrı proje verilmesi zorunludur.
Vaziyet Planı	Bir arsa üzerine yapılacak birden fazla yapıların (blok veya ayrı ayrı) arsa ?içindeki konumunu, varsa özel yol, yeşil saha, spor tesisleri gibi ortak yerlerin açıkça gösterilmesi ve belediyece tasdik edilmiş olması gerekir. Genel inşaat projesinde, vaziyet planı mevcut ise ayrıca vaziyet planı ibrazına gerek yoktur
Yönetim Planı	Ana gayrimenkulün yönetimini düzenleyen yönetim planının her sayfasının bütün maliklerce imzalanmış olması gerekir.
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	Kat irtifakı işlemi harç ve vergiye tabi değildir
Döner Sermaye	6544 sayılı Kanun'a ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.

KAT MÜLKİYETİ KURULMASI

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi		Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf		1'er adet
İşlemdede temsil var ise temsile ilişkin belge		Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Mimari proje		Yapı veya yapıların dış cepheleri ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve bağımsız bölümün numarasını, katını, arsa payını, niteliğini, varsa eklentisini gösteren anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje. Bir arsa üzerine birden fazla inşa edilen yapıların her birinin projede ayrı ayrı gösterilmesi ve blok yapılarda, her blok için ayrı proje verilmesi zorunludur.
Vaziyet Planı		Bir arsa üzerine yapılacak birden fazla yapıların (blok veya ayrı ayrı) arsa ?içindeki konumunu, varsa özel yol, yeşil saha, spor tesisleri gibi ortak yerlerin açıkça gösterilmesi ve belediyece tasdik edilmiş olması gerekir. Genel inşaat projesinde, vaziyet planı mevcut ise ayrıca vaziyet planı ibrazına gerek yoktur
Yönetim Planı		Ana gayrimenkulün yönetimini düzenleyen yönetim planının her ? sayfasının bütün maliklerce imzalanmış olması gerekir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi		Tüm bağımsız bölümlere ait Belediye veya Valilikçe verilmiş olan belgedir
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı		Kat irtifakı işlemi harç ve vergiye tabi değildir
Döner Sermaye		6544 sayılı Kanun'a ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.
AÇIKLAMA		Kat irtifakından kat mülkiyetine geçecek taşınmazlarda kat irtifakı tesisinde alınmış belgeler yeniden istenmez.



AYIRMA (İFRAZ) İŞLEMLERİ

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait.
Fotoğraf	1'er adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır.
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.
Değişiklik dosyası	Serbest mühendislerce düzenlenmiş ve uygunluğu kadastro müdürlüğünde kontrol edilerek onaylanmış ve bir üst yazıya bağlanmış üç takım dosya içinde değişiklik beyannamesi, kontrol raporu ve eki belgeler.
Encümen kararı/ İl İdare Kurulu Kararı	Mücavir alan içinde Belediye encümen kararı , mücavir alan dışında İl Özel İdaresi Kararı gerekir.
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)6-a,b İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 11,38 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	6544 sayılı Kanun'a ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.

BİRLEŞTİRME (TEVHİT) İŞLEMLERİ

Tanım : Birbirine bitişik birden çok parsellerin bir parsel haline dönüştürülmesine birleştirme denir.

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
Değişiklik dosyası	Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanmış ve üst yazıya bağlanmış üç takım birleştirme dosyası, tescil bildirim ve kontrol raporu
Encümen kararı/ İl İdare Kurulu Kararı	Mücadir alan içinde Belediye encümen kararı , mücadir alan dışında İl Özel İdaresi Kararı gerekir.

İşlemin Mali Yönü

Tapu Harcı	İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 11,38 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	6544 sayılı Kanun'a ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır.



CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Tanım : Bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa veya arazi iken, bağ bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemdir.

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemede temsil var ise temsil ilişkili belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır.
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
Değişiklik dosyası	Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanmış ve üst yazıya bağlanmış üç takım birleştirme dosyası, tescil bildirimi ve kontrol raporu
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Yapısız iken yapılı hale gelen taşınmaz malların cins değişikliği işlemlerinde, yapı kullanma izin belgesi veya işlemin yapılmasını talep eden Belediye/Valilik yazısı.

İşlemin Mali Yönü

Tapu Harcı 1	(Yapısız İken Yapılı Hale Gelme) 492 HK/(IV)13-a İlgili Vergi Dairesi/Mal Müdürlüğünden harcın ödenmiş olduğuna dair belge alınarak işlemler gerçekleştirilecektir. Tapu Müdürlüğünce ayrıca bir harç tahakkuku yapılmayacaktır.
Tapu Harcı 2	492 HK/(IV)13-c Yukarıda yazılı 13-(a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihiinde (yapılı iken yapısız hale gelme gibi) işlem başına maktu harç tahsil edilir. 2014 yılı için 81,30TL
Döner Sermaye	6544 sayılı Kanun'a ekli tarife göre Döner Sermaye ücreti alınır.



İRTİFAK HAKKI

Tanım : İrtifak hakkı Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlarla tanımlanan hakların, ilgili taşınmaz malların harita ve belgelerinde gösterilmesi ve tescili için yapılması gereken işlemlerdir.

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1'er adet
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
Değişiklik dosyası	Kadastro Müdürlüğüne kontrol edilerek onaylanmış ve üst yazıya bağlanmış üç takım birleştirme dosyası, tescil bildirimi ve kontrol raporu
Encümen kararı/ İl İdare Kurulu Kararı	Mücvir alan içinde Belediye encümen kararı , mücvir alan dışında İl Özel İdaresi Kararı gerekir
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)20-e Gayrimenkul üzerine irtifak hakkı tesis ve devrine (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre yapılan kat irtifakları hariç olmak üzere) yönelik işlemlerde harca esas bedelin emlak vergi değerinin iki katından çok olamayacağı belirtilerek azami bedel sınırlamasına gidilmiştir. Bu sebeple Binde 20 olan harç bu esasa göre tahsil edilir
Döner Sermaye	6544 sayılı Kanun'a ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır

DÜZELTME (TASHİH) İŞLEMLERİ

Tanım : Tapu sicilinde hak sahibi olmuş gerçek kişilerin adı, soyadı ve baba adı ile diğer kimlik bilgileri ve tüzel kişilerin unvan ve diğer tanıtıcı bilgilerindeki hata ve eksikliklerin giderilmesi ile taşınmazların kadastro çalışmalarından kaynaklanan yüzölçümü ve nitelik hatalarının düzeltilmesi için yapılması gereken işlemlerdir.

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi		Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf		1 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge		Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Düzeltilme nedenini gösteren belge aslı veya onaylı örneği		Kadastronun çalışmaları sonucu hak sahibi olmuş gerçek kişilerin adı, soyadı ve baba adı ile diğer kimlik bilgileri ve tüzel kişilerin unvan ve diğer tanıtıcı bilgilerindeki hata ve eksikliklerin giderilmesi için ilgili muhtarlıktan veya belediyeden alınmış fotoğraflı ilmühaber, tanık ve varsa tespit bilirkişilerinin ifadeleri ile zeminde incelemeye ilişkin belgeler. Yüzölçümü veya niteliğinin düzeltmelerinde Kadastro Müdürlüğünce düzenlenmiş tescil bildiri ve tapu sicil müdürlüğüne hitaben yazılmış yazı.
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı		492 HK/(IV)13-c 13-(a) fıkrası dışında kalan her nevi kayıt tashihinde taşınmaz/bağımsız bölüm başına maktu harç tahsil edilir. 2014 yılı için 81,30TL (İdarenin kendi kusurundan meydana gelen hatalar harca tabi değildir).
Döner Sermaye		6544 sayılı Kanun'a ekli tarifeye göre Döner Sermaye ücreti alınır,

AİLE KONUTU ŞERHİ

Tanım : M.K'nun 194 maddesinde yer alan düzenleme ile eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği ve düzenli yerleşim amacıyla kullandıkları mekanların aile konutu olarak özgülenerek bu taşınmaz mal üzerinde eşlerin tek başlarına hukuki işlem yapmalarını engelleyen bir şerhtir.

Aile Konutu Şerhi;

- Malik olan, malik olmayan eş veya eşlerin her ikisinin talebi üzeri şerh edilebilir.
- İntifa hakkı lehdarı olan kişinin talebi üzerine intifa hakkına da işlenebilir.

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı , ...vb
Konutun Aile Konutu Olduğunu Kanıtlayan Belge.	MERNİSten veya Nüfus Müdürlüğünden ve Varsa Apartman Yönetiminden Alınmış
Vukuatlı Nüfus Kayıt Örneği veya Evlilik Cüzdanı	Eşlerin evliliğinin devam ettiğine ilişkin
Gereken Hallerde Taşınmaz Malın Şerhi Talep Edilen Taşınmaz Mal ile Aynı Olduğunun Kadastro Müdürlüğünce/ LİHKAB'ca tesbitine ilişkin belge	Taşınmazın tapuda cinsi ev, konut, mesken..vs olmamasına rağmen bu amaçla kullanıldığının ispatı için
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	Yoktur
Döner Sermaye	Yoktur

YABANCI UYUKLU GERÇEK KİŞİLERİN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNİMLERİ

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmeleri 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35.maddesi ile düzenlenmiştir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, ülkemizde nitelik bakımından her türlü taşınmaz edinebilmektedir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler için, bu rehberin "Başvuru ve izlenen Yöntem", "Tapu Müdürlüklerinde İbraz Edilecek Belgelerin Özellikleri" ve "Satış" bölümünde yer alan bilgi ve belgelerden başka;

- Alıcının "Ülkemizde Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinebilen Ülke Vatandaşları ve Edinim Şartları" listesinde bulunan ülke vatandaşlarından olması,

- Taşınmaz askeri ve özel güvenlik bölgeleri dışında kalıp kalmadığının Tapu Müdürlüğü tarafından yetkili komutanlığa sorulması ve edinim için olumlu cevap alınması,

Bu nedenle Kadastro Müdürlüğü tarafından çıkarılan harita için döner sermaye ücreti tahsil edilmesi, gerekmektedir.

KANUNİ SINIRLAYICI HÜKÜMLER

1- Yabancıların askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde taşınmaz edinimi ve izin almadıkça kiralaması mümkün değildir.

2. Yabancı uyruklu gerçek kişiler, ülkemizde en fazla 30 hektar taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilir.

3. Yabancı uyruklu gerçek kişiler, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün %10'una kadar taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilir.

4. Kanun hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler tasfiye hükümlerine tabidir.

YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ EDİNİMLERİ

Yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye'de taşınmaz edinimleri, 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesi ve 16/08/2012 tarihli "2644 Sayılı Tapu Kanununun 36. maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik' le düzenlenmiştir.

Konuyla ilgili olarak "Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri" konulu, 2012/13(1735) sayılı genelgemiz yayınlanmıştır.

YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNİMLERİ

Yabancı tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmeleri 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ile düzenlenmiştir.

1- Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler.

İlgili özel kanunlar:

- 6326 sayılı Petrol Kanunu,
- 2634 sayılı Turizmi Teşvik kanunu,
- 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu,

Bu ticaret şirketleri lehine taşınmaz rehni tesisinde sınırlama uygulanmaz.

2- Yabancı Ticaret Şirketleri dışındaki tüzel kişiler (Vakıf, Dernek, ...) taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.

KURUMUMUZUN VATANDAŞIN İŞ VE İŞLEMLERİNİ KOLAYLAŞTIRMAYA YÖNELİK ÇALIŞMALARI:

YETKİ ALANI DIŞI ve YURT DIŞI TAPU İŞLEMLERİ

Yetki alanı dışı tapu işlemi ile; Ankara'da yaşayan bir vatandaşın İstanbul'daki taşınmazın satış işlemi Ankara'daki herhangi bir Tapu Müdürlüğünden yapılması mümkün hale getirilmiştir. Yurt dışı birimlerin göreve başlamasıyla yetki alanı dışı tapu işlemleri ile yurt dışında yaşayan vatandaşlarımızın talepleri yaşadıkları yerde karşılanma imkanına kavuşacaktır.

Berlin'de yurt dışı birimlerin göreve başlamasıyla yurt dışında yaşayan vatandaşlarımız ile yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin işlemlerini bu birimlerden gerçekleştirme imkanı sağlanmıştır. Bu kapsamda 27 Mayıs 2014 tarihinde ilk tapu işlemi gerçekleştirilmiştir.

Böylece işlem sahiplerinin tapu işlemleri için taşınmazın bulunduğu Tapu Müdürlüğüne müracaat şartı ortadan kaldırılarak zaman kayıplarının önüne geçilmekte, hizmette etkinlik ve verimlilik sağlanmaktadır.



SMS UYARI SİSTEMİ

E-Devlet üzerinden cep telefon numarasını bildiren vatandaşların, taşınmazlarında herhangi bir tasarrufi işlem talebi olduğunda sms/mail atılarak taşınmaz ve işlem güvenliğinin artırılması sağlanmıştır.



E-TAHSİLAT

Tüm tapu müdürlüklerimizde e-tahsilat uygulamasına geçilmiştir. Bu uygulama ile tapu harçlarının elektronik ortamda tahakkuk, tahsil ve kontrolü amaçlanmıştır. Böylece vatandaşlarımıza tapu işlemlerine ilişkin harç ödemelerinde büyük kolaylıklar getirilmiştir.

ON-LİNE RANDEVU SİSTEMİ

Online randevu sistemi:

Bilgi sisteminden daha fazla faydalanılarak vatandaşa verilen hizmet kalitesinin yükseltilmesi ile personelimizin çalışma ve iş üretme kapasitelerinin artırılması amacıyla Tapu Müdürlüklerinde SMS yoluyla bilgilendirme ve Online Randevu Sistemi uygulamaya konulmuştur.

Online Randevu Sistemi, <https://randevu.tkgm.gov.tr/> adresinden hizmet vermekte ve randevu taleplerinde TC Kimlik ve Tapu Sicil bilgileri uyumu kontrol edilerek eşleşme durumunda randevu vererek, vatandaşların başvurularını sıra beklemeden yapmalarını sağlamaktadır. Vatandaşın işlem talebinin yoğun olduğu 402 müdürlüğümüzde aktif olarak uygulanmakta olup, sistemin diğer bileşenleri hazır hale geldiğinde tüm birimlerimiz uygulama kapsamına alınacaktır.

Çağrı Merkezi

Kurumumuz görev hizmet ve faaliyetleri kapsamında halen hizmet vermeye devam eden Alo Tapu Hattı, Hizmet Takip Masası, Online Randevu birimlerimizin, Bakanlık Çağrı Merkezi (Alo 181) bünyesinde tek çatı altında toplanarak, daha sistematik olarak çalışması, geliştirilmesi ve yaygınlaştırılması hedeflenmektedir.

GENEL MÜDÜRLÜĞÜMÜZ MÜZESİ'NDEN



Osmanlı Döneminde Defterhane binası iken bugünkü Tapu ve Kadastro İstanbul Bölge Müdürlüğü'nün hizmet binası olarak kullanılan yapının arka bahçesinde, 1748 tarihli mezarın baş tarafındaki kitabede "Ser verip sır vermeyen Server Dede'nin davasına ve sırrına sahip çıkıp, bu uğurda öldüğü ve bu yüzden Defter-i Hakani binasının avlusuna gömüldüğü yazılıdır. (D.J-Ö.1748)



Görevine çok bağlı bir memur olan Server Efendi, "kaide-i kadime" üzere hareket ederek, kayıtların muhafazasına önem verir ve herhangi bir suistimale meydan vermemek için defterlerin dışarı çıkarılmasına izin vermezdi. Meydana gelen bir ihtilaf üzerine dönemin padişahı I. Mahmud (1730-1754) arazilerle ilgili defterleri istemiş, ancak Server Efendi "Fatih Sultan Mehmet Hazretleri'nin Kanunnamesi'ne göre, Defterhane'den gece vakti defter çıkarılması men edilmiştir. Sultanımız af buyursunlar, defterleri çıkartamam" şeklinde bir cevapla bu isteği reddetmişti.

Server Efendinin cevabı kendisine ulaştığında gazaba gelen Sultan bu memurun idamını ferman buyurmuştu. Sabah olduğunda huzura kabul edilen Sadrazam'ın, Server Efendi'nin davranışında haklı olduğunu Sultan'a arz etmesi üzerine Sultan, yen ibir ferman çıkararak idam kararının uygulanmamasını emretmiş, ancak iş işten geçmiş ve Server Efendi idam edilmişti. Görevi uğruna canından olan bu memura yaptığından pişman olan I. Mahmud, Defter Emini'nin defterhane binasının bahçesine gömülmesini emretti.



Server Efendi Sergi Salonu (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Arşiv Dairesi Başkanlığı)